

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänava nimi ja maja number: Tartu mnt 85

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10115

telefon: +372 6063400

e-posti aadress: info@rkas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	69
Bilanss	69
Kasumiaruanne	70
Rahavoogude aruanne	71
Omakapitali muutuste aruanne	72
Raamatupidamise aastaaruande lisad	73
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	73
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	78
Lisa 3 Varud	78
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	79
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	79
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	80
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	81
Lisa 8 Kapitalirent	81
Lisa 9 Kasutusrent	82
Lisa 10 Laenukohustised	83
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	84
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	85
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	85
Lisa 14 Aktsiakapital	87
Lisa 15 Müügitulu	88
Lisa 16 Muud äritulud	88
Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	89
Lisa 18 Turustuskulud	89
Lisa 19 Üldhalduskulud	90
Lisa 20 Tööjõukulud	90
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	90
Lisa 22 Seotud osapooled	90
Aruande allkirjad	92
Vandeaudiitori aruanne	93



Tegevusaruanne 2022
Riigi Kinnisvara AS

Sisukord

Nõukogu esimehe pöördumine	3
Juhatuse esimehe pöördumine	4
Ettevõttest.....	5
Lühiülevaade	5
Võtmenäitajad	6
Olulisemad sündmused.....	7
Tunnustused.....	9
Strateegia	10
Ettevõtte missioon, visioon ning väärtused	10
Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted	10
Omaniku ootused	11
Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023	11
Majanduskeskkond ja -tulemused	14
Majanduskeskkond 2022+	14
Ehitus- ja kinnisvaraturu ülevaade	14
Riigi Kinnisvara majandustulemused	16
Olulisemad arendusprogrammid 2022+.....	17
Kinnisvaraportfell.....	22
Teenuste portfelli.....	26
Kinnisvarahaldus ja -korrashoid	26
Kinnisvaraarendus	29
Mittevajaliku kinnisvara müük	34
Hanketegevus	35
Hanketegevuste ülevaade.....	35
Energiaportfelli ühishanked	36
Kunstiteose tellimise konkursside korraldamine	38
Arhitektuurivõistluste korraldamine	39
Kliendid	40
Kliendiportfell.....	40
Kliendikogemuse arendamine	41
Tarnijad ja teenuseosutajad	43
Tarnemahud	43
Tarnijakogemuse arendamine	43
Töötajad	45
Töötajate koosseis	45
Töötajate pühendumus ja rahulolu	46
Kompetentside arendamine	46
Ühiskond ja sotsiaalne vastutus	48
Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega	48
Teadus- ja arendustegevuse toetamine	49

Avaliku ruumi väärtustamine	50
Keskkond	53
Energiatarbimine ja tõhusus.....	53
Energiamärgised	55
Juhtimine	58
Organisatsiooni juhtimine	58
Hea Ühingujuhtimise Tava	58
Kvaliteedijuhtimine	60
Riskijuhtimine	62

Riigi Kinnisvara tänab kõiki, kes panustasid oma aega ja mõtteid 2022. majandusaasta aruande valmimisse.

Fotode autorid: **Tõnu Tunnel, Kristiina Vasar, Mardo Männimägi, Mihkel Seedre, Viljo Pettinen ja Rene Suurkaev.**

Nõukogu esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara positsioneerub nii nüüd kui ka tulevikus riigi kinnisvara kompetentsikeskusena. Riigile olulisel kinnisvaral on pikaajaline perspektiiv, sest seda kasutatakse riiklikult tähtsate strateegiliste ja eelarveliste eesmärkide saavutamiseks. On oluline, et riigi kinnisvara oleks hästi arendatud ja hallatud. Riigi Kinnisvara töötajatele usaldatud õigused ja vastutus on asjatundliku tegutsemise kaudu järjepidevalt kasvanud. Professionaalidena on kinnisvarakeskkonna ajakohastamisel meie põhifookus klientide vajaduste mõistmisel ja asjatundlike lahenduste pakkumisel. Järjepidevalt arenev kompetentsikeskus on vastu võtnud eripalgelisi väljakutseid ning saanud edukalt hakkama. Nii tavapäraseid kui ka uudsed olukorrad lihvivad meie kogemusi, kujundavad võimet õppida ning aitavad teha paremaid otsuseid tuleviku tarbeks.

Möödunud aastat võib pidada kõike muud kui selgeks ja lihtsaks. Vaevalt saime ühiskonnas pandeemia ohjatuks kuulutada, kui asemele tuli sõda koos põgenikega, kaasnenu energiakriis, järsk hinnatõus ning karmistuv rahapoliitika. Sõda Ukrainas ning sellest tulenevad pinged Venemaa ja läänemaailma vahel laiemalt, kujundavad ümber seniseid tarneahelaid ning -prioriteete. Jätakuvalt kiire inflatsioon ning sellega alles kohanev hinnakujundus survestavad nii ettevõtjaid kui ka töövõtjaid. Karmistuva rahapoliitika valguses on ka rahastamistingimused osalejate jaoks halvenenud. Keerulistes ja erakordsetes olukordades tegutsemiseks on vaja selget fookust ning ühtseid väärtushinnanguid, millest kinni hoida.

Me ei saavuta tulemusi üksi - silmapaistvate tulemuste aluseks on nii meie pühendunud ja asjatundlik meeskond kui ka mõistev, lugupidav ja lahendustele orienteeritud koostöö kõigi teiste kaasatud ja panustavate osapooltega. Suutsime möödunud aasta muutavas tegutsemiskeskkonnas hoida fookust ja keskenduda oma tugevustele meile usaldatud kinnisvarakeskkonna parendamisel. Mul on hea meel selle üle, kuidas Riigi Kinnisvara meeskond lahendusi kujundab ning kohaneb järjepidevalt uue reaalsuse ja uute olukordadega. Meil on piisavalt julgust ja pealehakkamist proovida uusi asju ja õppida ka igast vajakajäämisest.

Tegutsemiskeskkonna ebakindlus on tänase ajastu märk. Mõju ulatus ja tempo ei ole kuigi lihtsalt etteproгноositav. Milles aga saab kindel olla - meile riigi poolt usaldatud kinnisvara on hoolivates kätes. Oleme positiivset potentsiaali omav meeskond ning me saame hakkama. Riigi Kinnisvaras töötab rohkem kui kakssada oma valdkonna vaieldamatut professionaali. Tulevikuks sisendab kindlustunnet, et oleme oma rollidega asjatundlikult hakkama saanud. Just muutavas keskkonnas vajavad täiendavat tähelepanu inimeste omavahelised suhted, sest kriisides kujunenud ja kinnistunud väärtushinnangud mõjutavad oluliselt järgnevate aastate koostöövõimekust. On oluline, et suhted ajaproovile vastu peaksid ning väljakutsetega kohanedes veelgi tugevamaks muutuksid. Seega tuleb keerulisematel aegadel igaühel meist veelgi enam ja mõjusamalt pühenduda vahetutele koostöösuhetele, sest koos oleme tugevamad ja saavutame rohkem.

Täna kõiki Riigi Kinnisvara tiimiliikmeid ja koostööpartnereid panuse ja pühendumise eest. Jätkame koostööd, et luua riigi heaolu nimel töötavatele inimestele tõhusat, kaasaegset, kvaliteetset ning inspireerivat tegevus- ja töökeskkonda!



Sulev Luiga
Riigi Kinnisvara AS nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara AS loodi selleks, et hallata riigi kinnisvara senisest tõhusamalt ning vähendada riigiasutuste koormust, et nad saaksid keskenduda oma põhiülesannetele. Oleme juba enam kui kaks aastakümnet oma tööd jätkanud, hoides kulud ja tegevused läbipaistvad ning tagades hoonete jätkusuutlikkuse. Ligi 1,7 miljoni ruutmeetri teenindatava hooneportfelli mahuga oleme nüüdseks kasvanud Eesti suurimaks kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskuseks.

2022. aasta oli kogu kinnisvarasektorile täis väljakutseid. Ehitushindade pidev kallinemine algas juba 2020. aastal COVID-pandeemiaga, 2021. aasta lõpus hakkasid kerkima energiateenuste hinnad saavutades enneolematu taseme 2022. aastal. Möödunud aastal süvenesid Ukrainas toimuva sõjategevuse ja piirangute tõttu probleemid globaalsetes tarneahelates ning hinnakasv ehitusturul jätkus. Meie koostööpartnerite tööjõumahukaid teenuseid mõjutas kiire palgakasv Eestis. Rasketel aegadel tuleb ootustele vastamiseks toetuda oma põhiväärtustele.

Just meie ettevõtte ja meeskonna põhiväärtused - oleme pühendunud, sõnapidajad ja lugupidavad - suunavad meie tegutsemist igas olukorras ja iga ilmaga. Nende toel saame täita oma põhieesmärgi: hoida riigi kinnisvara

heaperemehelikult ning kasvatada selle väärtust. Vaatamata keerulisele väliskeskkonnale jääb püsima meie missioon toetada riigi arengut, tagades kvaliteetse tegevus- ja töökeskkonna töötajatele, kes panustavad igapäevaselt Eesti inimeste ja ettevõtete heaolu tagamisse.

Olen juhina uhke, et suutsime tugeva ja asjatundliku meeskonna toel säilitada oma pühendumuse, keskendudes eesmärgile ja lahendustele, olles samaaegselt põhjalikud ja sihikindlad. Meie meeskonna laiapõhjaline kogemus eripalgelise kinnisvara haldamisel ja arendamisel ning ulatuslik koostööpartnerite võrgustik võimaldas täita meie strateegilist rolli valdkonna suunanäitajana. Nii jagasime ka keerulisel aastal oma teadmisi, toetasime teisi ning mõtlesime kaasa.

Kindlust tuleviku osas annab ka see, et Riigi Kinnisvara AS kuulub jätkuvalt - juba neljandat aastat järjest Eesti väärtuslikemate ettevõtete esikümnesse. Prudentia ning Nasdaq Tallinna läbi viidud väärtuslikumate ettevõtete ülevaate kohaselt paigutus Riigi Kinnisvara 2022. aastal auväärsele 8. kohale.

Soovin tänada kogu meie meeskonda, koostöö partnereid ja kliente, kes on meie kõrval seisnud ja panustanud meie ühise eesmärgi saavutamisse. Hoiame ka 2023. aastal valdkonna eestvedajana lippu kõrgel ning oleme partner, kelle poole saab alati rahuliku südamega pöörduda. Tänan teid!

Kati Kusmin

Riigi Kinnisvara AS juhatuse esimees



Ettevõttest

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 kvaliteetse **tegevus- ja töökeskkonna** Eesti inimeste ja ettevõtete heaolu nimel töötajatele. Riigi Kinnisvaras töötab **229 valdkonna professionaali**. Ettevõtte on asutatud aastal 2001, kuulub 100% Eesti Vabariigile ning ettevõtte aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. Ettevõtte **varade väärtus** seisuga 31.12.2022 on **658 miljonit eurot**.

Riigi Kinnisvara tegutseb Eesti **riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena**, kelle klientideks on valdavalt riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Ettevõtte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks keskeks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalusega eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel. Riigi Kinnisvara neli esindust asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

Riigi Kinnisvara **omandis ja haldamisel on 1303 hoonet enam kui 1,7 miljoni ruutmeetri** suletud netopinnaga. Ettevõtte tegi 2022. aasta jooksul oma varaportfellis investeeringuid 44 miljoni euro ulatuses ning teenusprojektidena korraldas lisaks investeeringuid 33 miljoni euro väärtuses. Riigi Kinnisvara on üks **Eesti suuremaid riigihangete korraldajaid**. 2022. aastal korraldasime **962 hankemenetlust** eeldatava maksumusega ligi **580 miljonit eurot**.

Riigi Kinnisvara AS kuulub jätkuvalt Eesti väärtuslikumate ettevõtete esikümnesse. 2022. aastal saavutasime Prudentia ning Nasdaq Tallinna koostatud väärtuslikumate ettevõtete ülevaates 8.koha.



Võtmenäitajad

Finantsid	
Müügitulu (mln €)	156
Ärikasum (mln €)	40
Puhaskasum (mln €)	32
Varade maht (mln €)	658
Varaportfelli tootlus (%)	8

Kinnisvaraportfell	
Kinnisasjade arv (tk)	737
sh omandis	540
Varaportfelli kinnistute kogupindala (tuh m ²)	6 308
Hoonete suletud netopind portfellis (tuh m ²)	1 700
sh omandis (tuh m ²)	1 039

Töötajad	
Töötajate arv (in) seisuga 31.12.2021	229
Tööjõu voolavus (%)	17

Hanked	
Riigihangete koguarv (tk)	962
Riigihangete kogumaht (mln €)	580

Kinnisvaraarendus	
Investeeringute maht (mln €)	77
sh oma varaportfell	44
Valminud investeeringuobjektide arv (tk)	24
sh oma varaportfell	14

Remonttööde korraldamine	
Tööde maht (mln €)	17
sh oma varaportfell	13
Objektide arv (tk)	355
sh oma varaportfell	291

Energiaportfell	
Elektrienergia kogu tarbimine (MWh)	181 840
sh oma varaportfell (MWh)	81 300
Maagaasi kogu tarbimine (MWh)	24 790
sh oma varaportfell (MWh)	16 763

Müük	
Müüdud objektide arv (tk)	38
Müüdud objektide tulu (mln €)	8

Olulisemad sündmused

Jaauar

- Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse hoone kunstikonkursi võitis ideekavand „Androgynos“, autorid Leena Kuutma ja Eeva-Ruth Niitvägi.
- Sõlmiti Rahvusraamatukogu hoone rekonstrueerimise ehitusleping Ehitus5ECO OÜ-ga.



Kunstiteos „Elu paiga laik“

Aprill

- Avati Põllumajandus- ja Toiduameti ning Põllumajanduse Registre Informatsiooni Ameti renoveeritud büroohoone Teaduse 2, Sakus.
- Pärnu siseturvalisuse ühishoone kunstikonkursi võitis Urmas Viik installatsiooniga „Okas“.
- Narva Riigigümnaasiumile asetati nurgakivi.
- Tartu mnt. 85 renoveeritud ruumides avati president Kersti Kaljulaidi büroo.



Installatsioon „Okas“

Veebruar

- Avati Keskkonnaameti renoveeritud büroohoone Tartus Aleksandri 14.
- Avati Rapla Riigimaja.
- Valmis Põllumajandus- ja Toiduameti ning PRIA büroohoone kunstiteos „Rauduss“, autor Fred Tuus.
- Sõlmiti Pelgulinna riigigümnaasiumi ehitusleping Merko Ehitus Eesti AS-iga.

Märts

- Valmis Keskkonnaameti Tartu büroohoone kunstiteos „Elu paiga laik“, autorid Jane Remmi ja Jarõna Ilo.
- Rakvere riigigümnaasiumile asetati nurgakivi.



Tartu mnt. 85 bürooruumid

Juuni

- Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoonele asetati nurgakivi.
- Pelgulinna riigigümnaasiumile asetati nurgakivi.

Mai

- Kiviõli siseturvalisuse ühishoonele asetati nurgakivi.
- Kuulutati välja projekteerimishange Riigikogu büroohoone restaureerimiseks Toom-Kooli 9.
- Türi päästekomandole asetati nurgakivi.



August

- Eesti Taimekasvatuse Instituudi universaalhallile asetati nurgakivi.
- Tallinna Muusika- ja Balletikooli siseõues valmis kunsteos „Helix“, autorid Liis Uustal, Egon Metusala, Mariliis Kundla, Mihkel Pajuste ja Mari Ronimois.
- Kuressaare kohtumaja kunstikursi võitis Anu Jaanholdi ja Sandra Allemanni klaasikunsteos „Soomus“.
- Avati Saue riigigümnaasium.

Oktoober

- Avati Tõravere ilmavaatlusjaama uus hoone.
- Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone kunstikursi võitis Urmas Viigi skulptuur „Ohakas“.
- Kiviõli siseturvalisuse ühishoone kunstikursi võitis Margus Tammiku ja Eva Undi seinapannoo „Pitser“.
- Valga riigi- ja kohtumaja kunstikursi võitis Erko Luhaaru maaliseeria „Kujund linna keskel“
- Narva Eesti Riigigümnaasiumile asetati nurgakivi



Juuli

- Mustamäe riigigümnaasiumi kunstikursi võitis Maret Sarapiku klaasikunstitaies „Voog“.
- Valmis Saue riigigümnaasiumi skulptuur „Kas Sa koera oskad teha?“, autorid Oliver Soomets ja Argo Männik.
- Ruhnu siseturvalisuse ühishoonele asetati nurgakivi.

September

- Avati Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA.
- Kuulutati välja Riigi Kinnisvara stipendiumikonkurss „Tuleviku tipud“ bakalaureuse, magistri- ja doktoriõppe üliõpilastele.



November

- Narva riigigümnaasiumi kunstikursi võitis Art Allmägi taies „Viljakal pinnal“.
- Kuulutati välja Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“ võitjad.
- Valmis Räpina Aianduskooli õpilaskodu maaliseeria „Eluring“, autor Piret Bergmann.
- Elva siseturvalisuse ühishoonele asetati nurgakivi.

Detsember

- Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasiumi kunstikursi võitis kavand „Rõõm teeb taeva taga tuld“, autorid Martin Mikson, Juulia Aleksandra Mikson ja Anna-Liisa Pärt.
- Valmis Rakvere Riigigümnaasiumi kunstikursi võidutöö „Tintinnebula“, autor Timo Toots.

Tunnustused

Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101 – 8. koht . Prudentia ning Nasdaq Tallinna koostatud väärtuslikumate ettevõtete ülevaate kohaselt kuulub Riigi Kinnisvara neljandat aastat järjest **Eesti väärtuslikemate ettevõtete esikümnesse**.

Atraktiivne tööandja tehnikaerialade tudengite seas – 20. koht. Instar EBC tööandjate maine uuringus tehnikatudengite edetabelis olime 2022. aastal 20. kohal ning Eesti organisatsioonide tööandja atraktiivsuse koondetabeli põhjal olime **Eesti tudengite hinnangul 60. kohal**.

Tunnustatud Turvalahendus – Pärnu siseturvalisuse ühishoone turvalahendus. Ühishoone integreeritud turvasüsteemid pälvisid 2022. aasta maikuus Eesti Turvaettevõtete Liidu (ETEL) tunnustuse „Tunnustatud turvalahendus 2021“. Riigi Kinnisvara poolt juhitud ehitusprotsessiga suudeti Eesti moodsamas siseturvalisuse ühishoones kõik erinevaid turvalahendusi rajada ühtse terviklahendusena.

Muinsuskaitseameti „Aasta teo“ laureaat – Paide riigigümnaasium Muinsuskaitseamet tunnustas 2022. aasta kõige silmapaistvamaid restaureerimis- ja ehitustöid, inimesi, avastusi ja tegusid. „Aasta teo“ laureaadiks kuulutati Paide riigigümnaasiumi rajamine ajaloolisse tütarlaste gümnaasiumi hoonesse.

Art Directors Club of Europe pronksauhind – Saaremaa riigigümnaasiumi hoone kunstiteos „Elu ätsed“. Margus Tammiku ja Eva Undi fotokollaaži „Elu ätsed“ pälvis Art Directors Club of Europe konkursil pronksiväärilise tunnustuse. Kooliruumi kaunistav teos valmis Riigi Kinnisvara kunsti tellimise konkursi raames. Suuremõõtmeline laetaies tervitab hoone südames peatrepi kohal hoonesse sisenejaid, olles lähemalt vaadeldav ka 2. korruse raamatukogust. Saaremaa riigigümnaasium pälvis tunnustuse eripreemiaga ka 2021. aasta puitehitise konkursil, pälvides parima puitfassaadi ja rahva lemmiku auhinna.

„Aasta betoonehitis 2021“ eriauhind – Tabasalu haridushoonete kompleksis valminud põhikool.

Betoonipäeval, 30. märtsil 2022 kuulutati konkursi „Aasta betoonehitis 2021“ ühe eriauhinna saajaks Riigi Kinnisvara, Haridus- ja Teadusministeeriumi ning Harku vallavalitsuse tellimusel Tabasalu haridushoonete kompleksis valminud põhikool. Eesti Betooniühingu ja Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidu korraldatavale konkursile Aasta betoonehitis 2021 esitati kaks Riigi Kinnisvara tellitud hoonet: Pärnu ühishoone, Tabasalu riigigümnaasium ja Tabasalu põhikool.



Tallinna Muusika- ja Balletikool (MUBA)

„Aasta ehitusprojekt – hoone“

– **Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA**. Ehitussektori aastakonverentsil „Ehitus 2023+“ pälvis Tallinna Muusika- ja Balletikool MUBA Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu auhinna „Aasta ehitusprojekt – hoone“.

Strateegia

Ettevõtte missioon, visioon ning 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

Vabariigi Valitsuse kabineti nõupidamisel 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 investearvestuse- 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 kinnisvaraalane 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, infole ligipääsu.

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

Omaniku ootused

Riik kui ainuaktsionär on väljendanud, et riigi osalemise põhjus Riigi Kinnisvara AS-is on riigi põhitegevust toetava kinnisvarakeskkonna tagamine keskselt ja tõhusalt ning 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 Föderatsiooni 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. Investeerimismahude 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 saavutamine keskpikas perspektiivis tasemel 55-60% varade kogumahust.

Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023

Riigi Kinnisvara strateegia keskendub 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 lähtume järgmistest kriteeriumitest:

- **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 elukaare jooksul.

Riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskus

Riigi Kinnisvara eesmärk on pakkuda parimatest kogemustest lähtuvaid lahendusi ning olla kinnisvaravaldkonnas suunanäitajaks. Meil on laiapõhjalised kogemused ja teadmised ning ulatuslikud koostöövõrgustikud nii Eestis kui ka rahvusvaheliselt. Tunneme riigi vajadusi ning loome lahendusi koostöös asutustega.

Eesmärgid aastaks 2023

- RKASi portfelli osakaal riigi keskvalitsuse kasutuses olevast hoonestatud kinnisvarast on kasvanud üle 50%.
- Oleme kinnisvara kompetentsikeskus kogu avaliku sektori jaoks, sh toetame ka kohalikke omavalitsusi kinnisvarakeskkonna arendamisel
- Koostöös ülikoolidega loome hoonestatud kinnisvara remontide planeerimise ja korraldamise metoodika, et tagada hoonete säilimine ning kulutõhus ja jätkusuutlik keskkond.
- Oleme energiatõhusate ja keskkonnasäästlike hoonete arendamise, hoone elukaare investeeringute ja kulude juhtimise, ehitise infomudeli BIM (ingl Building Information Modeling) ning hoone automaatikasüsteemide, kaughalduse ja energiateenuste hankimise eestvedaja.
- Seisame kvaliteetse ruumiloome eest, korraldades avalikke arhitektuurivõistlusi ja kunsti tellimise konkursse. Oleme eeskujuks hoonete ligipääsetavuse tagamisel.

Efektiivne kinnisvara korrashoid

Riigi Kinnisvara eesmärk on tagada hoone kasutajatele kaasaegne ja nende põhitegevust toetav tegevuskeskkond. Rakendame hooneautomaatika, kaughalduse ja kaasaegsete turvasüsteemide lahendusi, et tagada kuluefektiivne ja kvaliteetne keskkond hoone kogu elukaare jooksul. Korraldame koostöös partneritega hoonete seisukorra säilitamiseks tõhusaid ja läbimõeldud korrashoiu- ja remonttöid.

Eesmärgid aastaks 2023

- Hoiame hoonete ülalpidamiskulude kasvutempo pinnaühiku kohta turu keskmisest aeglasemana
- Tagame hoonete pinna väljaüürimise vähemalt 94% ulatuses
- Teostame hoonete remonte, et tagada hea seisukord vähemalt 60%-l hooneportfelist
- Uutes hoonetes võtame kasutusele tehisintellektil põhinevaid kaughaldus- ja automaatikasüsteeme, et optimeerida hoone ülalpidamiskulusid ning tuvastada kiiremini rikked ja anomaaliad
- Võtame kinnisvara korrashoiutegevustes kasutusele uute hoonete BIM-lahendused.

Tulevikku vaatav ja jätkusuutlik töö- ja teenuskeskkond

Riigi Kinnisvara eesmärk on kujundada tulevikku vaatav ja jätkusuutlik kinnisvarakeskkond. Investeeringute hoonetesse, mida on kavas kasutada pikaajaliselt. Aina kiirenevate muutuste keskkonnas on investeeringute optimaalsus ja hoonete paindlik kasutamine kriitilise tähtsusega.

Eesmärgid aastaks 2023

- Juurutame tegevuspõhise töökeskkonna ning loome ühis- ja kaugtöökeskkondi maakonnakeskustes, tagades säästlikuma pinnakasutuse ja paindliku töökeskkonna ning toetades seeläbi riigiteenistujate elukohapõhist värbamist ja regionaalarengut.
- Soodustame ühiskasutatavate ruumide ja alade loomist ning toetame sarnase funktsiooni või tegevusvaldkonna asutuste põhiste hoonete rajamist, et säästa kinnisvarakulusid ja soodustada koostööd asutuste vahel.
- Jätkame hooneportfelli tsentraliseerimise ja optimeerimisega riigi tasandil, investeerides pikaajalise kasutusega hoonetesse.
- Suurendame energiatõhususe miinimumnõuetele vastavate hoonete pinda 3% aastas, viies osakaalu ligi 50%ni kogu mahust. Viime ellu keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetme investeerimisprojektid.

- Realiseerime riigile mittevajalikku kinnisvara ja vajadusel väärindame kinnistuid enne müüki, luues täiendavat finantsressurssi hooneportfelli korrastamiseks.

Strateegia elluviimine aastal 2022

2022. aasta lõpuks oleme suutnud valdava osa strateegiliste fookuste kahe aasta tegevusplaanist edukalt ellu viia. Fookuste integreerimine ettevõtte igapäevategevusse on hästi õnnestunud ning neist on saanud meie otsuste ja valikute tegemise lähtepunktid. Võib prognoosida, et 16 eesmärgist 13 saavad 2023.aasta lõpuks täidetud. Kolme eesmärgi täitmiseks tuleb aga senisest rohkem panustada.

Suuremaks väljakutseks on 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. Kulude vähendamisel oleme keskendunud energiatarbimise vähendamisele ning hoonete energiatõhususele, samuti pinnakasutuse optimeerimisele.

Eeldatust pikem ja suuremat ressursi nõudev protsess on olnud ka ühis- ja kaugtöökeskkondade loomine maakonnakeskustes ning tegevuspõhise töökeskkonna kujundamise kaudu säästlikuma pinnakasutuse saavutamine. Tegeleme iga hoone arendamisel

teavitustööga ning viime pidevalt oma kliente kurssi uute 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. Oleme selle fookusega heal kursil, kuid avaliku sektori laiaulatuslik töötamisharjumuste muutumine nõuab rohkem aega.

Edasi on lükkunud ehitise infomodelite (BIM) lahenduste kasutusele võtmine uute hoonete korrashoiutegevuses, kuid kahtlemata on tegemist olulise ja tulevikku suunatud teemaga, mida hoiame järgnevatel aastatel üha enam fookuses.



Tallinna Muusika- ja Balletikool (MUBA)

Majanduskeskkond ja -tulemused

Majanduskeskkond 2022+

2022. aasta alguses lisandus kaks aastat kestnud pandeemiale uus šokk, kui Venemaa Föderatsioon alustas sõjalist sissetungi Ukraina Vabariigi territooriumile, mis põhjustas olulisi juba avaldunud ja tõenäoliselt tulevikus tekkivaid tagajärgi Euroopa riikide majandustele ja kaugemalgi.

2022. aasta esimest poolaastat kirjeldab ühelt poolt eratarbimise kulutuste ja tööstustoodangu mahu kasv võrreldes 2021. aasta sama perioodiga kõrgete energiahindade ja kiireneva inflatsiooni kiuste. Teisalt SKP kasvutempo mõningane aeglustumine ligi 1%ni kvartalis. Augusti keskpaigani oli 6 kuu Euribor negatiivne ja alanud majanduse jähinemise tingimustes püsis eratarbimise kulutuste maht kõrgena. Mõju kõrgele eratarbimise kulutuste mahule oli tõenäoliselt ka II pensionisamba väljamaksetel.

Teist poolaastat ilmestas intressimäärade kiire tõus (augustis 0%, detsembri lõpus 1,9%), tarbijahinnaindeksi kasvu ja kinnisvarahindade kasvu peatumine, eratarbimise kulutuste mahu allajäämine 2021. aasta võrreldavale perioodile ning SKP ja tööstustoodangu mahu langus võrreldes esimese poolaastaga. SKP vähenes 2022. aastal kokku 4,1% võrra võrreldes 2021. aastaga (aastane reaalkasv). Peamine põhjus oli eksportiva sektori mahtude vähenemine. Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes 2021. aastaga oli 19,4%. Tarbijahinnaindeksi suurimateks mõjutajateks olid eluasemega seotud kulude (ennekõike energiakulud) ja toidukaupade hinnatõus.

2023. aastaks on töötasu alammääraks kehtestatud 725 eurot, see on ligi 11% kõrgem 2022. aasta määrast. Eeldatavalt kandub nii töötasu alammäär mõju kui üldine palgakasv edasi tööjõumahukatesse kinnisvara korrashoiu teenuste (nt heakord) hindadesse. Keskmise palga aastane muutus on lähiaastateks prognoositud tasemele 8%. 2022. aasta lõpuks oli tööpuuduse määr Eestis 5,4%, mis näitas, et majanduslanguse mõju tööturule on olnud prognoositud leebem. Pikas vaates ohustab Eesti tööjõuturгу aga pigem tööjõupuudus. Hinnakasvu ja säästude vähenemise mõju pärsib järgmistel aastatel tarbimise kasvu ning keskmise palga ostujõud võiks prognooside kohaselt taastuda alles 2025. aastaks.

Aasta lõpu seisuga oli valitsussektori eelarvepuudujääk 438 miljonit eurot, mis moodustas 1,2% 2022. aasta SKPst. Valitsussektoris ületasid kulud tulusid nii keskvalitsuse kui ka kohalike omavalitsuste tasandil. Sotsiaalkindlustusfondid on kogu aasta jooksul olnud ülejäägis. Kõigis kolmes sektoris oli parem seis kui aasta varem, mil valitsussektori eelarvepuudujääk oli 2,4% SKP-st. Paremat seisu toetas hea maksulaekumine, mis oli tingitud muuhulgas kiirest hinnatõusust. Tavapärasest suuremad olid ka mittemaksulised tulud. Samuti jäid 2022. aasta lisaeelarve kulutused oodatust väiksemateks.

Eesti Pank prognoosib 2023. aastal hinnakasvu järkjärgulist alanemist, mille tulemusena kujuneb aasta keskmiseks hinnakasvuks 9,3%. Samas jätkab Euroopa Keskpank baasintressimäärade märkimisväärsel tõstmisel eesmärgiga viia inflatsiooni tasemele 2%, mis tähendab, et kiiret üleminekut majanduslanguse faasist majandustõusule 2023. aastal tõenäoliselt ei tule. Edasine majandusareng sõltub muuhulgas sellest, kui tugevalt hakkab tootmise kallinemine Eestis piirama konkurentsivõimet eksportivas sektoris. Eesti Panga majanduskasvu prognoosiks on 0,4% aastal 2023 ja vahemikus 3 - 4,5% aastatel 2024 ja 2025.

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

Ehitus- ja kinnisvaraturu ülevaade

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2022. aastal kodumaal ja välisriikides kokku 4,2 miljardi euro väärtuses ja ehitusmaht kasvas aastases võrdluses 16,7%. Kogumahust moodustasid hooned 2,8 miljardit ja rajatised (teed, sillad, sadamad, magistraaltorustikud, side- ja elektriliinid jms) 1,4 miljardit eurot. Võrreldes 2021. aastaga ehitati hooneid 6% vähem ja rajatisi 9% rohkem. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli nii 2022. aastal kui ka aasta varem 5%.

Kasutusse lubati 977 uusehitisest mitteelamut suletud netopinnaga kokku 667 tuhat m² (2021. aastal 1 136 ühikut kasuliku pinnaga kokku 638 tuhat m²). Uusi büroohooneid lubati kasutusse 2022. aastal suletud netopinnaga 77 tuhat m², mis on võrreldes 2021. aastaga 43% võrra rohkem ja mis uusehitiste kogupinnast moodustas 12,1%. Kasutusloa sai 6 521 uut eluruumi, mis on ligi 3% vähem kui aasta varem.

Ehitusluba väljastati 2022. aastal 6 763 uue eluruumi (pinnaga 622 tuhat m²) ja 2 183 mitteeluruumi (pinnaga 956 tuhat m²) ehitamiseks, mis on nii objektide arvu kui ka pinna poolest langenud ligi 20% võrreldes eelmise aastaga.

Ehitusettevõtete kindlustunde indikaator sarnanes 2022. aastal 2019. aasta lõpuga (vastavalt +1 ja -2) ehk näitajad on negatiivsed, kuid mitte nii kriitilised kui 2020. aastal (keskmine -24). Võrreldes 2021. aasta optimistliku väljavaatega (+11) on kindlustunne oluliselt halvenenud ning ehitustegevuse peamiseks mõjutajaks on ebapiisav nõudlus (mõjutab rohkem kui poolt ehitusettevõtetest), mis andmete põhjal halvenes iga kuuga ning sarnanes 2022. aasta lõpus 2020. aasta näitajatega. Tööjõu, materjalide ja masinate puudus on leevenenud võrreldes 2021. aasta näitajatega.

Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2022. aastal võrreldes 2021. aasta keskmisega 17,8%. Enim mõjutas materjalide hinnatõus, andes viimase kvartali pea poole indeksi tõusust, tööjõu kallinemine panustas indeksi tõusu 30% ja mehhanismide kasutamiskulu 20%. Ehitushinnaindeks väljendab ehitustegevuse maksumuse muutust ehitusplatsi otsekulude tasemel kolmes põhigrupis: tööjõud, ehitusmasinad ja -materjal. Ehitushinnaindeksi arvutamisel kaasatakse neli ehitiste gruppi: eramud, korruselamud, tööstus- ja ametihooned.

Remondi- ja rekonstrueerimistööde hinnaindeks tõusis võrreldes 2021. aasta keskmisega 2022. aastal 16,2%, sealhulgas kallines tööjõud 8,1%, masinate kasutamine 10,1% ja materjalide hinnad 21,4%. Remondi- ja rekonstrueerimistööde hinnaindeksi puhul on vaatluse all ametihooned.

Riigi Kinnisvara poolt riigihangete alusel arvatud büroohoonete ehitushind kallines 2021. aasta IV kvartaliga võrreldes 29% ning jõudis tasemele 2 270 EUR/m². Riigihangete põhjal arvatud projekteerimistööde hind oli 2022. aasta lõpu seisuga 116 EUR/m², mis sarnaneb 2021. aasta tasemega.

RKASi poolt riigihangete(RH) põhjal arvatud ametihoonete ehitushinnaindeks, ruutmeetri ehitus- ja projekteerimishind; ning Statistikaameti ametihoonete ehitushinnaindeks(EHI), remondihinnaindeks ja tarbijahinnaindeks



2022. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul 49 790 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit eurot. Tehingute arv vähenes aastaga 18% võrra ning tehingute koguväärtus kasvas 4%.

Arendustegevus Tallinna bürooturul oli aktiivne läbi 2022. aasta ning aasta lõpus oli ehitusetapis ca 134 tuhat m² üüritavat pinda, mis moodustab 11% kogu bürooturu pinnast. Vaatamata majanduse mõningasele jähinemisele ja mh IT valdkonna suurte üürnike kolimisplaanide seiskumisele, on paremate büroopindade vakantsusmäärad püsunud madalad (A-klassi puhul 5-6% ja B klassi puhul 8-9%). A- ja B-klassi büroopindade üürimäärad jäid vahemikku vastavalt 16-20 EUR/ m²/kuu ja 10-16 EUR/ m²/kuu ega näidanud langusetrende, vaatamata rahunevale nõudlusele. Küll aga võib 2022. aastal oluliseks trendiks pidada büroopindadele väljastatud ehituslubadega kaetud pinna langust üle 60% (92 tuhat m² 2022. aastal ja 238 tuhat m² 2021. aastal).

Riigi Kinnisvara majandustulemused

Riigi Kinnisvara müügitulu oli 2022. aastal 156,0 mln eurot, mis on 8,5 mln eurot rohkem kui 2021. aastal. Üüritulu ulatus 2022. aasta kokkuvõttes 89,5 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aastaga 1,7 mln eurot. Peamiselt tulenes kasv üürile antud 2021. või 2022. aastal valminud uutest arendusobjektidest, lisaks ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelliist ja üüri indekseerimisest. Vahendatud teenuste tulu moodustas 56,8 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 13,5 mln eurot tulenevalt valdavalt elektri- ja soojusenergiateenuste hindade ning haldusportfelli mahu kasvust. 2022. aasta jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 8,3 mln euro väärtuses, vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 5,2 mln eurot. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 1,4 mln eurot, vähenedes võrreldes eelmise aastaga, 1,6 mln euro võrra. Tingitud oli see töös olevate teenusprojektide, mille kulud kaetakse klientide eelarvest projekti jooksul või lõppedes, väiksemast mahust kui 2021. aastal. Aastal 2021 mõjutas kogumahtu oluliselt suuremahuline teenusprojekt – Riigikantselei hoone Rahukohtu 1 Tallinnas.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud	2022	2021	2020
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	20,6%	23,6%	26,7%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	25,5%	29,2%	35,2%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	7,1%	7,9%	7,8%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	70,2%	69,7%	69,2%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvardad)	5,0%	5,5%	5,4%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)*	12,5%	13,1%	13,7%

Müüdud toodangu kulu oli 2022. aastal kokku 115,7 mln eurot, suurenedes võrreldes 2021. aastaga 11,1 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 16,0 mln euro võrra, suurim mõjutaja oli kõrgem energiahind, mille kasv algas juba 2021.a. IV kvartalis ning hindade kallinemine tehnohoolduses ja heakorrateenustes. Lisaks mahtude kasv, mis tulenes uutest ning riigi poolt ettevõttele üle antud objektide lisandumisest haldusportfelli. Remondikulu ettevõtte omanduses olevatel kinnisvaraobjektidel kasvas võrreldes eelmise aastaga 1,7 mln eurot. Haldusobjektide kulum kasvas 1,8 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 1,3 mln eurot ja on vastavuses samade tulude vähenemisega.

2022. aasta ärikasum oli 39,8 mln eurot, vähenedes eelneva aastaga võrreldes 3,3 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 25,5% (2021. aastal 29,2%). Ärikasumi vähenemise peamisteks põhjusteks olid haldusobjektide kulude suurem kasv võrreldes tuludega ning müügiotel põhivara allahindlused 0,6 mln eurot tulenevalt hindamisaktidest. Puhaskasumiks kujunes 2022. aastal 32,1 mln eurot (2021. aastal 34,8 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2022. aasta jooksul investeeriti kokku 43,7 mln eurot (2021. aastal 34,7 mln eurot). 2022. aastal olid suurima investeeringumahuga objektid Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv- ja laborihoone ehitus Sakus (4,9 mln eurot), Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone ning Valga kohtu- ja riigimaja ehitus (mõlemad 3,8 mln eurot) ja Kiviõli siseturvalisuse ühishoone (3,3 mln eurot).

31.12.22 seisuga moodustas aktsiakapital 260,6 mln eurot, suurenedes võrreldes 31.12.21 seisuga 20,3 mln eurot. Muudatused aktsiakapitalis tulenesid riigi poolt ettevõtte omandisse üle antud varast. Omakapital moodustas 31.12.22 seisuga 462,0 mln eurot, suurenedes 2021. aasta lõpuga võrreldes 17,9 mln eurot, mida positiivselt mõjutas aktsiakapitali suurendamine läbi mitterahalise sissemakse. 2022. aastal maksti omanikule 100% eelmise aasta kasumist dividendideks, kogusummas 34,8 mln eurot. 2022. aasta kokkuvõttes püsis ettevõtte seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

Venemaa kallaletung Ukrainale, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid on mõjutanud tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta esimesel poolel osalistes tarneraskustes kinnisvara arendusprojektides ja ehitushindade olulises kasvus ning mõjus ka valmimistähtsadele. Nende asjaolude mõju kestab senini.

* 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).

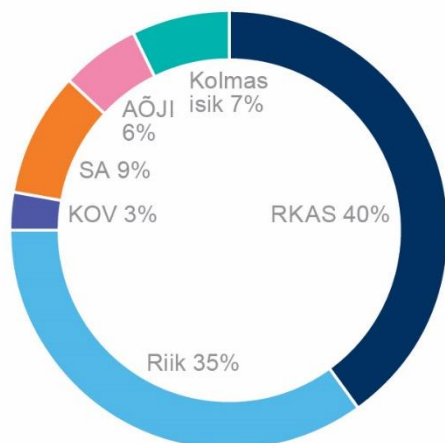
Olulisemad arendusprogrammid 2022+

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavad ja riigi hoonestatud kinnisvara planeerimine

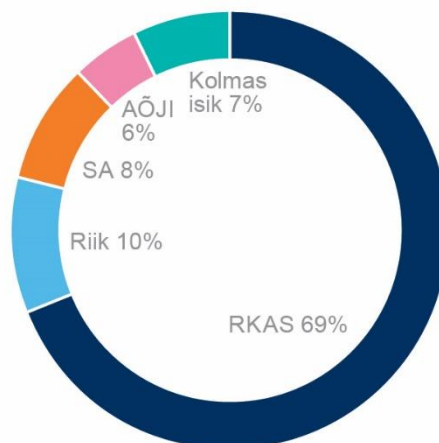
Hoonestatud kinnisvara juhtimiskava (edaspidi juhtimiskava) on **valitsemisala kinnisvaraportfelli planeerimisdokument**, kus kajastatakse olemasoleva portfelli suurus, seisukord, remondivajadus, kasutaja vajadustele vastavus jmt aspektid ning planeeritakse portfelli arendusvajadused kooskõlas valdkondlike arengukavadega. 2022. aastal viidi koostöös valitsemisalade ja rahandusministeeriumiga juhtimiskavade uuendamist läbi neljandat korda. Juhtimiskavade koostamisse on kaasatud kõik valitsemisalad, va Kaitseministeerium ja Välisministeerium. 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 seda, kui Vabariigi Valitsus (VV) hakkab tegema järgmise aasta riigieelarve ning pikema perioodi riigieelarvestrateegia raames kinnisvara investeeringuotsuseid. Juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete investeeringuvajaduste realiseerimiseks ja RKASi kaudu teostatavateks investeeringuteks eraldab valitsus RKASile kindla iga-aastase nn optimeerimisreservi limiidi, mille ulatuses kokku lepitud hindamiskriteeriumite põhjal valitsemisalade vajadused pingereastatakse ja limiidi piires teostakse. Optimeerimisreservi limiidi kogumaht aastateks 2022–2025 on ligi 139,4 miljonit eurot, lisaks VV otsusega kinnitatud investeeringute limiit 50,7 mln EUR.

Valitsemisalade kasutuses on juhtimiskavade raames kaardistatud ligi 1,95 mln m² pinda, millest omandivormi jaotuse järgi on 40% ehk 773 tuh m² RKASi omandis ja haldusmudeli järgi grupeerituna on 69% ehk 1,34 mln m² RKASi halduses. Valitsemisalade lõikes on üheksa ministeeriumi hulgas suurim hoonestatud kinnisvara kasutaja Haridus- ja Teadusministeerium (ca 700 tuhat m², osakaal 36% kogumahust), järgnevad Kultuuriministeerium ja Siseministeerium, vastavalt 387 tuhat ja 323 tuhat m².

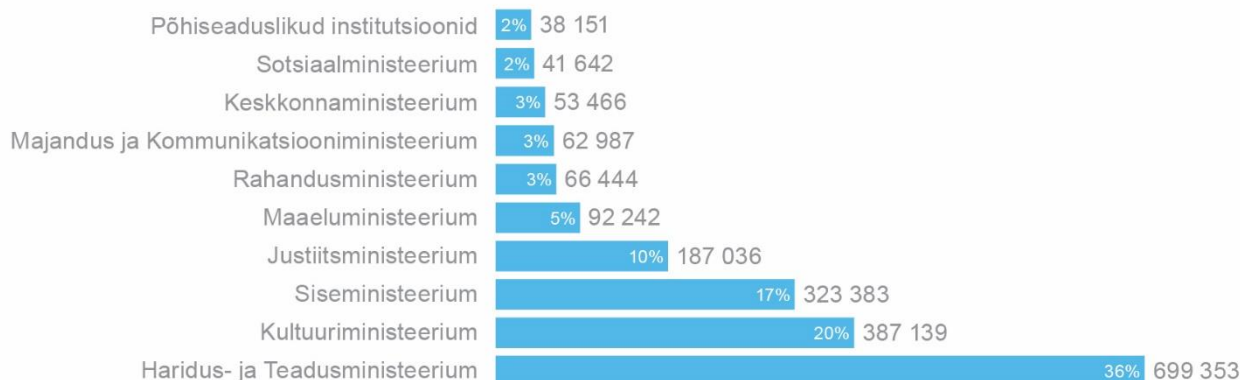
Pinna jagunemine **omandi** lõikes (m²)



Pinna jagunemine **haldaja** lõikes (m²)



Valitsemisalade kasutuses pind (m²)



Hoonete kompleks- ja toimivuskatsetused

Riigi Kinnisvara jätkas 2022. aastal komplekskatsetuste metoodika rakendamist uusehitiste ja suuremate rekonstrueerimistööde vastuvõtmisel. Komplekskatsetuse eesmärk on testida hoone funktsionaalset toimivust ning ehitatud süsteemide vastavust projekteeritud süsteemidele enne hoone kasutuselevõttu. 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, läbi mille panustame kulude kokkoidu ning rohelisemasse tulevikku. Keerukaim 2022. aastal kasutusele võetud hoone oli Tallinna Muusika- ja Balletikool.

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 fookuseeritult objekti funktsioonist tulenevalt kriitilisi süsteeme. Kaasatud on alati hoone kasutajad, haldaja ja tehnohooldaja poolt erinevate süsteemide tehnikud, kes moodustavad toimivuskatsetuse meeskonna. Pilootprojekti raames läbi viidud toimivuskatsetused kolmel objektil andsid väga head tagasisidet metoodika jätkuarenduseks.

2022. aastal viidi läbi toimivuskatsetused kokku 11 objektil, mille tulemusel 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. 2023. aastal on plaanis jätkata metoodika täiendamisega ning viia toimivuskatsetused läbi 20 objektil, kaasates katsetustesse erineva kasutusotstarbega hooned – nt sisejulgeolek, koolid, muuseumid.

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine

2019. aastal kehtestatud „**Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuse kasutamise tingimused ja kord**“ meetme abil on võimalik saada toetust keskvalitsuse asutuste kasutuses olevate hoonete vastavusse viimisele energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete ehitamisele, kui selle tulemusel loobutakse keskvalitsuse poolt energiatõhususe miinimumnõuetele mittevastavatest hoonetest/pindadest. Meetme raames kuulutati aastatel 2019-2021 välja kolm taotlusvooru. RKAS osales kõigis neis ning sai toetust 22 energiatõhususprojekti realiseerimiseks kokku 52 milj euro väärtuses. Toetused makstakse välja peale tööde teostamist ja akteerimist. 2022. aastal selle meetme raames uusi taotlusvoorusid ei olnud ja toetusprojekte juurde ei tulnud. Jätkasime juba heakskiidetud projektide elluviimisega. Esimene taotlusvoor hõlmas 12 projekti, neist 10 valmis juba 2022. aasta lõpuks. Teine taotlusvoor hõlmas 3 projekti, millest 1 on ehituses, 1 ehitushankes ja 1 projekteerimise lõpufaasis. Kolmandas taotlusvoorus oli 7 projekti, millest 6 on ehituses ja 1 projekteerimisel. 2022. aastal välja makstud toetuste maht kolme taotlusvooru peale kokku oli rohkem kui 5,2 milj eurot.

2022. aastal valmis Sakus Teaduse 2 Põllumajandus- ja Toidumeti hoone rekonstrueerimine, mille toetussumma oli 1 745 693€. Lisaks aastatel 2020-2022 valminud 10 objektile on 2023. aastal valmimas veel 5 objekti.

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 liginullenergiahoonele 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, RKASil on kavas taotleda toetust ka sellest meetmest ja kasutada seda alates 2023. aastast hoonete energiatõhususe parandamiseks.

Hoonete keskkonnasäästlikkuse edendamine

Riigi Kinnisvara kui avaliku sektori hoonete rajaja ja haldaja saab olla keskkonnasäästlikkuse teejuht kinnisvaravaldkonnas. Aastal 2022 valmis esimene projekt, Kilingi-Nõmme siseturvalisuse ühishoone, kus projekteerijal oli ülesanne koostada süsiniku jalajälje arvutused nii eel- kui põhiprojektis. Lisaks koostasime ettevõtte siseselt kuuetele oma portfelliga olevale hoonele süsiniku jalajälje arvutused, et hinnata portfelli kuuluvate hoonete süsiniku jalajälge. Arvutused tehti kolmes hoonekategorias – päästekomandod (Kilingi-Nõmme ja Elva), koolihooned (Mustamäe ja Pelgulinna) ning kontorihooned (Valga kohtu- ja riigimaja ja Keskkonnamaja Tallinnas). Koostasime RKASi

keskkonnasäästlikkuse edendamise strateegia järgmiseks viieks aastaks ja sõnastasime kolm peamist eesmärki, millest lähtume oma portfelli uute hoonete rajamisel ja olemasolevate renoveerimisel.

- Edendame Riigi Kinnisvara AS portfelli uusi projekte keskkonnasäästlike aspekte silmas pidades;
- Vähendame uute hoonete ehitamise vajadust olemasolevaid hooneid renoveerides;
- Oleme kompetentsikeskus ja aitame meie klientidel valida keskkonna-säästlikumaid lahendusi;

2022. aasta lõpus andsime sisendit Riigikantselei poolt koostatavale dokumendile „**Rohepöörde tegevuskava 2023-2025**“, kus tõime välja RKASi vaates olulised punktid – ehitise eluringi süsinikjalajälje arvestamine, kinnisvara arendamisel ehitus- ja lammutusjäätmete taas-, uus- ja korduvkasutamise ehk ringmajandava ehituse edendamine ning töhusa, sh tööstusliku, renoveerimispraktika edendamine. Neid kolme tegevust toetame pidevalt läbi oma projektide. Lisaks eelnevale panustame Rohetiigri eestvedamisel koostatavasse „Ehituse teekaarti“. Samuti on töösse minemas esimesed projektid BuildEST renoveerimisprojekti raames, kus **koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga keskendume projektides innovaatiliste renoveerimislahenduste väljatöötamisele ja rakendamisele**. BuildEST projektis osaleme Haapsalu ja Võru riigimajade rekonstrueerimisprojektidega, lisaks veel ligi kümme väiksemas mahus tegevustega projekti üle Eesti. Osaleme Põhjamaade vahelises töögrupis „Nordic Sustainable Construction“, mis annab Riigi Kinnisvarale võimaluse olla kaasatud kogemuste ja teadmiste jagamisse ning infovoogu, mis käsitleb süsiniku jalajälje hindamist ja keskkonnasäästlikkuse edendamist Põhjamaade ehitussektoris.

Riigimajade rajamise programm

Riigimajade programmi eesmärk on tuua riigiasutused maakonnakeskustes **ühe katuse alla ning pakkuda inimestele laia ringi avalikke teenuseid**. Programm on osa riigireformist, eesmärgiga pidurdada ääremaastumist. Rajades igasse maakonda kvaliteetse töö- ja teenuskeskkonna, innustab see noori valima töökohta ka väljaspool Tallinna ja Tartut. Riigimajade programm aitab **mitme kehtas seisus hoone asemel rajada või rekonstrueerida ühe kvaliteetse, kaasaegse ja energiatõhusama hoone**. Riigimajades on kasutusel ruumide ristikasutus, st näiteks puhke- ja söögi-ruumid on ühised ning omavahel jagatakse ka klienditeenindusala ja nõupidamisruume. Nii saab targa ruumiplaneerimisega **vähendada pinnakasutust, luua paindlikke ja jätkusuutlikke lahendusi ning hoida kogu hoone elukaare jooksul kokku ka ülalpidamiskulusid**.

Riigimajade programmi raames valmis **2022. aastal Rapla ja Pärnu riigimaja**. Lisaks alustasime Valga riigi – ja kohtumaja ehitamisega ning viisime läbi Paide riigi – ja kohtumaja ehitushanke ning Haapsalu ja Võru riigimajade projekteerimishanked. Jätkusid projekteerimistööd Kärdla riigi – ja kohtumajas ning Pärnu teise riigimaja, asukohaga Roheline 64 ehitustööd.

Rohkem kui aasta kestnud renoveerimistööde järgselt leiab Rapla riigimajast **neljateistkümne asutuse esinduse**. **Tööde käigus renoveeriti kokku ligi 5500 m² pinda**. Ehitustööde maksumus koos projekteerimise, sisustamise ja parkla rajamisega oli 5,2 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitustööde käigus **rajati riigiasutustele kaasaegsed töötingimused ja Raplasse ning loodi väga hea kasvupinnas asutuste vahelise sünergia tekkimiseks**. 2022. aasta lõpul valminud Pärnu riigimaja Akadeemia 2 kolisid asutused kokku kolmest erinevast asukohast. Lisaks sellele, et elanikel ja ettevõtjatel on mugavam riigiasutustega ühes asukohas suhelda, aitab see riigil säästa nii investeeringutelt kui hoonete ülalpidamiskuludelt. Asutuste ühte hoonesse koondumisel vabanes riik ligi tuhandest ruutmeetrist üleliigsest pinnast ja paranes hoone pinnaefektiivsus. Kui eelnevalt asutused kasutasid ligi 20 m² pinda ühe töökohta kohta, siis uue ruumiplaneeringuga on hoones iga töökohta kohta 15 m². 2023. aasta suvel peaksid Pärnus Roheline 64 teises riigimajas moodsad tööruumid saama mitmed keskkonnaministeeriumi ja maaeluministeeriumiga seotud asutused.



Rapla riigimaja

Siseturvalisuse hoonete arendamine



Jätkub Riigi Kinnisvara koostöö Siseministeeriumi ja tema allasutustega Eesti siseturvalisuse tõstmiseks. Töös on 13 arendusprojekti. 2022. aastal jätkus 5 erineva siseturvalisuse hoone projekteerimine, millest Viljandi päästekomando projekteerimine valmis III kvartalis ning Haapsalu-, Paide-, Jüri- ja Kilingi-Nõmme komando projekteerimistööd lõppesid IV kvartalis. 2022. aastal sõlmisime ehituslepingud kahe siseturvalisuse hoone ehitamiseks - Viljandi päästekomando ja Elva siseturvalisuse ühishoone. 2023. aasta alguses on plaan alustada 4 siseturvalisuse hoone (Haapsalu-, Paide-, Jüri- ja Kilingi-Nõmme komando) ehitushankega eesmärgiga sõlmida ehituslepingud. Tööde valmimistähtajad jäävad 2024. aastasse. Siseturvalisuse hoonete projektide prognoositav investeeringute kogumaksumus on 54,7 miljonit eurot + km.

Siseturvalisuse hoonete rajamisel on olnud lähtekohaks võimalusel tüüpprojektide koostamine, kuna hooned on oma funktsioonilt ja ruumiprogrammilt sarnased.

Riigigümnaasiumide rajamise programm

Riigigümnaasiumide rajamisega maakonnakeskustesse toetab Haridus- ja Teadusministeerium gümnaasiumivõrgu korrastamist, millega Eesti eri piirkondades luuakse eeldused õpilastele võrdselt kõrge kvaliteediga ja valikuterohke 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. 2022. aastal alustati õppetegevust Saue Riigigümnaasiumis ning ehitustöödega jõuti lõppfaasi Rakvere Riigigümnaasiumi hoone rajamisel.

Paide riigigümnaasiumi õppehoone rajamine pälvis Muinsuskaitseameti 2022 aastaauhindade konkursil „Aasta tegu“ tiitli. Samuti sai laialdast tähelepanu 2021. aastal valminud Tabasalu hariduskompleks. Täpsemalt nimetati Tabasalu riigigümnaasiumi õppehoone aasta puitehitise ja Tabasalu hariduskompleksi Eesti Arhitektide Liidu arhitekti aastapreemia 2022 nominentide hulka.

2022. aasta veebruaris sõlmisime Tallinna Pelgulinna riigigümnaasiumi õppehoone ehitustööde lepingu Merko Ehitus Eesti AS-iga summas 24,9 milj eurot, juulis Narva Eesti Riigigümnaasiumi ehitustööde lepingu Nordlin Ehitus OÜ-ga summas 15,7 milj eurot ja augustis Rae Gümnaasiumi ehitustööde lepingu Merko Ehitus Eesti AS-ga summas 14,2 milj eurot.



Lisaks ehitustööde riigihangetele valmistasime ette ja teostasime 2022. aastal eeltoodud riigigümnaasiumite hoonetega seotud ja õppetööks vajalike teenuste, sisustuse ning tehnoloogia riigihankeid. 2022. aastal läbisime edukalt Tallinna Tõnismäe riigigümnaasiumi õppehoone rajamise aluseks oleva detailplaneeringu järelevalvemenetluse ja loodetavasti saab Endla tn 13, Lõkke tn 3a ja Lõkke tn 5 kinnistu detailplaneering 2023. aastal kehtestatud.

Lisaks Tallinna Tõnismäe riigigümnaasiumi õppehoone eeltöödele valmistasime 2022. aastal ette Tallinna Mustakivi riigigümnaasiumi õppehoone rajamiseks vajaliku arhitektuurivõistluse võistlusülesannet koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

Kõik uued riigigümnaasiumi õppehooned on kavandatud ja ehitatud nii ehitustehnoloogiliselt kui ka õpikeskkonna poolest uuenduslikena. Toetame ja soodustame õppehoonetes keskkonnasäästlike lahenduste kasutamist. Näiteks rajatakse Pelgulinna ja Rae riigigümnaasiumi õppehoone kandeelemendid ja nende viimistluskihid ristkihtpuidust.



Riigigümnaasiumite õppehooned esindavad kaasaegset nägemust õpikeskkonnast, mis on kaasav, turvaline ning inspireeriv. Kõik uued riigigümnaasiumide hooned saavad ka kunsti tellimise konkurssidel valitud kõrgetasemelise kunstiteose.

2023. aastal alustatakse õppetegevust uutes Rakvere Riigigümnaasiumi (540 õpilast), Tallinna Mustamäe (1080 õpilast) ja Pelgulinna riigigümnaasiumi õppehoonetes (1080 õpilast), Narva Eesti Riigigümnaasiumis (252 õpilast) ning Narva Gümnaasiumis (540 õpilast).

2024. aasta I kvartalis valmib Rae Gümnaasiumi (540 õpilast) koolihoone.

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;
- **vaheüüri portfell** – kinnistud, millest RKASi üüritav osa kuulub kolmandale isikule ja mida RKAS üürib omakorda riigiasutustele edasi.

Seisuga 31.12.2022 oli RKASi kinnisvara varaportfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfell, edaspidi varaportfell) 540 kinnistut pindalaga 6,3 mln m². Nendel kinnistutel paiknes 954 hoonet suletud netopinnaga 1,04 mln m². Lepingulises portfellis oli 167 kinnistut pindalaga 7,6 mln m², kinnistutel paiknes 315 hoonet suletud netopinnaga 0,58 mln m². Vaheüüri portfellis oli 30 kinnistut pindalaga 0,4 mln m², kinnistutel paiknes 34 hoonet suletud netopinnaga 0,08 mln m².

Haldusportfelli vakantsus oli seisuga 31.12.2022 tasemel 5,4%. 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 31.12.2022.

Portfell	Kinnisasjad (tk)	%	Hoonete arv	%	Suletud netopind (m ²)	%	Üüripind (m ²)	Üüritud/hallatud pind (m ²)
Haldus	393	53%	731	56%	929 572	55%	820 111	775 927
Müük	101	14%	136	10%	51 656	3%	43 415	5 127
Arendus	46	6%	87	7%	57 902	3%	30 435	12 028
Kokku	540	73%	954	73%	1 039 130	61%	893 961	793 082
Vaheüür	30	4%	34	3%	75 415	5%	66 291	66 203
Lepinguline	167	23%	315	24%	576 379	34%	533 167	533 167
Kokku	197	27%	349	27%	651 794	39%	599 458	599 370
Portfell kokku	737	100%	1 303	100%	1 690 924	100%	1 493 419	1 392 452

Kinnisvaraportfelli jagunemine pinna tüübi järgi seisuga 31.12.2022

Pinna tüüp	Kinnisasjad, tk	%	Hoonete arv	%	Suletud netopind, m ²	%	Üüripind, m ²	Üüritud/hallatud pind m ²
Elukondlik	58	8%	88	7%	12 638	1%	11 968	11 968
Mitteelukondlik	679	92%	1 215	93%	1 678 286	99%	1 481 451	1 380 483
Kokku	737	100%	1 303	100%	1 690 924	100%	1 483 419	1 392 451

Kinnisvaraportfelli jagunemine hoonestuse järgi seisuga 31.12.2022

Hoonestatus m ²	Haldus-portfell	%	Müügi-portfell	%	Arendus-portfell	%	Vahe-üüri portfell	%	Lepingu-line portfell	%
Hoonestamata	1 156 184	22%	130 358	20%	100 429	28%	6 799	2%	77 273	1%
Hoonestatud	4 143 459	78%	513 540	80%	263 765	72%	359 233	98%	7 567 683	99%
Kokku	5 299 643	100%	643 898	100%	364 194	100%	366 032	100%	7 644 956	100%

Varaportfelli finantsvaade seisuga 31.12.2022.

Portfell	Soetusmaksumus* (€)	Rahavoog		NOI**
		Sissevool (€)	Väljavool (€)	
Haldus	697 325 821	117 633 547	-56 017 322	61 616 225
Müük	13 311 364	477 799	-999 125	-521 326
Arendus	12 908 220	879 923	-1 002 523	-122 600
Kokku	723 545 405	118 991 269	-58 018 970	60 972 299

* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

** NOI (net operating income) ehk netotegevustulu.

Muutused RKASi varaportfellis 2022. aastal

Kinnisasjade arv vähenes 2,2% võrra 552 objektilt 540 objektini, mis on suuresti tingitud muutusest müügiportfellis:

- haldusportfelli varade arv kasvas 16 kinnistu võrra ehk 4,2%;
- arendusportfelli maht kahanes 6 kinnistu ehk 11,5% võrra, tulenevalt valminud arendusprojektidest ning väärtustamisele kuulunud varade müügiportfelli viimisest;
- müügiportfelli maht vähenes 22 kinnistu ehk 17,9% võrra tulenevalt mittevajaliku vara müügist;
- hoonestuse suletud netopind varaportfellis kasvas 2,9% ehk 29 331 m² võrra;
- elukondlik vara vähenes 2 874 m² ehk 29,4% võrra, mis hõlmab 15 kinnistut. Kuna elukondliku vara üürimine pole RKASi põhitegevus, on fookuses selle müük;
- haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 5–7% ja oli aasta lõpu seisuga 5,4%;
- varaportfelli tootlus oli kvartalite lõikes vahemikus 8,4–8,9%, olles detsembris tasemel 8,4%.

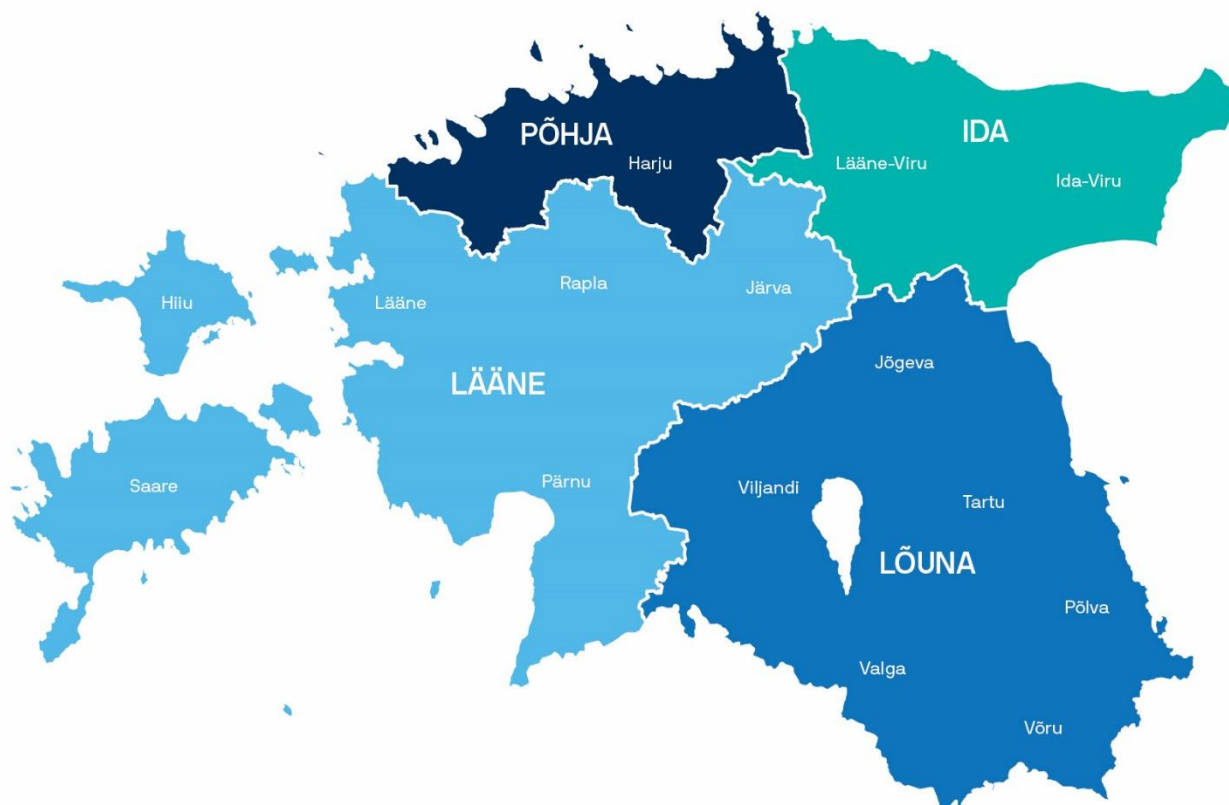
Muutused RKASi lepingulises portfellis ja vaheüüri portfellis 2022. aastal

Kinnisasjade arv suurenes vaheüüri portfellis kokkuvõttes 29 objektilt 30 objektini ehk 3,4%. Kinnisasjade arv vähenes lepingulises portfellis 173 objektilt 167 objektini ehk 3,5%. Hoonestuse suletud netopind kahanes vaheüüri portfellis 1,4% ehk 1 191 m² võrra ja lepingulises portfellis kasvas 2,5% ehk 13 971 m² võrra.

Kinnisvaraportfelli piirkondlik jaotus seisuga 31.12.2022

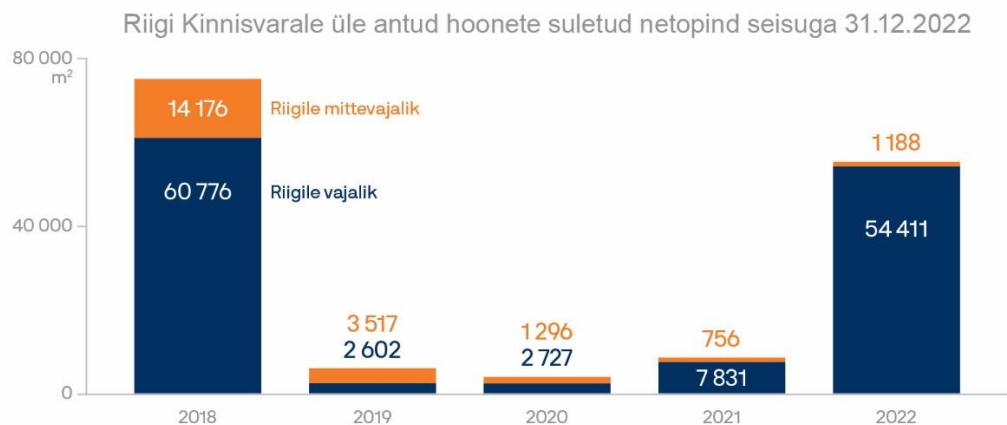
RKASi portfellis paikneb ligikaudu 61% kinnistute arvust ja 69% hoonestuse pinnast põhja- ja lõunapiirkonnas.

Piirkond	Haldus-portfell	Arendus-portfell	Müügi-portfell	Vahe-üüri portfell	Lepingu-line portfell	Kokku			
	Hoonestuse suletud netopind (m ²)					Kinnistute arv (tk)	Osakaal	Hoonestuse suletud netopind (m ²)	Osakaal
Põhja	414 454	38 075	16 122	54 886	183 198	218	29%	706 735	41%
Lääne	123 877	10 583	9 205	5 719	144 964	185	25%	294 349	17%
Ida	133 071	4 631	14 610	10 994	84 023	107	15%	247 329	15%
Lõuna	258 171	4 612	11 719	12 596	164 194	227	31%	451 292	27%
Kokku	929 572	57 902	51 656	84 195	576 379	737	100%	1 699 704	100%



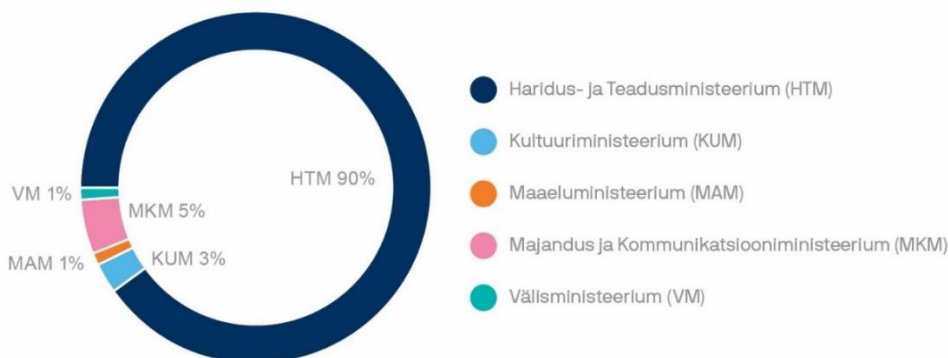
Riigi omandist ettevõttele üleantava vara perspektiiv

2022. aastal võttis Riigi Kinnisvara üle suletud netopinnas 54 411 m² vajalikku ja 1 188 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara, sh väärtustamisele kuuluv liikus haldus- või arendusportfelli ning mittevajalik vara müügiportfelli.



Omandisse ülevõtmisel on 14 kinnisasja, millest 2 on mittevajalikud. Üks ülevõetav kinnistu on hoonestatud suletud netopinnaga ca 7 600 m², ülejäänud kinnistud on hoonestamata. Seoses valitsuse otsusega ajutiselt vara üleandmise eelnõusid mitte menetleda, on kinnistute ülevõtmise ajakava hetkel veel ebaselge, sest enamus üleandmiseks kavandatud kinnistutest on seotud tuleviku investeeringute vajadusega.

Riigi omandis olev kinnisvara valitsemisala vaates seisuga 31.12.2022



Varavalitseja	Registrivara pind, m ²
Haridus- ja Teadusministeerium	549 370*
Kultuuriministeerium	16 768**
Maaeluministeerium	6 249
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	30 712
Välisministeerium	8 950
Kokku	612 048

* Sisaldab RKASi lepingulise portfelli hooneid ligikaudu 530 000 m².

** Sisaldab RKASi lepingulises portfellis olevad hooneid ligikaudu 6800 m².

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 75 000 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.

2022. aasta suurimad väljakutsed seisnesid **hoonete energiatõhususe parandamises ja hoonete toimepidevuse tagamises**. Koostöös kliendi ja töövõtjatega jätkati hoonete toimivuskatsetuste läbiviimist, et saada parem ülevaade objekti tehnosüsteemide seisukorrast ja omavahelisest koostoimivusest. Samuti töid katsetused välja võimalikud kitsaskohad süsteemide töös. 2023. aastal on plaanis jätkata toimivuskatsetustega veelgi suuremas mahus. Lisaks teostatakse igas piirkonnas hoonete tehnilise seisundi kontrolle nii kinnisvarahaldurite kui tehniliste spetsialistide poolt.

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, kuhu kuuluvad järgmised ametikohad: hooneautomaatika projektijuhid, energiatõhususe projektijuht ning hoonete turvalisuse projektijuht. Eesmärk on tõsta tehnilist kompetentsi antud valdkondades ning pakkuda kinnisvarahalduritele sisulisemat tuge igapäevaülesannete 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.

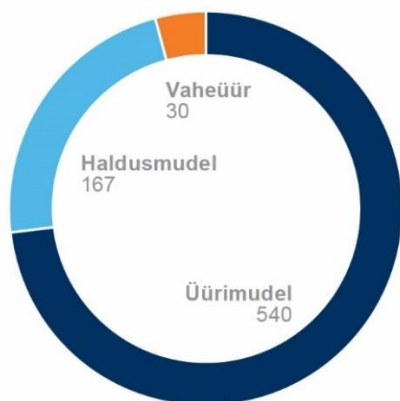
Kinnisvaraportfelli haldamise mudelid

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

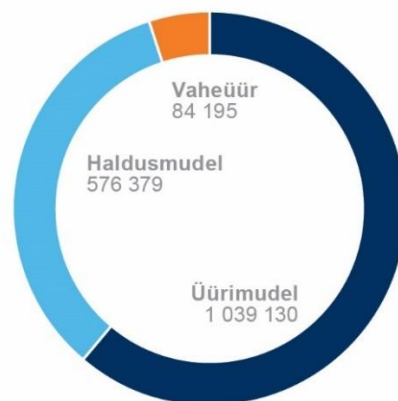
Haldusmudel (lepinguline portfelli) - varad on klientide (valdavalt riigi või riigi sihtasutuste) omandis ja nende kasutamise eest klient ei maksa üüri, vaid tasub haldusteenuste ja kokkulepitud korrashoiuteenuste eest. Remondikomponenti lepingu raames ei koguta ja RKAS planeerib ja korraldab remonttööde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

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

Kinnistute arv 31.12.2022 (tk)

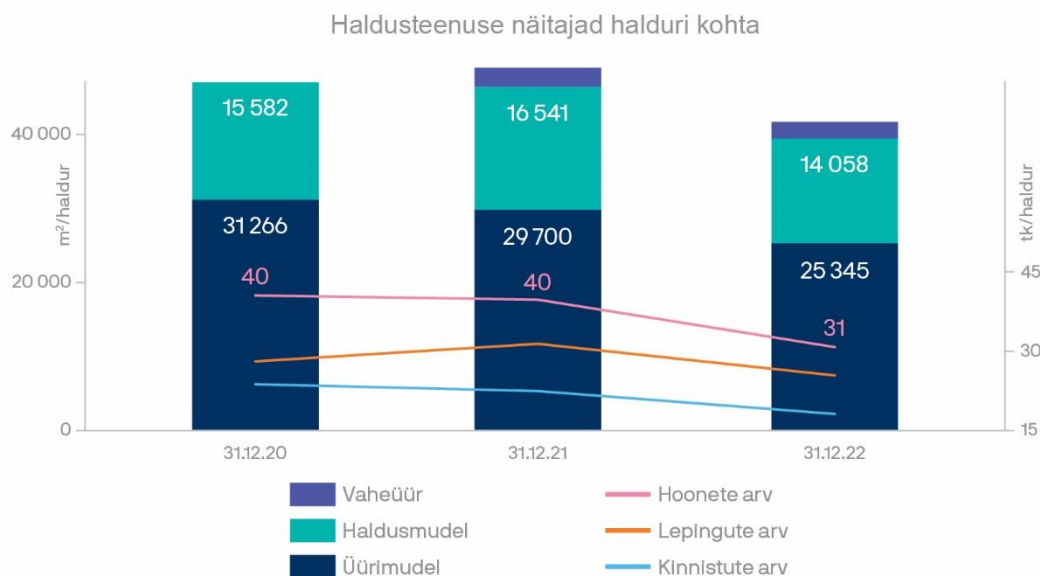


Hoonete netopind 31.12.2022 (m²)



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

Tulenevalt haldusteenuse pakkumise töökorralduse muudatustest ja ülesannete ülevaatamisest, on haldusteenuste mahud kinnisvarahalduri kohta mõnevõrra langenud. Eesmärk on parandada halduri fookust ja teenuste osutamise kvaliteeti ning seeläbi ka klientide rahulolu.



*2020 aastal on vaheüüri mudeli kinnistud kirjeldatud üürimudeli koosseisus

2022. aastal valmisid ja anti haldusesse üle järgmised objektid:

- Pärnu riigimaja (Akadeemia tn 2, Pärnu)
- Keskkonnaameti büroohoone (Aleksandri tn 14, Tartu)
- Tallinna Muusika- ja Balletikool (Pärnu mnt 59, Tallinn)
- Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14, Rapla)
- Põllumajandusameti ja PRIA büroohoone (Teaduse tn 2, Saku)

Lisaks andis Siseministeerium 2022. aastal varaportfelli üle ja sõlmis üürilepingu Sisekaitseakadeemia objektidel Väike-Maarjas, Paikusel, Merikülas ja Tallinnas.

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

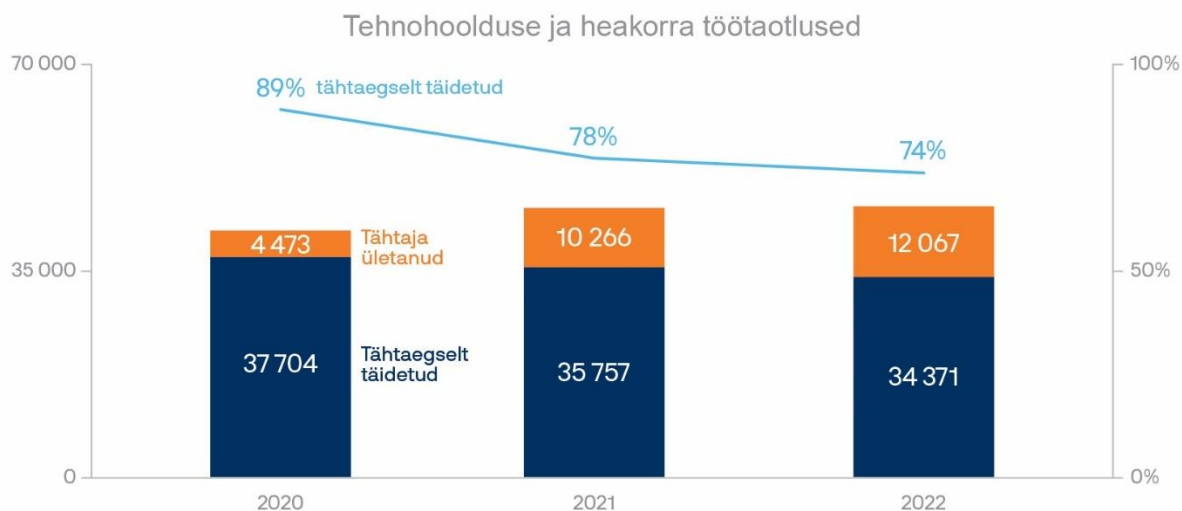
Kokkuvõtvalt olid 2022. aastal põhifookuses järgmised teemad:

- **töökorralduse muudatuste läbiviimine** ja meeskonna mehitamine, et tõsta tehnilist kompetentsi haldusteenuste osutamisel;
- toimivuskatsetuste jätkamine ja teenuse arendamine;
- korrashoiuteenuse kategooriajuhtimise loomine – 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;
- **sõjapõgenike vastuvõtmisega** seotud hoonetes tegevuste korraldamine.

Töotaotlused

Riigi Kinnisvara korraldab klientide hoonetega seotud operatiivküsimuste lahendamist klienditoe teenuse kaudu. Klient saab oma küsimuse, ettepaneku või lahendamist vajava probleemiga pöörduda telefoni või e-kirja teel klienditoe spetsialisti poole, kes registreerib töötaotluse ja edastab selle töövõtjale täitmiseks. Kliendil on võimalus töötaotlusi ka ise sisestada ja jälgida nende täitmist haldustarkvaras Works. Mittevastavuste kõrvaldamine tähtaegselt on oluline näitaja kliendi rahulolu tagamiseks. Seetõttu on teostatud tööde järelevalvet 2022. aastal suurendatud.

Seoses sagenenud kontrollidega ning suurema tähelepanu osutamisega erinevatele mittevastavustele, tõusis 2022. aastal tehnohooldusteenustes tähtaegselt täitmata töötaotluste arv, samuti ei pikendatud teostustähtaegu enam nii kergekäeliselt, mis põhjustas omakorda tähtaegselt täidetud taotluste languse. 2022. aastal suurenes tööjõuliikuvus teenuseosutajate juures, mis kohati omakorda põhjustas ajutise tööjõuressursi puuduse ning sellest tulenevalt töötaotluse õigeaegse täitmise ja taotluse sulgemise viibimise.



Suurema osa kõigist töötaotlustest (76%) moodustavad tehnohoolduse tööd. Valimis olevad töötaotlused sisaldavad nii ennetustegevusi, materjalide tellimusi, kliendi täiendava soovi alusel tehtud töid kui ka järelevalve ja kontrollide käigus tuvastatud ja registreeritud mittevastavusi.

Fookustegevused 2023

- Toimivuskatsetused ja objektide tehniliste ülevaatuste teostamine, et **toetada hoonete toimepidevust.**
- Hooneautomaatika haldus ja digioperaatori kasutuselevõtu suurendamine hoonetes, **energiatõhususe tõstmine.**
- **Ennetava hoolduse** e-keskkonna arendamine.
- Erasektorist sisse ostetavate teenuste tarnestrateegiate koostamine ja tihedam **koostöö partneritega.**
- Olemasolevate ja uute riigimajade **teenuste arendamine ja käivitamine.**

Kinnisvaraarendus

Kinnisvaraarendus on peamiselt keskendunud **eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned ja koolimajad) ning büroo- ning teeninduspiindade arendamisele**. Arendusprojektid jaotuvad kaheks: investeringud ettevõtte oma kinnisvaraportfelli ning teenusprojektid (sh projektijuhtimine, nõustamine, hangete korraldamine). Teenusprojektide hanked korraldatakse kliendi nimel ja investeringu 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 soovitame büroopiindade planeerimisel võimaluse korral rakendada tegevuspõhise kontori põhimõtteid ja enam ruume võtta ühiskasutusse. See aitab tagada **büroopiinna kasutamise paindlikkuse ning annab ühtlasi positiivse efekti investeringu- ja ekspluatatsioonikuludele**, kuna ruumikasutus on üldjuhul väiksem.

2022. 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.

Ehitussektori väga kiire ehitushindade kasv esitas väljakutseid nii juba sõlmitud hankelepingute täitmisel kui ka rahastuse tagamiseks kallinenud ehitushangete tulemusel ehituslepingute sõlmimiseks. Sellest tulenevalt alustasime 2022. aastal läbiviidud ehitushangetel võimalusega ehituslepingu maksumuse korrigeerimiseks ehitushinna indeksiga, mille eesmärk on jagada pakkujatega võimalikku ehitushinna muutuse riski. Selle tulemusel ei hinnasta pakkujad võimalikku ehitushinna tõusu riski pakkumustesse ning ehitusleping kallineb vaid juhtudel, kui ehitushind realselt tõuseb.



2022. aastal valminud varaportfelli objektid

Tartu Keskkonnamaja

Tellija: Keskkonnaamet
Aadress: Aleksandri 14, Tartu
Projekti algus: detsember 2019
Valmis: jaanuar 2022
Suletud netopind: 1881 m²
Maksumus: 1,7 mln eurot + km
Projekteerija: Projektibüroo OÜ
Ehitaja: KRC Ehitus OÜ



Rapla riigimaja

Tellija: Rahandusministeerium
Aadress: Tallinna mnt 14, Rapla
Projekti algus: september 2019
Valmis: jaanuar 2022
Suletud netopind: 5976 m²
Maksumus: 5,1 mln eurot + km
Projekteerija: RTG Projektbüroo AS
Ehitaja: Nordlin Ehitus OÜ

Eesti Põllumajandus- ja Toiduameti ning PRIA büroo- ja teenindushoone

Tellija: Maaeluministeerium
Aadress: Teaduse 2, Saku
Projekti algus: mai: 2019
Valmis: märts 2022
Suletud netopind: 2920 m²
Maksumus: 2,4 mln eurot + km
Projekteerija: Projektibüroo OÜ
Ehitaja: Ehitusfirma Fidele OÜ ja Mapri Ehitus OÜ



President Kaljulaidi Büroo

Tellija: Vabariigi Presidendi Kantselei
Aadress: Tartu mnt 85, Tallinn
Projekti algus: oktoober: 2021
Valmis: aprill 2022
Suletud netopind: 247 m²
Maksumus: 0,38 mln eurot + km
Projekteerija: Kamp Arhitektid OÜ
Ehitaja: Monetta OÜ

Tartu-Tõravere meteoroloogiajaam

Tellija: Keskkonnauuringute keskus
Aadress: Torni 4 Tõravere
Projekti algus: oktoober : 2020
Valmis: oktoober 2022
Suletud netopind: 172 m²
Maksumus: 0,4 mln eurot + km
Projekteerija: Eviko AS
Ehitaja: Eviko AS



Pärnu riigimaja

Tellija: Riigi Kinnisvara AS
Aadress: Akadeemia 2, Pärnu
Projekti algus: jaanuar 2019
Valmis: detsember 2022
Suletud netopind: 1659 m²
Maksumus: 2,9 mln eurot + km
Projekteerija: Sirkel ja Mall OÜ
Ehitaja: Tartu Ehitus OÜ Tera Ehitus OÜ



Viljandi sordikatsesekus

Tellija: Maaeluministeerium
Aadress: Matopera küla, Viljandi
Projekti algus: mai 2021
Valmis: detsember 2022
Suletud netopind: 259 m²
Maksumus: 0,6 mln eurot + km
Projekteerija: Maverick OÜ
Ehitaja: Kamo Ehitus OÜ



Teenusprojektid

Riigi Kinnisvara osutab klientidele ka nende omandis oleva vara **kinnisvara arendamise projektijuhtimise teenust**. Üheks suuremaks teenusprojektide tellijaks on Haridus- ja Teadusministeerium, kellega koostöös oleme alates 2013. aastast rajanud üle Eesti riigigümnaasiume. Praegu on ehitamisel Mustamäe, Pelgulinna, Rae, Narva ja Narva Eesti riigigümnaasium. Teenusprojektina valmis 2022. aastal Tallinna Muusika- ja Balletikooli hoone, millele olid seatud kõrged nõudmised sisekliima ja akustika tagamisel. Lisaks koolihoonetele on töös veel Rahvusraamatukogu rekonstrueerimistööd, mis kestavad kuni 2025. aastani ja Viljandi Maakonnahaigla ja Tervisekeskuse „Tervikum“ ehitustööd, mille valmine on samuti kavandatud 2025. aastasse.

2022. aastal teenusprojektina valminud objektid:

Tallinna Muusika- ja Balletikool

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Pärnu mnt 59, Tallinn

Projekti algus: aprill 2016

Valmis: september 2022

Suletud netopind: 23860 m²

Maksumus: 41,3 eurot + km

Projekteerija: Kolm Pluss Üks OÜ, Atelier Thomas

Pucher ZT GmbH

Ehitaja: Merko Ehitus Eesti AS



Saue riigigümnaasium

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Veskitammi 24, Laagri

Projekti algus: november 2016

Valmis: september 2022

Suletud netopind: 4409 m²

Maksumus: 8,0 miljonit eurot + km

Projekteerija: BOA OÜ

Ehitaja: Eventus Ehitus OÜ



Ravimiameti büroo

Tellija: Ravimiamet

Aadress: Nooruse 1, Tartu

Projekti algus: oktoober 2021

Valmis: detsember 2022

Suletud netopind: 871 m²

Maksumus: 0,8 miljonit eurot + km

Projekteerija: See On Disainistuudio OÜ

Ehitaja: Norete Grupp OÜ



Piirissaare valvehoone rekonstrueerimine, kõrvalhoone ja piirdeaia rajamine

Tellija: Politsei- ja Piirivalveamet

Aadress: Piirissaare

Projekti algus: märts 2022

Valmis: detsember 2022

Suletud netopind: 125 m²

Maksumus: 0,3 miljonit eurot + km

Projekteerija: WWB Invest OÜ

Ehitaja: WWB Invest OÜ



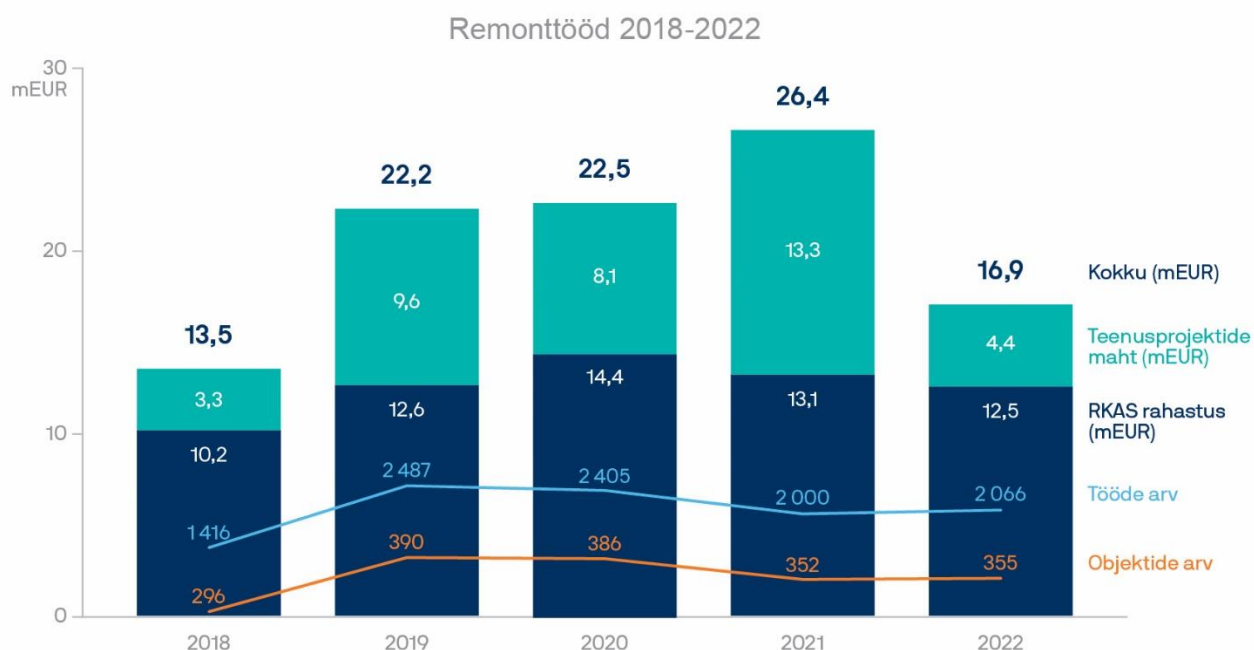
Remonttööde korraldamine

Remonttööde korraldamise eesmärk on tagada **üüripindade ja hoonete seisukorra säilitamine ja jätkusuutlik kasutamine**.

2022. aastal teostas Riigi Kinnisvara ligikaudu 16,9 miljoni euro väärtuses remonttöid, sellest 12,5 miljoni euro väärtuses töid tehti RKASi varaportfelli hoonetes ja 4,4 miljonit euro ulatuses töid lepingulistel haldusteenuse portfelli objektidel ning hoonete kasutajate poolt rahastatud teenusprojektidena.

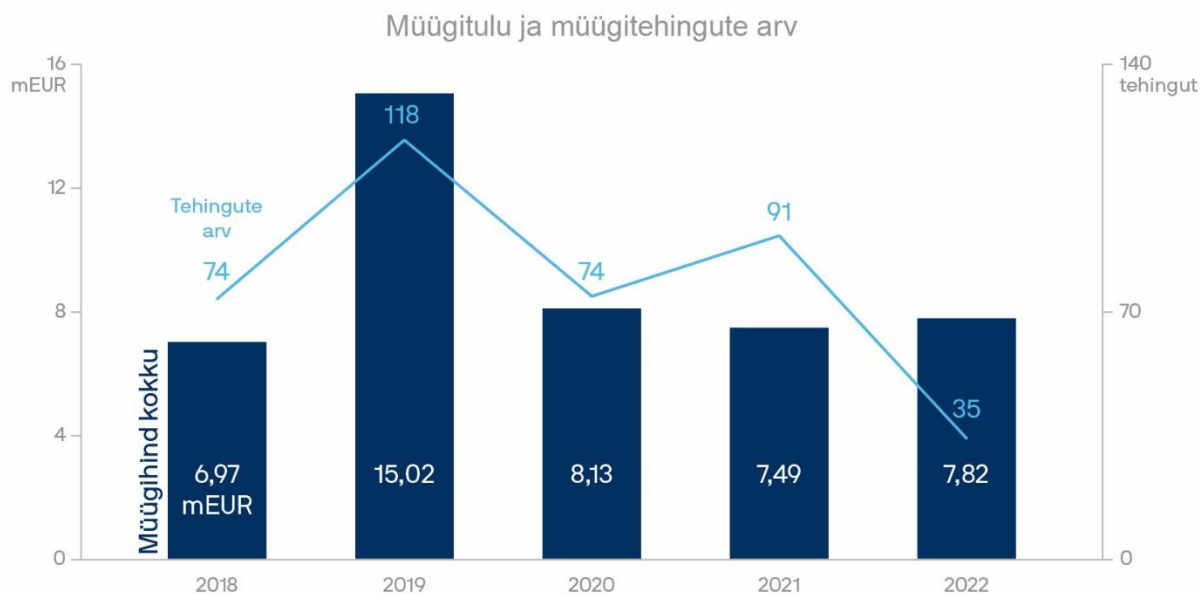
Kokku teostati 2066 remonttööd 355 erineval objektil. Teenusprojektidena on Haridus- ja Teadusministeerium suurim remonttööde tellija läbi haldusteenuse lepingulise portfelli objektide. Nende tellitavatest töödest ei ole arvestuslikult eristatud hoone seisukorra säilitamiseks tehtavad tööd ja hoonete suuremahulised rekonstrueerimisprojektid. Viimaste osakaal 2022. aastal vähenes ning võrreldes eelmise aastaga objektide ja tööde arv jäi samasse suurusjärku, aga tööde rahaline kogumaht vähenes.

Aasta teises pooles suurenes mõjutatuna julgeolekuolukorrast klientide poolt rahastatavate kinnistute ja hoonete turvalisuse ja energiavarustatuse ning toimepidevuse tagamisele suunatud teenusprojektide arv. Sellise eesmärgiga projektide tavapärasest suurem arv on ka 2023. aastal remonttööde üheks peamiseks mõjutajaks.



Mittevajaliku kinnisvara müük

Riigi Kinnisvara tegevusmudel näeb ette riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara müüki avaliku pakkumise teel. 2022. aasta jooksul võõrandati mittevajalikku kinnisvara kokku 35 tehingu raames 7,8 miljoni euro väärtuses.



Suurimad müügitehingud 2022. aastal olid:

Objekti aadress	Tehingu hind (€)	Kinnistu pindala (m ²)
Virmalise 3, Tallinn	1 612 000	2 741
Viljandi mnt 16, Tallinn	824 505	2 908
Kuusiku 6, Rapla	484 777	4 128
Uus-Sadama 2/4, Haapsalu	476 000	2 428
Vahi 63, Tartu	432 000	11 669

Riigi Kinnisvara portfellis on mitmed ajaloolised hooned ja mõisad: Palivere mõis, Vidruka kool, Kaagvere mõis, Aleksandri kool ja Vaeküla mõisahoone. Neist müüdi 2022. aastal Kaagvere mõis ja tehingu hinnaks kujunes enampakkumisel 190 000 eurot.



Lisaks müüdi enampakkumisel kolm kordonihoone kinnistut: Alajõe kordon hinnaga 310 100 eurot, Sillamäe kordon hinnaga 276 738 eurot ja Ruhnu kordon hinnaga 157 444 eurot.

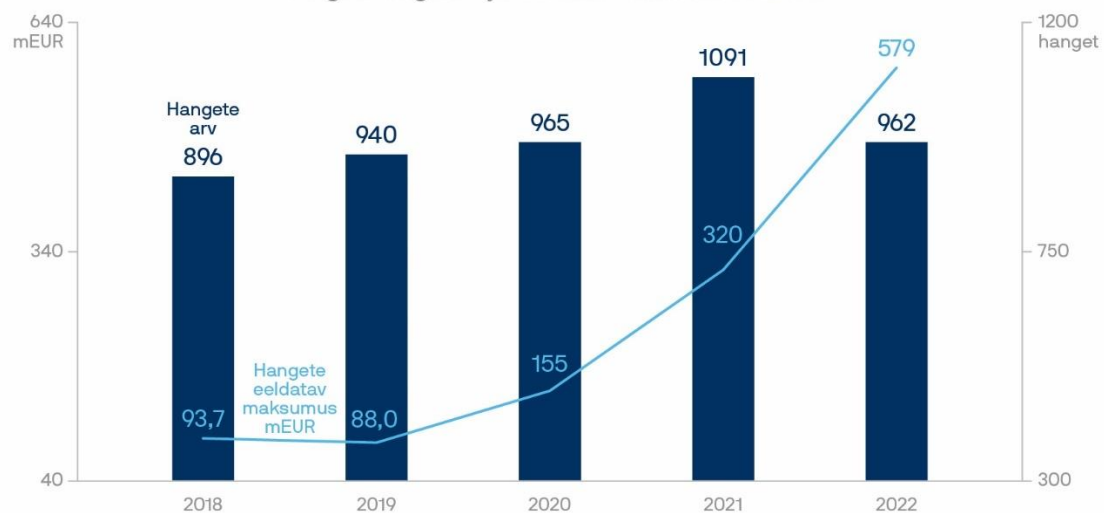
Hanketegevus

Hanketegevuste ülevaade

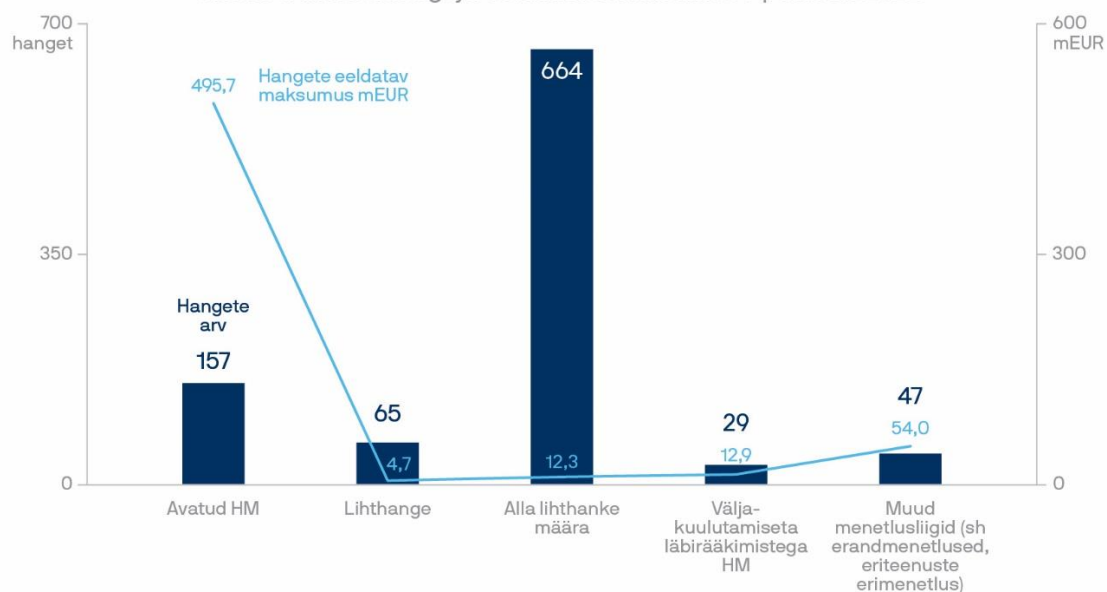
Hanketegevus on Riigi Kinnisvara protsessides üks **kriitilisi võtmetegevusi**. Ettevõtte sooritab **kõik ostud järgides riigihangete seadust ning sellest juhenduvaid ettevõttesiseseid regulatsioone**, mis on avaldatud ettevõtte kodulehel. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduva dokumentatsiooni menetlemiseks on loodud vastav ettevõtte sisene infokeskkond, mis muuhulgas võimaldab koostada ja jälgida hankeplaani ning hankeid monitoorida. **Ettevõttes on kasutusel dünaamiline hankeplaani**, mis tähendab, et planeeritavad hanked kuvatakse informatsiooni sisestamisel või muutmisel kodulehel praktiliselt reaalajas ajakohastatuna.

Riigi ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldas **RKAS 2022. aastal 962 hanget** eeldatava maksumusega ligi 580 miljonit eurot. Hankemenetluste liikidest korraldati arvukselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (69%), mille maksumuse osakaal moodustas 1% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluste raames korraldatud hanked kogusummas ligi 496 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 52% kõigist hangetest ning 39% hangete kogumaksumusest.

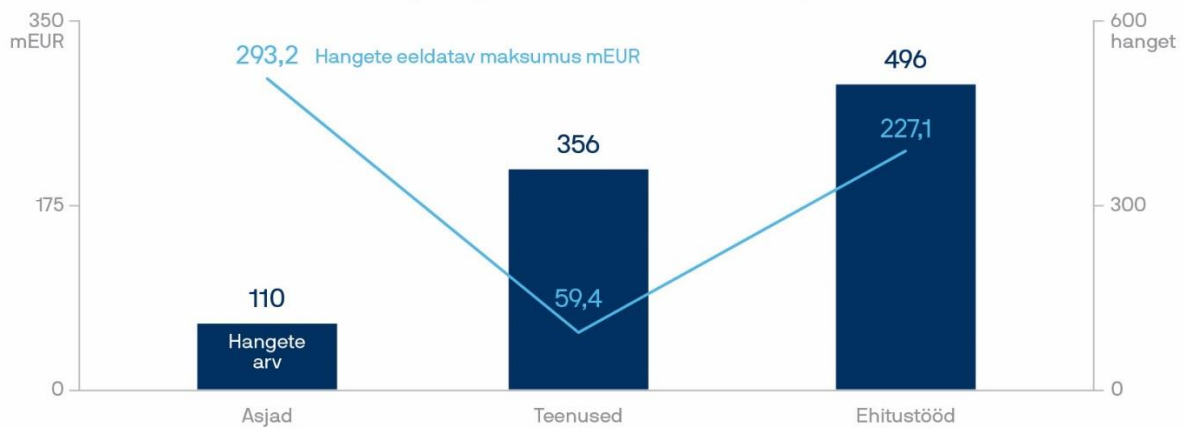
Hangete koguarv ja eeldatav maksumus 2022



Hanked menetlusliigi ja eeldatava maksumuse põhisel 2022



Hanked hankeobjekti ja eeldatava maksumuse põhiselt 2022



2022. aastal vaidlustasid pakkujad kokku läbiviidud 962 hangetest vaid ühe hanke ja vaidlustus jäeti rahuldamata.

Riigi Kinnisvara vabatahtliku keskse hankijana ja ühishankijana

2020. aasta kevadel kinnitas Vabariigi Valitsus RKASi vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetes. Antud roll võimaldab meie kompetentsi kasutada ka teistel avaliku sektori hankijatel, mitte ainult ministeeriumitel ja nende allasutustel, vaid ka näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalustega eraõiguslikel äriühingutel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel.

Sisuliselt on tegemist kinnisvara tugiteenuse keskse korraldamisega, mis vabastab teenuse tellija kinnisvarakorralduse kui tugiteenusega tegelemise kohustusest. Vabatahtliku keskse hankija kasutamine on vabatahtlik nagu ka teenuse osutamine. Teenuse sisu, maht, maksumus ning muud üksikasjad lepatakse poolte vahel kokku eraldiseisva lepinguga. Lisaks kompetentsi rakendamisele hankekindluse tagamiseks (professionaalsus ning madalam vaidlustusrisk) saavutatakse hangete tsentraliseerimisel oluline mastaabisääst ja sellest tulenevalt ka optimaalsem teenuste hinnakvaliteedi suhe. RKAS nimetamist keskseks vabatahtlikuks hankijaks toetasid mitmed erialaliidud, sh Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit, Eesti Arhitektide Liit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit ja Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit. Vabatahtlik keskne hankija kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonnas on seotud kahe teenusvaldkonnaga: korrashoiu- ning arendusteenused. Korrashoiuteenuste alla kuuluvad haldus-, tehnohooldus-, heakorra-, tarbimis- ja turvateenused, remonttööd ning tugiteenused (nõustamine - nt hoonete turvakontseptsioon, hoone seisukorra hindamine, korrashoiuteenuste korraldamine jms). Arendusteenuste alla kuuluvad projekteerimis- ja ehitustegevuse ning omanikujärelevalve korraldamine, sisustamine, arendusprojekti juhtimine (ettevalmistamine, korraldamine, lepingu täitmise kontroll ja tagamine) ning kunstiteoste tellimine.

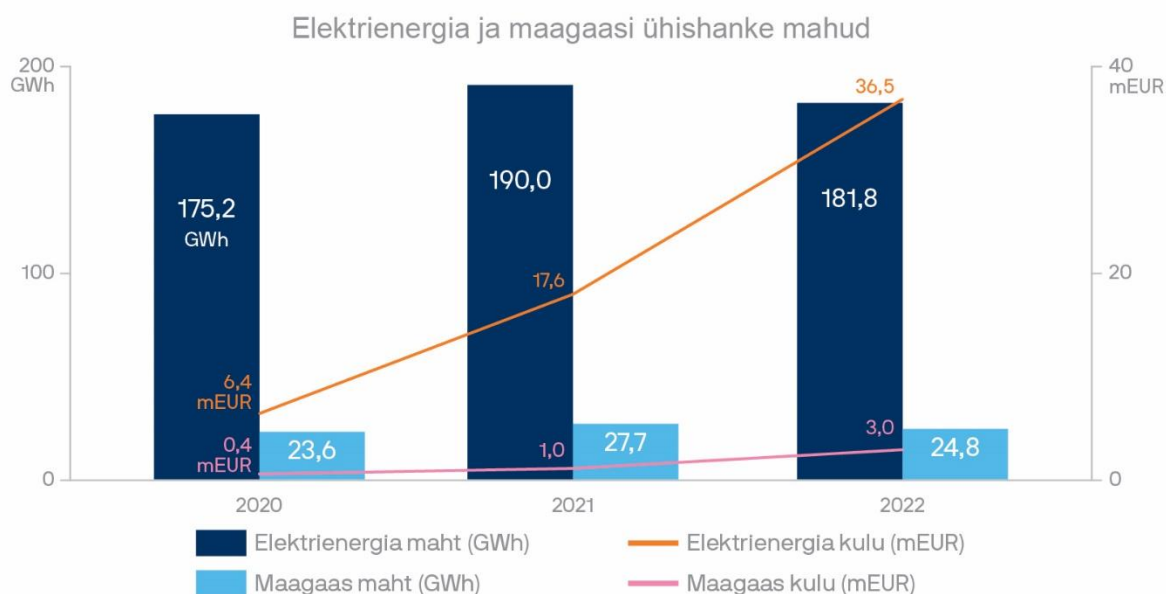
Seni suuremahulisem vabatahtliku keskse hankijana korraldatud projekt on koostöö SA Viljandi Haiglaga, mille raames valmib Viljandi linna kaasaegne maakonnahaigla ja tervisekeskus Tervikum. 2022. aastal tabas projekti keerulises turuolukorras tagasilöökk, mille tulemusena leping senise peatöövõtjaga lõppes ning viidi läbi uus hange ehitustööde jätkamiseks (Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse Tervikum ehitus - riigihanke viitenumber 255146, lepinguline maksumus 51 948 799,82 eurot).

Ühishangete osas omab RKAS juba aastatepikkust koostööd teiste hankijatega. 2022. aastal korraldati koostöös 65 hanget, mis hõlmasid nii asjade, ehitustööde kui teenuste (sh sotsiaalteenuste) hankimist. 2022. aasta ühishangete tulemina sõlmitud lepingute maht seisuga on ligi 194 278 932 eurot. Mahult suurim leping sõlmiti riigihankes „Raamlepingu sõlmimine elektrienergia ostmiseks 2022-2026“ (riigihanke viitenumber 254719, sõlmitud raamlepingu maht 80 000 000 eurot).

Energiaportfelli ühishanked

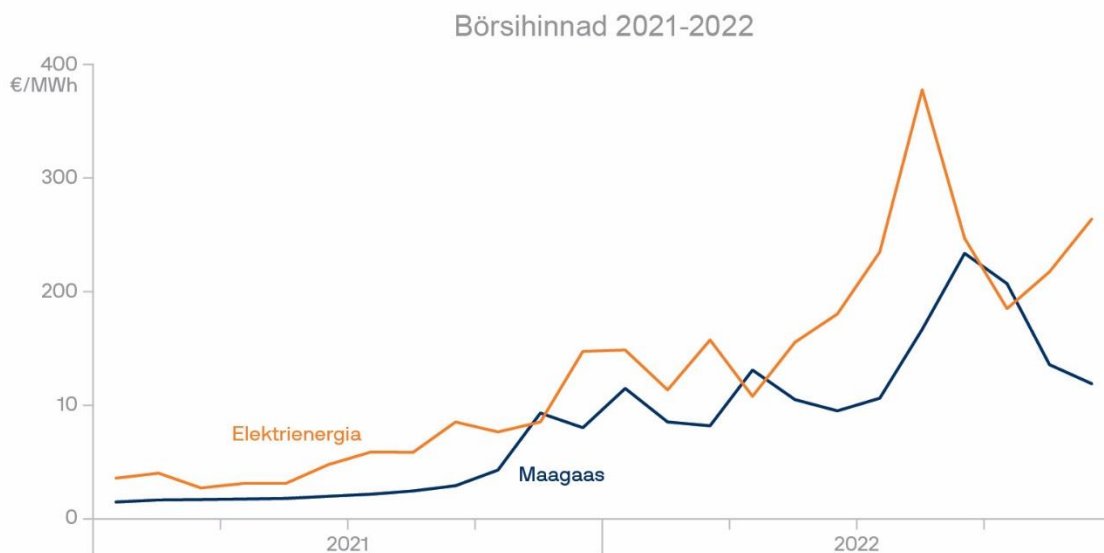
Riigi Kinnisvara pakub oma klientidele mugavat energiaostu kompleksteenust. Energiaportfelli kuuluvad elektriostu tarbijana 11 ministeeriumi ja nende allasutused ning maagaasiostu tarbijana 6 asutust. Portfell jaguneb kahte kategooriasse, millest esimene osa on kliendid, kellele vahendame teenust. Lisaks elektrienergia ja maagaasi hankimisele haldame võrgulepinguid, korraldame liitumisprotsessi, optimeerime võrgupakette (2022. aasta tarbimisnäitajate alusel optimeeritud lepingute alusel kokkuhoid 67 tuh. eurot mille mõju avaldub 2023. aastal) ja müüme päikeseparkidest toodetud elektrienergiat tagasi võrku. Kokku haldame antud kliendigrupis ligi 900 mõõtepunkti (neist

5% on gaasimõõtjad). Teine osa klientidest on ühishankes osalejad, kes haldavad oma mõõtepunkte ise, kuid ühiselt hangivad hinda. Ühishankes osaleb koos RKASiga 31 erinevat asutust. Energiateenuste ühishanke eesmärk on tagada hankemenetluse läbipaistvus ja võimalikud soodsad tingimused. 2022. aastal korraldatud konkurssidel raamlepingute alusel olid elektrienergia partneriks Eesti Energia AS ja Elektrum Eesti OÜ. Maagaasi ostu partneriks Eesti Gaas AS.



Elektrienergia hanklepingu raames müüdi RKASi poolt võrku tagasi aasta jooksul 41,175 MWh (7420 euro väärtuses). RKAS ei pea arvestust oma mõõtepunkte ise haldavate ühishanke asutuste tootmismahude kohta.

2022. aastal jätkus energiahindade suur heitlikkus. Venemaa gaasitarnete katkemise tõttu tõusis gaasihind augustis nii Euroopa turul üldiselt kui ka Eestis rekordilisele tasemele. RKASi gaasihanklepingu hinna määratluse eripära tõttu jõudis see mõju hindadesse kuu hiljem.



Euroopa Liit seadis aasta teises pooles gaasile hinnalae 180 €/MWh ja Venemaa naftale 60 \$/barrel. Lisaks energia kallinemise mõju leevendamiseks seadis valitsus kompensatsioonimeetmed elektrienergiale, universaalteenus – 154,08 €/MWh (15,4 senti/kWh) ja kodumajapidamiste osas elektri, gaasi ja soojusenergiale. Tulenevalt energiakandjate suurest hinnatõusust kandus see hinnakasvuna laiapõhjaliselt kõikidesse valdkondadesse. Elektri indeksi muutus tarbijahinnaindeksis oli 2021. aastal võrreldes 2020. aasta keskmisega +44,4% ja 2022. aastal võrreldes 2021. aasta keskmisega +94,4%.

Kunstiteose 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 avaliku ruumi rikastamiseks kunstiga. Kunstiteoste hinna ülempiir on alates 2021. aastast 110 000 eurot. Avaliku kunstikonkursi teel tellitavate taieste amplituud on lai, hõlmates nii traditsioonilisi õli- või akrüülmaale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte.

RKAS viib kunstikonkursside läbi järgides kunstiteoste tellimise seadust. Kunstikonkurssile 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.

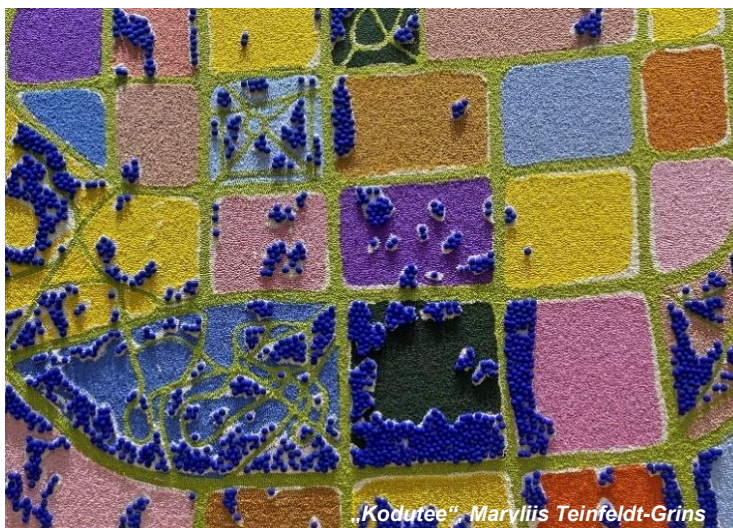
Võistlusjuhendi koostamisel ja konkursi läbiviimisel lähtub RKAS põhimõttest, et protsess peab olema läbipaistev ning üheselt mõistetav. Kunstiteose tellimise konkursil hindab anonüümseid ideekavandeid vähemalt viieliikmeline žürii. Tagamaks tellitavate teoste kõrget kunstilist taset, on seaduses ette nähtud, et vähemalt kaks kolmandikku žürii liikmetest peab olema nimetatud kujutava kunsti alal tegutseva loomeliidu juhatuse poolt. Sõltuvalt lähteülesandest ja vajadusest on žüriisse kaasatud ka hoone arhitekt, sisearhitekt, muinsuskaitse või muu eriala ekspert.

RKASi poolt korraldatud kunstikonkurssidel osalemine on olnud alati populaarne, viiel viimasel aastal esitati konkursile keskmiselt 25 kavandit. Antud ajavahemikul valmis RKASi korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel **31 avalikku ruumi rikastavat teost kogumaksumusega 1 386 000 eurot**.

Kui aastatel 2018 - 2020 valmis igal aastal 4 taie, siis kahel järgneval aastal hakkas avalikku ruumi ilmetama vastavalt 11 ja 8 kunstiteost. Selline hüppeline suurenemine peegeldab hästi riigile vajalike hoonete arendamise ja rekonstrueerimise arvu tõusu, olles ühtlasi riigi arengu üheks indikaatoriks.

2022. aastal valmis Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel 8 teost kogumaksumusega 392 100 eurot:

- **Sepistatud taies „Rauduss“**, autor Fred Truus. Põllumajandus- ja Toiduamet, Teaduse 2, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond.
- **Keraamiline pannoo „Elu paiga laik“**, autorid Jane Remm ja Jarõna Ilo. Keskkonnaameti Tartu büroohoone, Aleksandri 14, Tartu.
- **Installatsioon „Helix“**, autorid Liis Uustal, Egon Metusala, Mariliis Kundla, Mihkel Pajuste ja Mari Ronimois. Tallinna Muusika- ja Balletikool (MUBA), Pärnu mnt 59, Tallinn.
- **Skulptuur „Kas sa koera oskad teha!“**, autorid Oliver Soomets ja Argo Männik. Saue Riigigümnaasium, Veskitammi 24, Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond.
- **Tekstiilikunstiteos „Kodutee“**, autor Maryliis Teinfeldt-Grins. Pärnu riigimaja, Akadeemia 2, Pärnu.
- **Maaliseeria „Eluring“**, autor Piret Bergmann. Räpina Aianduskooli õpilaskodu, Jõe 8, Räpina.
- **Installatsioon „Tintinnebula“**, autor Timo Toots. Rakvere Riigigümnaasium, Lai 36, Rakvere.
- **Installatsioon „Kibuvits“**, autor Urmas Viik. Pärnu siseturvalisuse ühishoone, A.H. Tammsaare pst 61, Pärnu.



2022. aastal korraldas Riigi Kinnisvara 10 kunstiteoste tellimise konkurssi. Esitatud kavandite arv:

- Rápina Aianduskooli õpilaskodu kunstikonkurss 29
- Rakvere riigigümnaasiumi kunstikonkurss 10
- Pärnu siseturvalisuse ühishoone kunstikonkurss 16
- Mustamäe riigigümnaasiumi kunstikonkurss 21
- Kuressaare kohtumaja kunstikonkurss 25
- Kiviõli siseturvalisuse ühishoone kunstikonkurss 9
- Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone kunstikonkurss 5
- Valga riigi- ja kohtumaja kunstikonkurss 19
- Narva riigigümnaasiumi kunstikonkurss 16
- Pelgulinna riigigümnaasiumi kunstikonkurss 38

Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemusel on 2023. aastal teostamisel 9 teost:

- **Pronksist reljeef „Elu sees“**, autor Vergo Vernik. Põllumajandusuuringute Keskuse kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta veebruaris.
- **Klaaspannoo „Soomus“**, autorid Anu Jaanhold ja Sandra Allemann. Kuressaare kohtumaja kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta märtsis.
- **Pannoo „Pitser“**, autorid Margus Tammik ja Eva Unt. Kiviõli siseturvalisuse ühishoone kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta märtsis.
- **Maaliseeria „Kujund linna keskel“**, autor Erko Luhaaru. Valga riigi- ja kohtumaja kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta aprillis.
- **Skulptuur „Ohakas“**, autor Urmas Viik. Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta juunis.
- **Installatsioon „Viljakal pinnal“**, autor Art Allmägi. Narva riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta juunis.
- **Klaasikunstitaies „Voog“**, autor Maret Sarapu. Mustamäe riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta juulis.
- **Vaskpannoo „Rõõm teeb taeva taga tuld“**, autorid Martin Mikson, Juulia Aleksandra Mikson ja Anna-Liisa Pärt. Pelgulinna riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta augustis.
- **Skulptuur „Androgynos“**, autorid Leena Kuutma ja Eeva-Ruth Niitvägi. Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse kunstikonkursi võidutöö valmib 2025. aasta juunis.

Arhitektuurivõistluste korraldamine

Uusi hooneid rajab Riigi Kinnisvara korraldades juba aastaid arhitektuurivõistlusi.

Aastatel 2019-2022 korraldas RKAS 16 arhitektuurivõistlust (RHRI andmed). Nendest 14 olid avatud ideekonkurssid ja 2 erandmenetlused. 2 ideekonkurssi lõpetati ilma lepinguta ning aasta lõpu seisuga on üks konkurss hindamise faasis. Korraldatud **ideekonkurssidest olid arhitektuurivõistlusi 14** ning sisearhitektuurivõistlusi 2. 2023. aasta alguses on ettevalmistusel 4 uut arhitektuurivõistlust, millest 2 on sisearhitektuurivõistlused. 2019-2023 perioodi arhitektuurivõistluste preemiasummad kokku on 371 500 eurot, mis teeb keskmiselt 24 767 eurot ideekonkursi kohta. 2019-2022 perioodil toimunud 16 ideekonkursile esitati kokku 216 kavandit, mis teeb keskmiselt ligi 14 kavandit konkursi kohta. See on Eesti kohta hea saavutus ja näitab ideevõistluste populaarsust ning usaldust RKASi kui tellija vastu.

Eestis korraldatavate avalike arhitektuurivõistluste viimastel aastatel suurenenud arv on väga positiivne mitmes vaates. Ühelt poolt üldine kriitika avaliku sektori hankeprotseduuri osas, mis keskendub sageli hinnapõhiste hangetele, kus kvaliteedikomponenti arvestata. Selle tulemusena on pakujate ring väike, paljud ei soovi hangetel osaleda ning valitseb skeptiline hoiak. Parema lahendus, mida kasutab RKAS on **ideekonkurssid ja väärtuspõhised hanked**, millega laiendada pakujate ringi. Teiselt poolt ruumivaldkonna kuvand ning RKASi kui positiivsete muutuste läbiviija roll. Avalike ideekonkurssidega kaasneb suurem avalik tähelepanu ning need loovad ühiskonnas ruumivaldkonna trende. Kui RKAS korraldab ideekonkursside, annab see tugeva sõnumi nii riigi- kui avalikule sektorile laiemalt, milline on parim praktika. Positiivse uue kogemuse tuleb välja tuua näiteks 2021. aastal läbi viidud Kalevi 1 Tartu kohtumaja **sisearhitektuurivõistlus**, mille alusel plaanime korraldada sisearhitektuuri võistlusi järgmisel aastal veelgi. Selliselt kaasame rohkem pakujaid hangete juurde ning anname sisearhitektidele võimaluse osaleda järgnevatel väljakuulutatud läbirääkimistega (VKLR) hangetel ja saada nii peaprojekterijaks. See eesmärk on kooskõlas ka erialaliidu suundadega ning leidnud nende poolt igati positiivset tagasisidet.

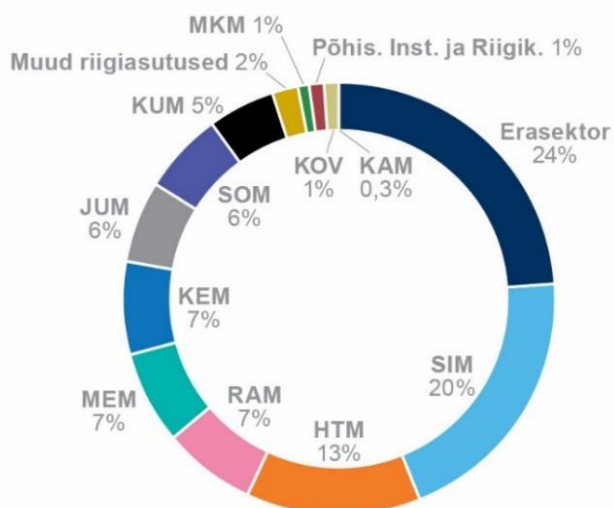
Kliendid

Kliendiportfell

Riigi Kinnisvara kliendid on **riigiasutused** ja **avalike teenuste pakkujad**. Tegeleme klientide kinnisvaraküsimustega, et hoonete kasutajad saaksid keskenduda oma põhitegevusele. Toetame oma kliente kinnisvarakeskkonnaga seotud haldus-, arendus-, hanke- ja projekti juhtimise teenustega. Selle kõige juures on kandvaks jooneks klientide tegevusvaldkondade eripära mõistmine. 2022. aasta detsembri lõpu seisuga juhib Riigi Kinnisvara **1 030 lepingulist kliendisuhet, millest 887 on üürilepingu- ja 143 halduslepingupõhised**. Üürilepingu korral on RKAS kas ise vara omanikuks või vahendame üüripinda kolmandalt osapoolelt ja osutame kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu puhul on klient temale kuuluva hoonestatud kinnisvara andnud RKASi hallata ning tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

RKASi aktiivses kinnisvaraportfellis on kasutatava pinna osas valitsemisaladest **suurima osakaaluga (37%) 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 13%. Valitsemisaladest suuremad lepingupartnerid on veel Siseministeerium (SIM), kelle osakaal pinnast on 26% ja lepingute arvust 20% ning Justiitsministeerium (JUM), kelle osakaal pinnast on 13%, samas lepingute arvust vaid 6% tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis. Lepingute arvu poolest on suurima osakaaluga (24%) erasektori kliendid, samas osakaal üüritud pinnast on vaid 3%. 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.

Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud)
jaotus lepingute arvu järgi seisuga
31.12.2022



SIM - Siseministeerium

HTM - Haridus- ja Teadusministeerium

RAM - Rahandusministeerium

MEM - Maaeluministeerium

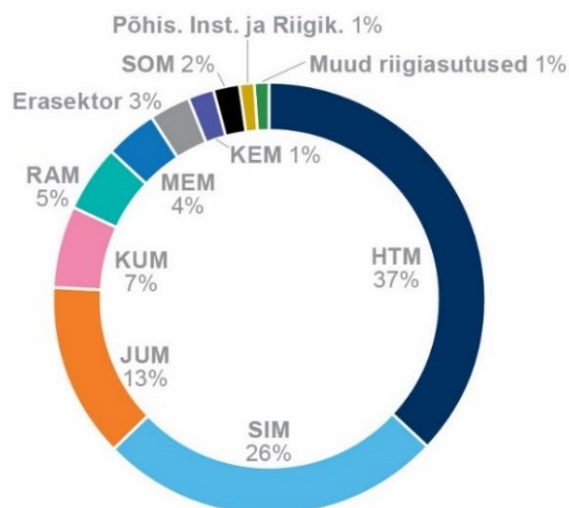
KEM - Keskkonnaministeerium

JUM - Justiitsministeerium

SOM - Sotsiaalministeerium

KUM - Kultuuriministeerium

Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud)
jaotus üüritava pinna järgi seisuga
31.12.2022



MKM - Majandus ja Kommunikatsiooniministeerium

PÕS - Põhiseaduslikud institutsioonid

KOV - Kohalikud omavalitsused

KAM - Kaitseministeerium

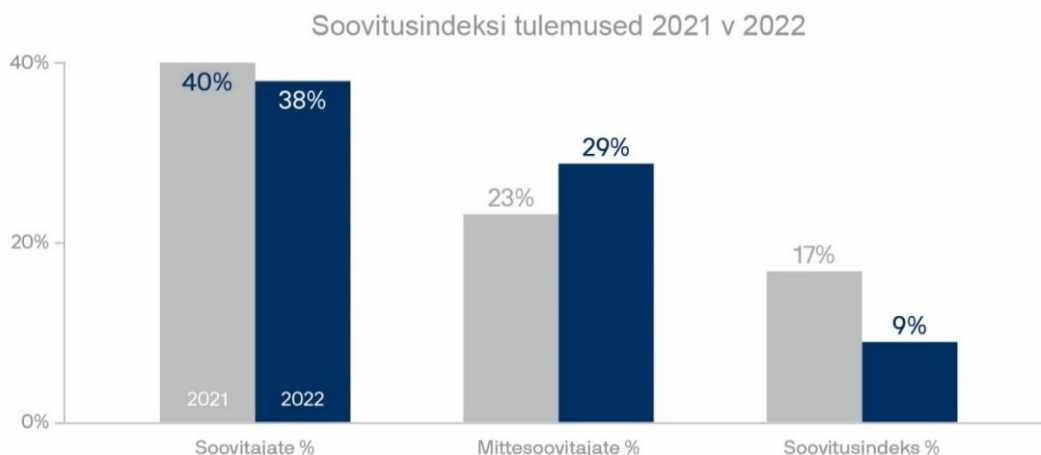
Suurim klient lepingulises portfellis üüripinna alusel on **Haridus- ja Teadusministeerium** (530 676 m²).

Kliendikogemuse arendamine

Riigi Kinnisvara eesmärk on **luua ja hoida kaasaegseid töö- ja õpikeskkondi**, mis on mugavad, inspireerivad, turvalised, energiatõhusad, kus inimestel on hea töötada ja õppida. Meile on oluline, et **töökeskond toetaks meie klientide igapäevase töö tegemist** ja hoonete kasutajad oleksid rahul. 2021. aastal võtsime kliendirahulolu mõõtmiseks täiendavalt kasutusele soovitusindeksi meetodika (ingl.k. *Net Promoter Score*, NPS), mille peamine eelis on operatiivne tagasiside, väike küsimuste arv ja selge sisu. Sama meetodikat kasutavad Eestis laialdaselt nii erasektori kui ka avaliku sektori asutused. Rahvusvahelise meetodika aluspõhimõtte seisneb selles, et kui inimene kedagi või midagi oma tuttavale või kolleegile soovib, siis võtab ta endale ka vastutuse soovitud kvaliteedi eest. NPS ulatub väärtusest –100 (kõik on rahulolematud, hinne 0-6) kuni väärtuseni +100 (igaüks on soovitaja, hinne 9-10).

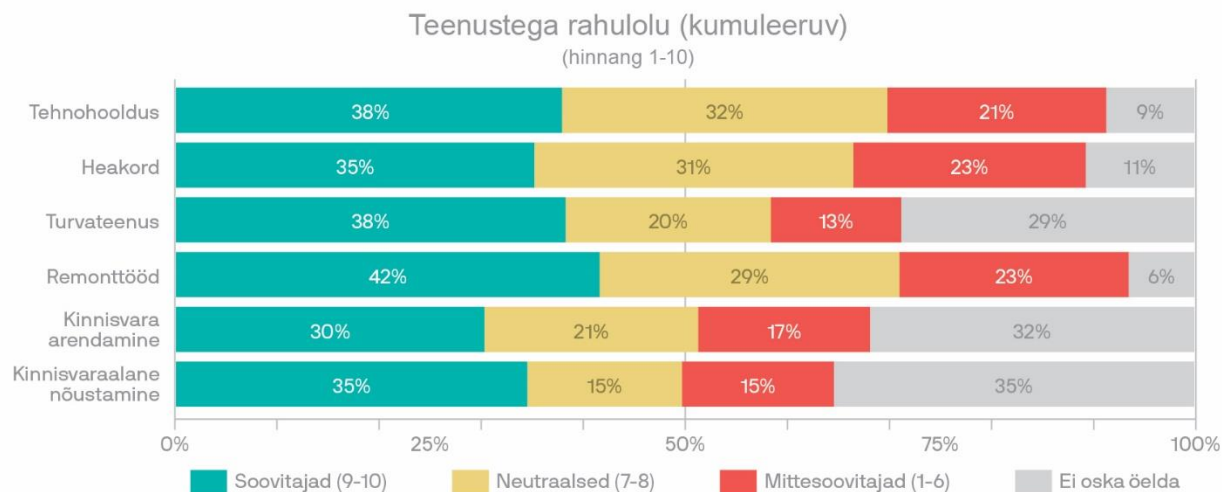
Soovitusindeksit mõõdame ühe lihtsa küsimusega: **mõeldes oma kogemusele, kas Te soovitaksite Riigi Kinnisvara teenuseid sarnastele kasutajatele/ kolleegidele?** (0-10 skaala). Regulaarne, senisest sagedasem, erinevaid kliendisegmente hõlmav ja konkreetsem tagasiside aitab murekohtadele kiiremini jälile jõuda, need lahendada ning annab võimaluse paremini hinnata, millega kliendid on rahul ja mida on vaja parandada. **2022. aasta kumulatiivseks soovitusindeksiks kujunes 9%**, mis oli meetodika kasutuselevõtu nõ testastaga võrreldes mõnevõrra madalam (2021. aasta lõpus tase 17%). Aasta jooksul kaasasime uuringusse uuendusena lisaks igapäevase suhtluse kontaktidele ka hoone arendusprojekti valmimise järgselt hoonetes töötavad teenistujad - hoone kasutajad, kellelt saime otsekohest, olulist ja väärtuslikku tagasisidet, mis aitab meil edaspidi klientide ootusi veelgi paremini mõista ja tulevikulahendusi planeerida.

Aasta jooksul saatsime välja **2 934 ankeeti** ning saime tagasi **647 vastust**, vastamismääraks kujunes 22% (Eesti keskmine 20%).



Allikas: Recommy.ee

Küsimine sama uuringu raames klientide hinnangut ka meie teenustele: tehnohooldus, heakord, turvateenus, remonttööde korraldamine, kinnisvaraalne nõustamine ja kinnisvara arendamine.



Allikas: Recommy.com

2022. aastal suurendasime tagasiside küsimist juhtumipõhiselt – näiteks kliendi töötaotluste sulgemisel, remonttööde valmimisel, riigimajade jt arendusprojektide valmimise järgselt (Rapla riigimaja, Tartu Aleksandri 14, Saku Teaduse 2 ja Tallinna Muusika – ja Balletikool). Sama jätkame ka 2023. aastal ning lisaks paneme täiendavalt rõhku tulemuste analüüsile ja järeltegevuste korraldamisele, et väärtuslik tagasiside jõuaks ka järgmistesse projektidesse. Kaheaastase kogemuse põhjal on NPS metoodika andnud meile hea ülevaate klientide ootustest ning seeläbi oleme saanud kiiremini ülevaate nõrkadest kohtadest ning suunanud oma fookuse nende lahendamisele.

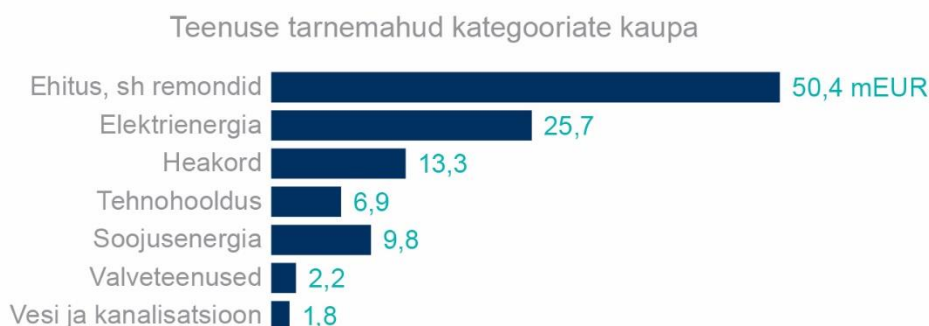
2023. aastal viime koos uuringufirmaga Kantar Emor taaskord läbi RKASis juba alates aastast 2011 kasutusel olnud kliendisuhte tugevuse nn TRI*M uuringu, mille põhieesmärk on selgitada välja RKASi klientide rahulolu teenuste, teeninduse, kliendisuhtluse ja kontaktisikute tegevusega. Uuringus mõõdetakse TRI*M indeksi mudeli alusel rahulolu ja seda mõjutavaid aspekte ning analüüsitakse nende mõju kliendisuhtele, sh arvestab mudel kliendisuhte hindamisel ka konkurentsiolekorruga.

Tarnijad ja teenuseosutajad

Tarnemahud

Riigi Kinnisvara kliendirahulolu sõltub tulenevalt ärimudelist lisaks ettevõtte töötajate panusele oluliselt ka meie erasektori koostööpartneritest ja teenuseosutajatest. Riik kui RKASi omanik on ühe strateegilise eesmärgina väljendanud omaniku ootust, et RKAS oleks tarnijatele asjatundlik partner ning soodustaks konkurentsi, et saavutada teenuste korraldamisel optimaalne hinna ja kvaliteedi suhe. 2022. aasta suurim mõjutaja teenuste hankimisel ja osutamisel oli Vene Föderatsiooni poolt algatatud sõda Ukraina vastu. Energiakriis tõstis hindu igas valdkonnas ja muutis teenuste hankimise keerulisemaks kui kunagi varem. Oleme jätkanud selgitus- ja teavitustööd võimalike uute ja olemasolevate teenusepakkujate hulgas, et kindlustada piisav pakkujate ring ning hoida teenuste hinna ja kvaliteedi suhet.

Teenuste tarnemaht 2022. aastal olulisemate teenuste kategooriate lõikes kokku oli ligi 103 mln eurot. Suurima osakaalu (42%) tarnetest moodustavad ehitus- ja remonttööd ligi 43 mln euro väärtuses.

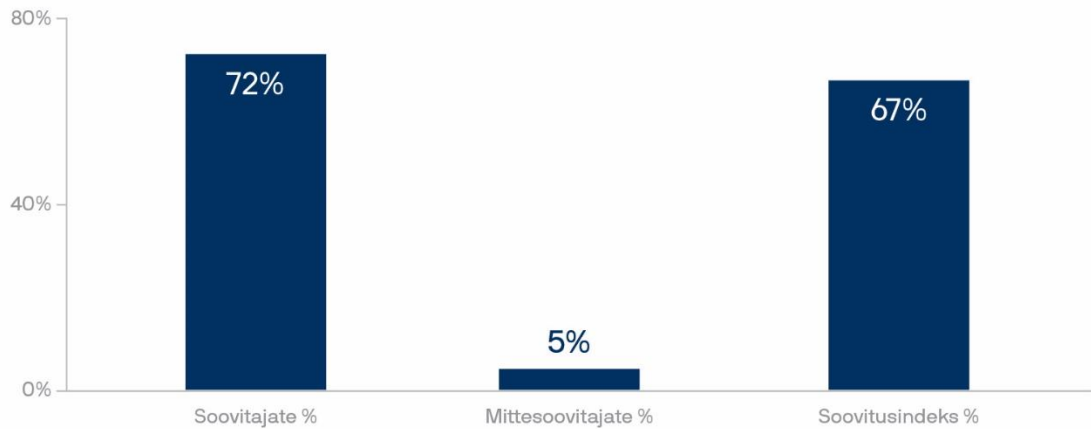


Tarnijakogemuse arendamine

Selleks, et koostöö partneritega oleks veelgi parem ja teenused klientide vajadusi arvestavad võtsime 2022. aasta II kvartalis partnerite kogemuse mõõtmiseks samuti kasutusele soovitusindeksi meetodika (ingl.k. Net Promoter Score, NPS). Eesmärk on **kasvatada Riigi Kinnisvara ja partnerite vahel tugev, jätkusuutlik ning mõlemale osapoolale kasulik koostöö**. Tegemist on sama meetodikaga, mida kasutame kliendikogemuse mõõtmiseks, kuid koostööpartnerite soovitusindeksit mõõdame küsimusega: **mõeldes oma viimasele kogemusele, kas Te soovitaksite koostööpartnerina Riigi Kinnisvara? (0-10 skaala)**.

Lisaks 2022. aastal alustatud sisustuse ja tehnoloogia, energiateenuste, turvateenuste ja remonttööde kategooriale kaasame tagasiside küsimisse 2023.aastal ka heakorra, tehnohoolduse, projekteerimise, ehituse ja omanikujärelevalve kategooria. Aasta jooksul saatsime välja **248 ankeeti** ning saime **75 vastust** (vastamismäär 29%). **Soovitusindeksiks kujunes 2022. aasta lõpus 67%**.

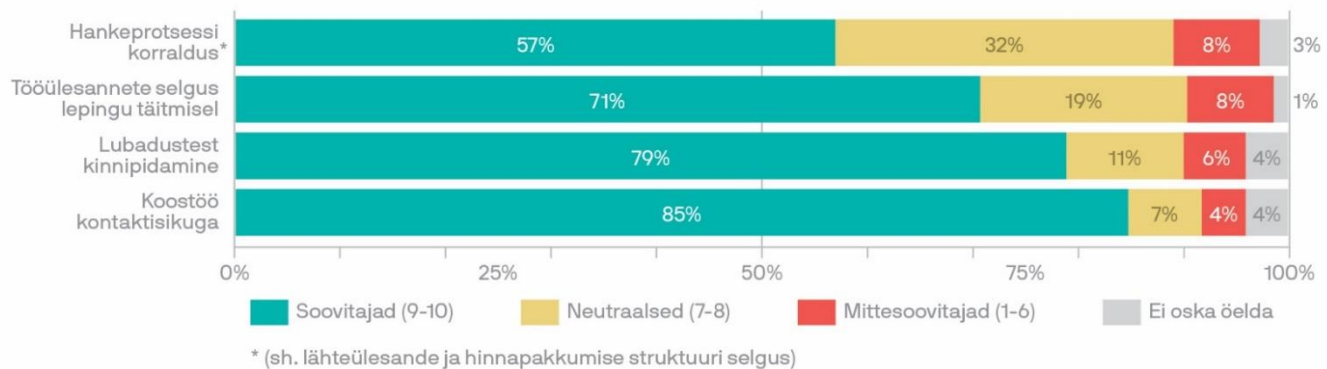
Koostööpartnerite NPS 2022



Allikas: Recommy.ee

Küsisime teenusepakujate hinnangut ka järgmistele koostöökohtadele: hankeprotsessi korraldus (sh. lähteülesande ja hinnapakkumise struktuuri selgus), tööülesannete selgus lepingu täitmisel, lubadustest kinnipidamine ja koostöö kontaktisikuga.

Teenustega rahulolu aastal 2022 (kumuleeruv)



Allikas: Recommy.ee

2023. aastal viime taaskord läbi tarnijate ja teenuseosutajate partnersuhte tugevuse uuringu koostöös uuringufirmaga Kantar Emor. Uuringu eesmärk on selgitada Riigi Kinnisvara partnerettevõtete kontaktisikute hinnangul välja suhete peamised tugevad ja nõrgad küljed. Uuringus mõõdetakse ka partnersuhte tugevuse TRI*M indeksit, mille abil hinnata partnersuhte arendamisel ellu viidud tegevuste tulemuslikkust. Uuringu sihtrühm on RKASi partnerid erinevatest kategooriatest - ehitus, remont, heakord, tehnohooldus, sisustus, projekteerimine, elektrienergia, soojusenergia, eritehnoloogia, turvateenus, omanikujärelevalve, ekspertiisid, vesi ja kanalisatsioon.

Töötajad

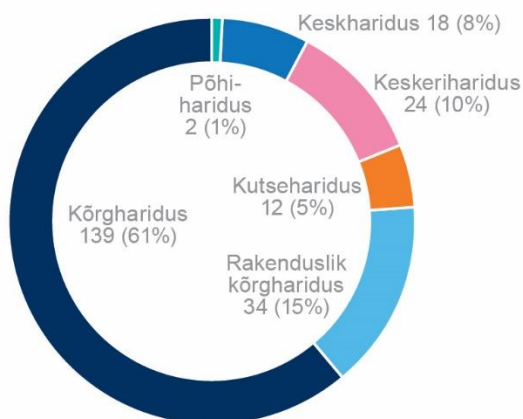
Töötajate koosseis

Riigi Kinnisvaras töötas 2022. aasta lõpu seisuga 229 inimest (sh vanemapuhkusel viibivad töötajad). Täistööajaga töötajate arv oli 2022. aastal 220 ning osalise tööajaga töötajate arv 9. Ettevõttesse asus 2022. aastal tööle 35 uut töötajat. Tööjõu voolavus oli 16,8% (sh vabatahtlik voolavus 12%), mis oli varasemast kõrgem seoses kiirete muutustega palgaturul. Kuid tulenevalt Riigi Kinnisvara kui töandja heast mainest kinnisvaravaldkonna eriaspetsialistide hulgas, oli võimalik vabad töökohad kiiresti täita. 2022. aasta vältel oli praktiliselt 3 inimest. Ettevõttes töötas 2 erivajadusega töötajat. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud. Töövaidluskomisjoni töövaidlusasju Riigi Kinnisvara AS vastu ei esitatud.

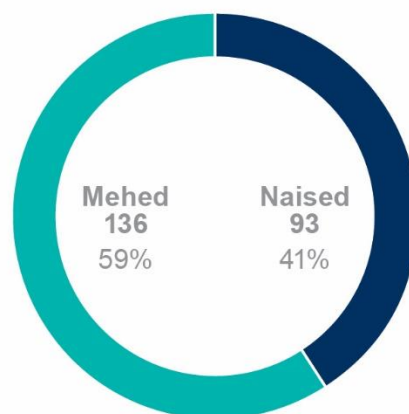
RKASis järgitakse kehtivaid seadusi ja õigusakte, kehtestatud on tööohutuse protseduurid ning töökeskkonnakorraldus. Teostatakse riskianalüüsi, selgitamaks välja töökeskkonna ohutegurid, mida seejärel analüüsitakse ja jälgitakse. Määratud on töökeskkonnaspetsialist, valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutseb töökeskkonnanõukogu, milles on võrdselt nii töandja kui ka töötajate valitud esindajaid. Regulaarselt viiakse läbi töötajate tervisekontrollid. Riigi Kinnisvara tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise. 2022. aastal ei esinenud ühtegi tööõnnetust.

Ettevõtte tegevus on jagatud nelja asukoha vahel: Tallinnas töötab 160 inimest (kinnisvaraarenduses 39, haldusteenustes 42, kliendisuhetes 12, kinnisvarateenuste hankeosakonnas 14 ning tugiüksustes kokku 53), Tartus 30 inimest (kinnisvaraarenduses 12, haldusteenustes 17, kinnisvarateenuste hankeosakonnas 1), Pärnus 26 inimest (kinnisvaraarenduses 4, haldusteenustes 22) ja Jõhvis 13 inimest (kinnisvaraarenduses 3, haldusteenustes 10).

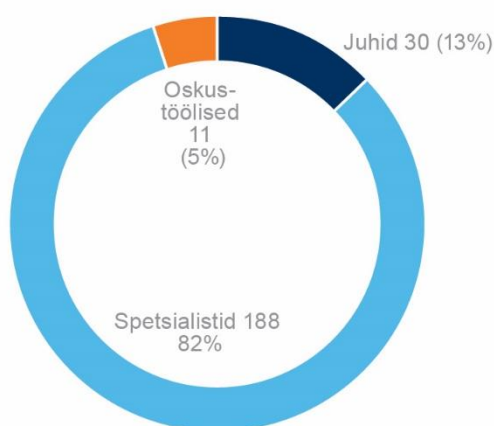
Töötajad haridustaseme järgi



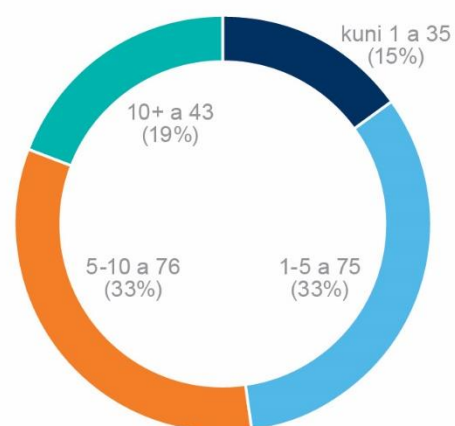
Sooline jaotuvus



Jaotuvus juhtimistasandite järgi



Jaotuvus tööstaaži järgi



Töötajate pühendumus ja rahulolu

Kuus aastat järjest on Riigi Kinnisvaras läbi viidud töötajate pühendumuse ja rahulolu uuringut. Kõrge pühendumus on oluline, sest pühendunud töötajale läheb organisatsiooni käekäik korda ning pühendumus organisatsioonile on võimalik tegur, mis vähendab töötajate voolavust. 2022. aastal võtsime kasutusele uue uuringumetoodika, mis tähendab, et sel aastal detailne võrdlus eelmise perioodiga puudub. Küll aga on võimalik uuringu tulemusi võrrelda sama metoodikat kasutavate Eesti avaliku sektori organisatsioonide keskmise tulemusega.

Uuring käsitles 11 erinevat teemavaldkonda (üldine pühendumus, töö sisu ja tähendus, arengu- ja karjäärivõimalused, töökorraldus, kaugtöö, koostöö, asutuse juhtimine, muudatuste juhtimine, eesmärgid ja tagasiside, tasu tunnustus ja kindlustunne, tagasiside vahetule juhile). Küsitlusele vastas 165 töötajat ja organisatsiooni üldine vastamismäär oli 82%. On hea meel tõdeda, et organisatsiooni kui terviku tulemused on Riigi Kinnisvaras väga head. Töötajate pühendumuse koondhinnang 79,2 näitab, et töötajate side nii oma töö kui organisatsiooniga on tugev. Kõige kõrgemalt hinnatakse kategooriatest eesmärkide ja tagasiside korraldamist (4,2 punkti 5 punkti skaalal), töö sisu ja tähendust (4,2 punkti) ning kaugtöö korraldust (4,7 punkti), neid kategooriaid on hinnatud ka avaliku sektori keskmisest kõrgemalt. Mõnevõrra kriitilisemaid hinnanguid said tasu, tunnustuse ja kindlustunde kategooria (3,4 punkti), kuid üldjoontes on hinnangute erinevused väikesed ning ka kriitilisemalt hinnatud teemavaldkonnad ei jää avaliku sektori keskmisele alla.

Lisaks üldisemat töökeskkonda ja juhtimist puudutavatele väidetele oli uuringus küsimuste plokk, mis keskendus detailsemalt vahetu juhtimise kvaliteedile. Üks kõrgemalt hinnatud alateema oli tagasiside vahetule juhile, kus kõrged hinnangud said koostöö vahetu juhiga, autonoomsus, juhi kättesaadavus, arusaam üksuse rollist, avatus arvamustele ja uuendustele ning juht kui uuendaja ja arengu toetaja.

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 suurendamine tulemaks toime muutustega pidevalt arenevas keskkonnas.

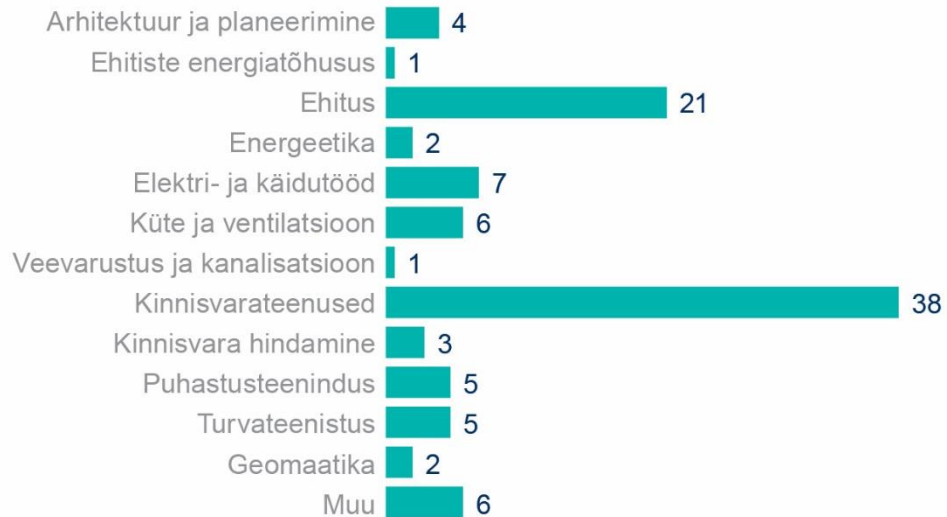
RKASis on arenemis- ja õppimisvõimalused jagatud kolmeks üksteist täiendavaks arenguringiks: ühe osa arenguringi mahust moodustab iseõppimine ja koosõppimine (sh meeskonnatöö), teise osa moodustab vahetu juhi poolne juhendamine ning kolmanda osa avalikud koolitused, seminarid ja konverentsid. Töötajate kompetentside arendamisel rakendame järjepidevalt mitmekesiseid arendustegevusi, lähtudes organisatsiooni strateegilistest eesmärkidest, väärtustest ning konkreetse ametikoha vajadusest.

Töötajate arendamise all mõistame:

- õppimist läbi tegevuse – uute või täiendavate tööülesannete täitmine, sisekoolitajaks olemine, töövarju võtmine, rotatsioon, töögrupis või projektis osalemine, iseseisev töö erialase kirjandusega jne.
- õppimist kolleegidelt või kolleegi toel – juhendatavaks olemine, töövarjuks olemine, tagasiside küsimine, erialavõrgustikes osalemine, coaching jne.
- õppimist koolitustel, seminaridel, kursustel, konverentsidel ja erialamessidel osalemise kaudu.

Arendame töötajate kompetentse lähtudes ametikoha nõuetest, organisatsiooni vajadustest ja tulevikuplaanidest. 2022. aastal investeeris ettevõtte töötajate arendus- ja koolitustegevustesse ligi 121 tuhat eurot.

Kutsetunnistuste arv valdkondade lõikes



RKASi töötajatele on väljastatud 35 erineva kutsestandardi osas kutsetunnistusi kokku 109. Kutsetunnistustega on kaetud 12 erinevat kategooriat, mis toetavad ettevõtte põhitegevusvaldkondi. Lisaks on ettevõttes töötajaid, kellel on vara hindaja, projektijuhi, infotehnoloogia spetsialisti ja päästja kutsetunnistused. Kutsetunnistusi omab ligi 36% Riigi Kinnisvara töötajatest, neist kahel töötajal on viis, ühel töötajal neli ja kolmel töötajal kolm erinevat kutsetunnistust.



Ühiskond ja sotsiaalne vastutus

Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega

Riigi Kinnisvara soovib ühiskonnas kaasa rääkida erinevates valdkondades ning on liige mitmes Eesti organisatsioonis: Vastutustundliku Ettevõtluse Foorum; Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit, Eesti Süsteemiinseneride Selts; Eesti Personalijuhtimise Ühing PARE; Eesti Maksumaksjate Liit; Digitaalehituse klaster; Workplace Evolutionaries Estonia (WE Hub); Muinsuskaitse nõukogu kultuuriministeeriumi juures, Ligipääsetavuse nõukogu sotsiaalministeeriumi juures ning ehitusvaldkonna arengukomisjonis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumis.

Riigi Kinnisvara on rahvusvaheliste organisatsioonide PuRE-net (The Public Real Estate Network) ja TWN (The Workplace Network) liige.



PuRE-net (www.pure-net.org) koondab 23 Euroopa riigi avaliku sektori ja riigi kinnisvara eest vastutavaid riigi äriühinguid, ministeeriume, agentuure ja asutusi. Tegemist on tippjuhtide ja spetsialistide võrgustikuga, kus vahetada teadmisi ja kogemusi riigi kinnisvara haldamisel ning arendamisel.

TWN (www.theworkplacenet.org) on ülemaailmne avaliku sektori kinnisvara valdkonna tippjuhte ühendav organisatsioon, mille liikmed on nii ettevõtted, valitsusasutused kui ka institutsioonid 8 riigist.

Teadus- ja arendustegevuse toetamine

Kooskõlas Riigi Kinnisvara omaniku ootuste ja strateegiaga soovime jätkuvalt olla Eesti kinnisvarasektori innovatsiooni eestvedajaks. 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 innovaatsiliselt inimkeskselt, keskkonda säästvamaks ja tõhusamaks.

Osalemine teadusprojektides

2022. aastal jätkas Riigi Kinnisvara hoonete remondimetoodikate uuringu ning vastava metoodika väljatöötamise teadusprojekti toetamist. Projekt valmib kolme ülikooli koostöös (Tallinna Tehnikaülikool, Eesti Maaülikool, Tallinna Tehnikakõrgkool). Aastas korraldab Riigi Kinnisvara kuni 25 miljoni euro (summa ilma käibemaksuta) eest remonttööd ligi 1,7 miljoni ruutmeetri suurusele kinnisvaraportfellile. Remonte tehakse lähtuvalt hoonete seisundist, kliendi vajadustest ning võimalustest, objekti või hoone osade kaupa. Kehtiv regulatsioon näeb ette prognoositavate remonttööde jaoks vajalike vahendite arvestamise raamistiku, kuid tööde planeerimise osas puudub keskne lahendus. Käesoleva uuringu eesmärgiks on luua remonttööde planeerimisele teaduslikult põhjendatud ja laiapõhjaselt aktsepteeritud metoodika. Arvestades investeeringute suurust remonttöösse, suurendab remondimetoodika väljatöötamine ja kasutuselevõtmine remontide teostamise efektiivsust nii ettevõtte kui ka riigi jaoks tervikuna. Toetussumma suuruseks on 2022. aastal 12 960 eurot ja kogu metoodika osas kokku on 94 620 eurot.

Riigi Kinnisvara on Life IP BuildEST projekti partner. Projekt algas 2022. aastal ja kestab aastani 2028. 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, et keskkonna ja kliima teemad oleks tihedalt seotud ehitatud keskkonna arendamisega, mis tähendab, et see peab toimuma terviklikult, kestlikult ja pikka vaadet silmas pidades. Hoonete renoveerimismaratonil on otsene seos Eesti kliimapolitiika eesmärkide saavutamise ja BuildEST projektil on rohepöördes keskne koht. Üks RKASI ülesandeid antud projektis on korraldada projekteerimine ja renoveerimine 3 suuremal näidisobjektil. 2022. aastal alustati Võru Riigimaja projekteerimisega. Life IP BuildEST projekti kogueelarve on ca 16,3 miljonit eurot, millest Euroopa institutsioonide toetus on 9,5 miljonit. Seda rahastab Euroopa Kliima-, Infrastruktuuri- ja Keskkonnaagentuur (CINEA) Life IP (Integrated Projects) programmi kaudu, mis on mõeldud keskkonna- ja kliimateetmete projektidele. Projektil on kokku 18 partnerit sh Tallinna Tehnikaülikool ning Eesti Kunstiakadeemia.

Järelkasvu toetamine ning kinnisvara- ja ehitusvaldkonna erialade populariseerimine

2022. aastal viisime läbi hariduse edendamise ja erialade edendamise eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“. Meie roll Eesti suurima kinnisvaraettevõtte on märgata, tunnustada ja toetada uut andekat kvaliteetse ruumi, kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni vedavat põlvkonda.

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.

2022. aastal esitati konkursile 41 lõputööd neljast erinevast kõrgkoolist. Stipendiumite vääriliseks hinnati viie tudengi tööd, kellest kolm olid Tallinna Tehnikaülikooli tudengid ning kaks stipendiumi määrati Eesti Kunstiakadeemia tudengitele. Väljamakstud stipendiumite summa kokku oli 17 000 eurot. Riigi Kinnisvara on 12 aasta jooksul toetanud enam kui poole miljoni euro ulatuses edukaid kinnisvara- ja ehitusvaldkonna bakalaureuse-, magistri- ja doktoriõppe tudengid arendusstipendiumitega.

Avaliku ruumi väärtustamine

Läbi ettevõtte tegevuste väärtustame igapäevaselt Eesti avalikku ruumi ja oleme suunanäitajad nii avalikule kui erasektorile. Kinnisvara kompetentsikeskusena jagame oma teadmisi nõustamise, koolituste, konverentside ning üldkasutatavate tehniliste nõuete paketi abil.

Riigi Kinnisvaral on aasta aastalt kasvav roll riigi ruumiloomes ja linnakeskkonna kujundamisel. Ettevõttes on suurenenud valdkonna kompetents ja pädevus ning koostöös keskvalitsuse ja kohalike omavalitsustega suudame leida parimad lahendused nii riigile kui ettevõttele kuuluvate maade väärtustamisel ja seeläbi ka omavalitsuste avaliku ruumi väärtuse kasvatamisel.

Riigi Kinnisvara tegevuse põhieesmärk on riigile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes. Meie tegevustel on avalik mõõde. Tunneme ühiskonna ees sotsiaalset vastutust, sest kinnisvara puudutavad otsused on strateegilised, pikaajalised ning puudutavad inimeste igakülgset heaolu aastakümneid. Oma tegevustes lähtume parimatest praktikatest, üle kahekümne tegutsemisaasta kogemusest ning soovist kujundada kvaliteetset töö-, teenus- ja õpikeskkonda.

Kvaliteeti tuleb silmas pidada arendustegevuste igas etapis. Projekti alguses puudutab see näiteks kvaliteetse lähteülesande koostamist ja avalikel objektidel ideekonkursi korraldamist; projekteerimise perioodil kvaliteedipõhiste hangete läbiviimist, ligipääsetavuse nõuetele vastavust ja kunstiteose tellimise seaduse alusel kunstikonkursside korraldamist ning objekti valmides tehnosüsteemide komplekskatsetusi jpm.

Planeeringute korraldamine

2022. aastal viis ettevõtte läbi Tartu linnas asuvate Näituse, Veski, J. Liivi ja K.E. von Baeri tänavate vahelise ligi 1,5 ha suuruse kvartali planeeringu ideevõistluse eesmärgiga leida alale linnaehituslikult parim planeeringulahendus uushoonestuse rajamiseks. Tartu linnavalitsusega koostöös valiti välja võidutöö, milles toodud lahendus on sisendiks alale detailplaneeringu koostamisel. Võistlustöö kaasnevaks eesmärgiks oli taastada Tartu linnale olulise ajaloolise väärtusega Vallivahi maja paiknemine Toomemäe nõlval.

Riigi Kinnisvara osaleb ehitatud **keskkonna rajamise kõrval ka linnaruumi planeerimisel**. Olulisematest detailplaneeringutest on koostamisel Tallinna linnas asuvate kinnistute Liivalaia tn 24, Marja tn 4, Paldiski mnt 245, Ädala tn 25 ja Rahumäe tee 6 detailplaneeringud, mille valmimisel tekkivad uued võimalused kas riigile vajalike ja tänapäeva nõuetele vastavate hoonete rajamiseks või vara väärtustamise kaudu riigile lisatulu teenimiseks.

Seoses riigi haldusreformiga on paljudel omavalitsustel käimas uute üldplaneeringute koostamine. **Läbimõeldud ning tulevikku vaatav planeerimine tagab piirkonna tasakaalustatud arengu.** RKAS võttis ülesandeks vaadata üle kõik ettevõtte omandis või halduses oleva enam kui 700 kinnistu tuleviku arendusplaanid veendumaks, et omavalitsuste koostatavate üldplaneeringute lahendused vastaksid riigiasutuste kasutusvajadusele ja tuleviku ootustele. Väga oluline on tagada, et planeeritu oleks kooskõlas kinnistu arenduspotentsiaaliga, kuna hilisemalt üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetlemine on äärmiselt halduskoormav ning kulukas nii maa omanikule kui ka kohalikele omavalitsustele. RKAS on jõudnud 2022. aasta lõpuks läbi analüüsida 58% kõikide ettevõtte omandis olevate kinnistute andmed üldplaneeringute kontekstis 43 kohalikus omavalitsuses. Analüüsides kinnistuid leidsime, et 82 kinnistu üldplaneeringu kohased arendusplaanid ei vasta riigi tuleviku väljavaadetele ning koostöös kohaliku omavalitsusega viidi üldplaneeringusse sisse muudatused, mis vastavad riigi ootustele. Seega Riigi Kinnisvara astus sammud nende kinnistute osas viies üldplaneeringu lahenduse kooskõlla riigi vajadustega. Pea kõikides aruteludes kohalikes omavalitsustes leidsime kõiki osapooli rahuldavad lahendused ning riigile kuuluv vara on planeeringutes kajastatud parimal võimalikul moel.

Hoonete ligipääsetavus

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 oleks kasutatavad kõigile ühiskonna liikmetele.

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

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 ligipääsetavusele on hoone projekteerimisest alates tähelepanu pööratud, ei ole vaja ka hilisemaid lisainvesteeringuid hoonete ligipääsetavuse nõuete täitmiseks.

Ligipääsetavus algab loogilisest ruumilahendusest ning seda toetavast viidandusest tagamaks, et inimene ilma kõrvalise abita leiaks õige ruumi. Lisaks keskkonnagraafikale peab arvestama, et ruumide paigutus ei ole vaid pelk sisearhitektuuri lahendus vaid tuleb läbi mõelda, mis ülesandeid ruumi kasutajad soovivad täita ning kuidas ruumist ruumi liigutakse. Sisearhitektuurne lahendus peab ruumis tegutsejat toetama, see üks osa töö- ja teenuskeskkonnast ning seetõttu osa tulemuste saavutamisest ja teenusest.

Arhitektuuri ja kunsti tellimine avalikku ruumi

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 paremini koostatud lähteülesande tingimustele.

Eesti Arhitektide Liidu president Andro Mänd sõnul on Riigi Kinnisvara juurutatav mõtteviis, mille kohaselt uued hooned valmivad avalike arhitektuurivõistluste kaudu saadud projektide järgi, olnud kindlasti üks olulisi **katalüsaatoreid kaasaegse elukeskkonna tekkimisele Eestis**. Vaieldamatuks edulooks saab pidada viimastel aastatel suure hoo sisse saanud uute riigigümnaasiumite asutamise programmi, mille raames on kaasaegset õpikeskkonda ning kvaliteetarhitektuuri esindavaid koolihooneid loodud üle kogu Eesti.

Eestis kehtib alates 2011. aastast **kunstiteoste tellimise seadus**, mille eesmärgiks on avaliku otstarbega hoone ehitamise lahutamatu osaks oleva hoonega sobiva kunstiteose või -teoste tellimine. Meie partnerid on andnud tagasisidet, mida nad arvavad kunstiteoste tellimise seaduse põhimõttest:

Skulptor Art Allmägi: Lisaks avalike, ühiskondlike pindade rikastamisele harib kunstiteoste tellimise seadus inimesi, kes selles keskkonnas viibivad. Eesti linnaruumi kunst on suhteliselt konservatiivne nii vormilt, kui materjalide valikult. Kunstiteoste tellimise seadus laiendab ja kaasajastab arusaama nüüdiskunstist avalikul alal. Lisaks eeltoodule võimaldab „protsendiseadus“ kunstnikel majanduslikult paremini hakkama saada.

Lavastuskunstnikud Anna-Liisa Pärt, Martin Mikson ja tekstiilikunstnik Juulia Aleksandra Mikson: Kunstikonkurssidel osalemine annab võimaluse suurelt unistada, samas kohustab otsima täpseid tehnilisi lahendusi ja võimaldab ära kasutada ka teatrilaval omandatud praktilisi teadmisi materjalist, ruumist ja valgusest.

Arhitekt Erko Luhaaru: Riigi Kinnisvara kunstikonkursid on alati huvi pakkunud ja olen pea kõigi juures kaasa mõtisklenud. Kunst ja arhitektuur on tihedalt seotud, kus üks võib inspireerida teist või toetada kontseptuaalsel tasandil töötamisel.

Skulptorid Leena Kuutma ja Eeva-Ruth Niitvägi: Peame kunstiteose tellimise seadust igati heaks võimaluseks suuremahulisema avaliku kunsti tekkeks. Meie ühises avalikus ruumis võiks olla märksa rohkem kunsti, mis mitmekesistaks inimese mõtte- ning tundemaailma, vastukaaluks kommertsiaalsele ja triviaalsele, mida on niigi piisavalt. Läbi nn. protsendikunsti seaduse sünnib tegelikult uus ja parem keskkond meile kõigile.

Arhitekt Oliver Soomets ja metallikunstnik Argo Männik: Protsendikunsti seadused kehtestati algselt 1950-ndatel Ameerikas, kust see levis sama kümnendi sees kiiresti enamikesse Euroopa riikidesse. Tänapäeval liigitatakse protsendikunst uue avalikku kunsti (*new public art*) žanrisse ja selle otseseks eesmärgiks on endiselt jäänud rikastada avaliku ruumi kunstiga. Kahju ainult, et seadust varem (enne 2011 aastat) ei olnud: meie linnaruum oleks praegu kindlasti palju mitmekesisem. Näiteks Hollandis on tehtud 50 aastaga juba üle 2500 teose. Sellest on saanud tõsiselt võetav ja tunnustatud kunstivorm, mis liigub iga aastaga aina eksperimentaalsemate ja kontseptuaalsemate lahenduste poole.

Maalikunstnik Jane Remm ja keraamik Jarõna Ilo: Kunstiteose tellimise seaduse põhimõte on väga hea. Kunst jõuab avalikku ruumi ning on laiemale publikule rohkem nähtav ja lähemal. Konkursi nõuded võivad ka kunstnikele olla inspireerivaks tõukeks uusi ideid arendada, uusi lahendusi pakkuda või vahendeid katsetada.

Keraamik Liisu Arro: Kunstikonkurssidel osalemine annab kunstnikele võimaluse teha midagi mastaapsemat, mille jaoks muidu klienti napib. Ja tulles kunstnike perest, on minu jaoks ka iga ruumi lahutamatu osa kunst ning avalikul ruumil on ka selles osas vastutus, et olla eeskujuks ja piltlikult harida, et kunst on või võiks olla elu lahutamatu osa nii töö kui kodukeskkonnas.

Muinsuskaitse ja arhitektuuripärandi hoidmine

Pärandisse investeerimine on oluline kestva ja teadliku arhitektuurilise ja kultuurilise ruumi säilitamise tõttu. Nii nagu praegu suurem osa pärandist on „pärand“ teatud aja möödumise tõttu alates ehitusest, lisandub pärandi nimekirja aja möödudes hooneid juurde. Siin on RKASil huvitav positsioon, sest kindlasti on portfellis mõni hoone, mis hetkel ei ole pärandina kirjas, kuid arvatakse selleks mingi aja möödudes. Pärandi puhul on ka huvitav keskkonnasäästlikkuse mõõde – neid ei „uus-ehitata“ vaid renoveeritakse/restaureeritakse, mis omakorda jälle tähendab ehituse mahu puhul väiksemat süsinikujalajälge. Ka ligi nullenergia saavutamine ei tohiks olla võimatu. Siin on potentsiaali RKASi ja Muinsuskaitseameti vahelisel põhjalikul koostööl, mitte vaid muinsuskaitse eritingimuste jms seonduva tellimisel vaid just riigi pärandhoonete suurema pildi, haldamise ja kasutus-/restaureerimisplaanide koostamisel. Läbi põhjalikuma koostöö loodame ka restaureerimisse viia sisse uuendusi, mis ehk varasemalt on osutunud võimatuks. Pärandisse investeerimise olulisuse võiks jagada kaheks: investering ühisesse säilivasse kultuuri- ja (sise)arhitektuuriruumi ning ühiskondlikusse mälusse; investering taaskasutusse, ringmajandusse, looduslikesse materjalidesse ja keskkonnasäästu.

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

Sarnaselt varasemate aastatega teostati 2022. aastal 35 muinsuskaitse all olevas või muinsuskaitsealal asuval hoonel remonttöid, mille käigus parandati või säilitati hoonete seisukorda. 2022. aasta remonttööde kogumaksumus RKASi muinsuskaitseobjektidel oli 1,5 mln eurot, mis moodustas RKASi 2022. aastal läbi viidud remonttöödest ligi 12% RKASi omandis olevatest muinsuskaitse all olevatest hoonetest toimuvad restaureerimistööd järgnevatel aadressidel: Kesk 12, Valga; Tallinna tn 18, Paide, Kuressaares Lossi tn 2 hoones ning Kiriku plats 1, Tallinn. Nende objektide kavandatavad investeringud kokku on 37 miljonit eurot.



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

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 erinevate remonttööde, regulaarse energiakasutuse jälgimise ja kiire ülekuludele reageerimisega ning hoone kasutaja teadlikkuse tõstmise abil. Uusarendustel ja mahukamatel rekonstrueerimistel täidame õigusaktides kehtestatud energiatõhususe miinimumnõudeid. Uusarendused kavandatakse energiatõhususe klassi A, olulised rekonstrueerimised vähemalt klassi C.

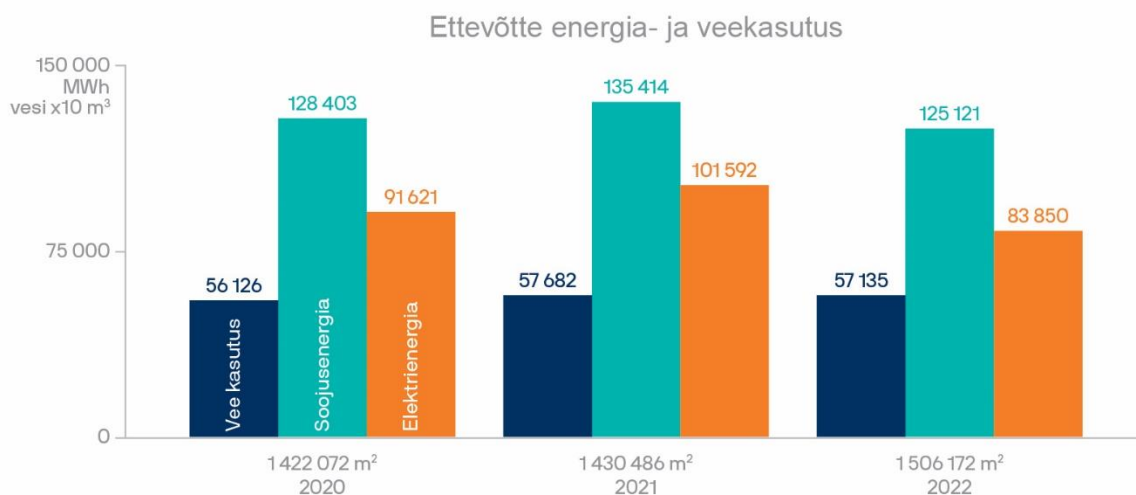
Energiatarbimist ja -tõhusust suuname juhiste ja reaalsete tegevustega, alates kinnisvara optimeerimisest, arendamisest, ehitamisest ja haldamisest ning lõpetades hooldamise ja vara portfelli väljumisega (vara müügiga).

Ettevõtte 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 tarbimisest ca 1%. Organisatsioonivälise tarbimise 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.

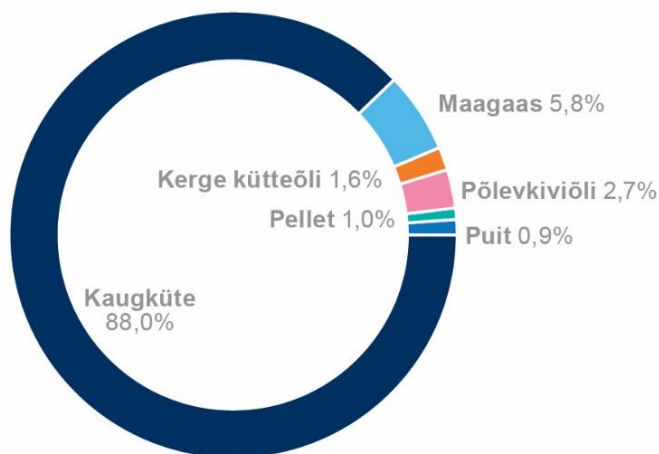
Järgneval graafikul on esitatud RKASi haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga.



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

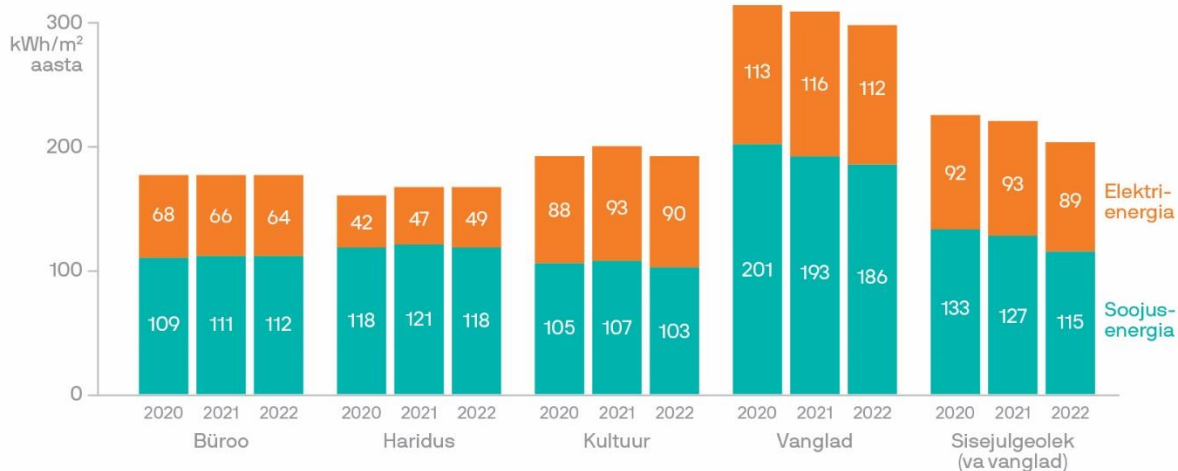


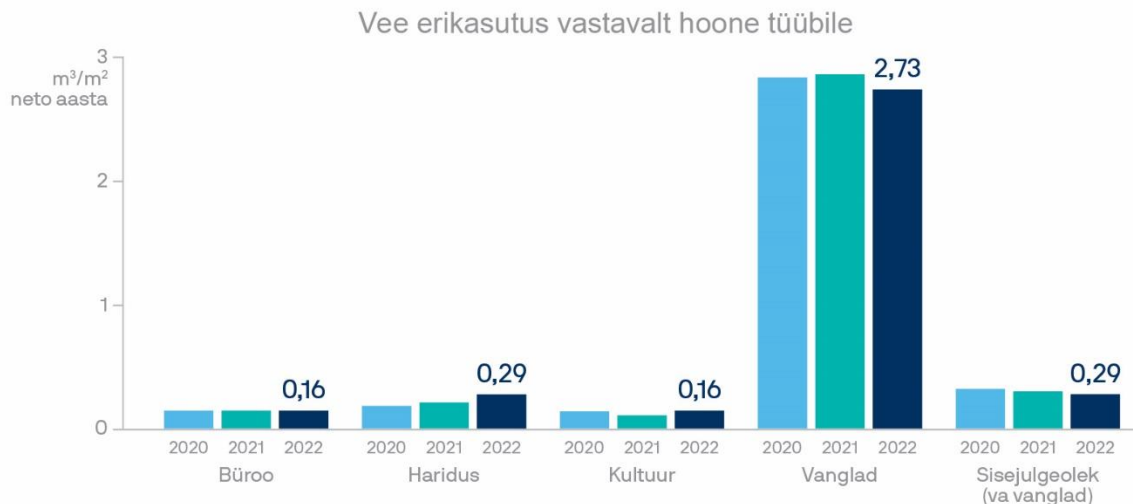
Elektrienergia

Kogu 2022. aastal kasutatud elektrienergia osteti RKASi energiaportfellile börsihinnaga.

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





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

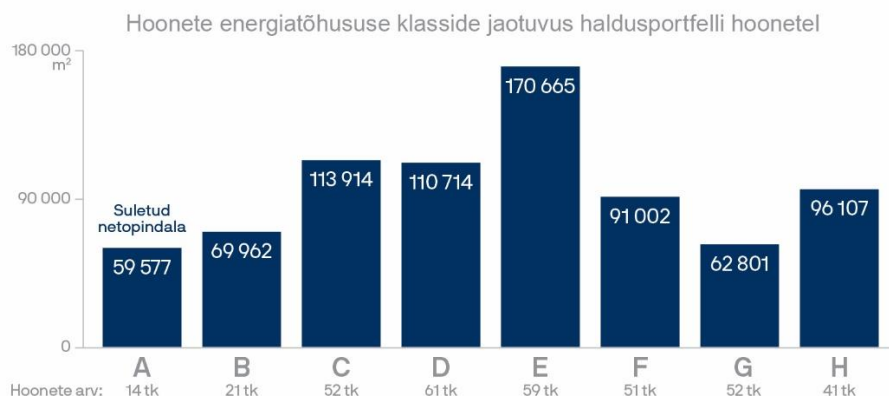
Energiamärgised

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) uushoonetele. Energiamärgise klass B hoone on madalenergiahoone, klass A hoone on liginullenergiahoone (nZEB). 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 valimisse ei ole kaasatud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (st. erinevad miljö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). Haldusportfellis olevast 731 hoonest on 417 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik. Haldusportfellis olevatel hoonetel puudub energiamärgis 66 hoonel (need on hooned, millel märgis olema peaks.) Joonisel on näidatud haldusportfelli hoonete energiatõhususe klasside jaotus (vastava klassi hoonete arv ja summeeritud suletud netopind

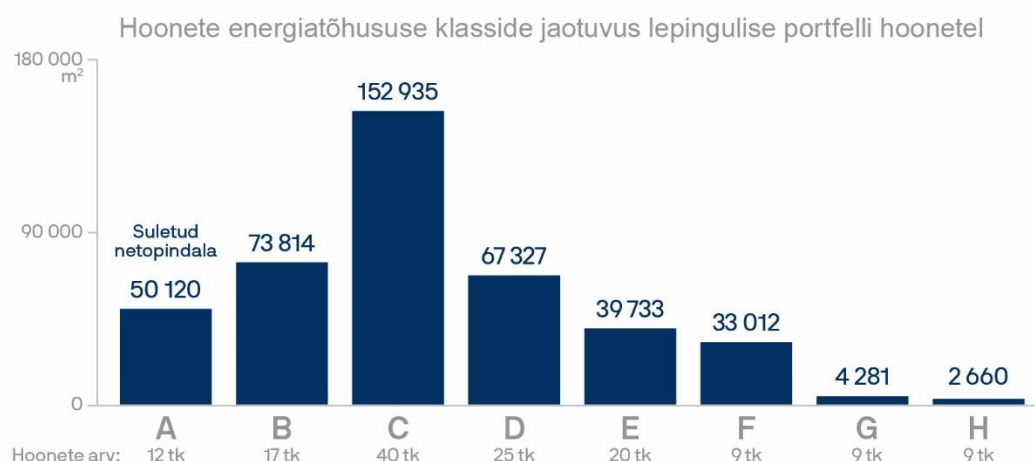


Joonise kohaselt vastab vähemalt energiatõhususe klass C (miinimumnõue hoone olulisel rekonstrueerimisel) energiatõhususe miinimumnõuetele 87 hoonet (25%) ning 264 (75%) ei vasta. Kui võtta arvesse ka 66 märgiseta hoonet ja eeldada, et antud hooned ei vasta vähemalt energiatõhususe klass C (energiatõhususe miinimumnõuetele), vastab energiatõhususe miinimumnõuetele 21% haldusportfellis olevatest märgise kohustusega hoonetest.

Ülevaade Riigi Kinnisvara lepingulise portfelli hoonete energiatõhususest

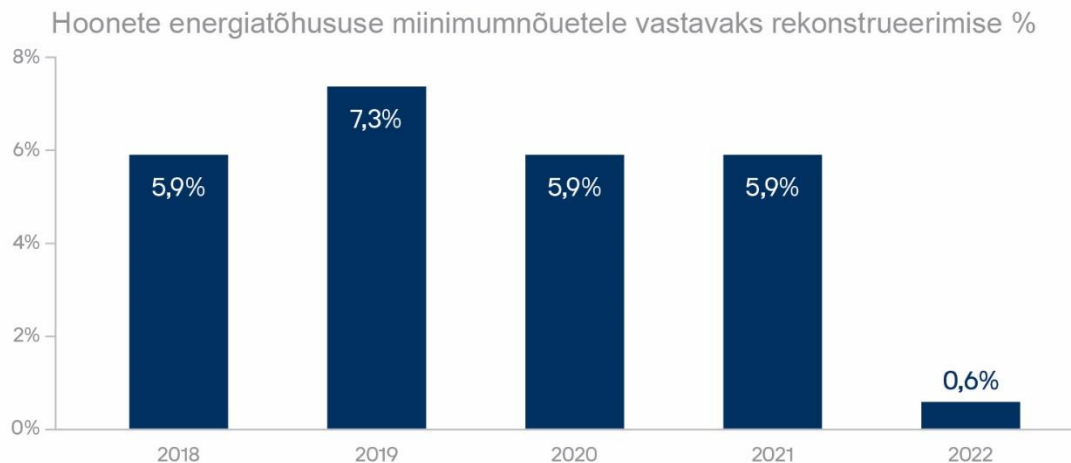
RKASi lepingulises portfellis on kinnistud ja hooned, mis ei kuulu Riigi Kinnisvarale ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

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 315 hoonest 214 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik ja ka väljastatud (vt. järgnevat joonist). Lepingulises portfellis olevatest hoonetes puudub energiamärgis 87 hoonel, millel see olema peaks.



Hoonetest, millele on väljastatud energiamärgis, vastab vähemalt energiatõhususe klassi C (miinimumnõue hoone olulisel rekonstrueerimisel) energiatõhususe miinimumnõuetele 69 hoonet (54%) ning 58 (46%) ei vasta. Kui võtta arvesse ka 87 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, millele miinimumnõuded kohalduvad, aga mis neile ei vasta (kuuluvad energiatõhususe klassi D või kehvem), 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 portfelli enam kui 3% ja toetanud omalt poolt energiatõhususe direktiivi (2012/27/EL) nõude täitmist keskvalitsuse hoonete portfelli, kuid 2022. aastal oli üleviimise määr alla 1%. Põhjuseks ehitusturu keerulisest olukorrast tingitud ehitustööde alustamise või ka valmimise edasilükkumine mitmel juhul. Viimase kolme aasta keskmine üleviimise määr ületab 3% eesmärki.



Portfelli energiatõhususe suurendamine ja energiakulude vähendamine läbi tarkvarapõhise hooneautomaatika operaatorteenuse

2022. aasta kevadsuvel võtsime kasutusele digioperaatorteenuse (DO). See on tehisintellektil baseeruv hoone tehnosüsteemide käidu jälgimine, veatuvastus ja tehnosüsteemide töö optimeerimine eesmärgiga hoone sisekliimas järeleandmisi tegemata optimeerida kaasatud kinnisvaraobjektide süsteemide tööd ja vähendada hoone energiatarvet. Seeläbi suurendada hoonete energiatõhusust, parendada käitu ja vähendada igakuisel kulusid hoonete ülalpidamiseks (hooldus, remont, energia, inimtunnid). Tänu optimeeritud käidule, parendatud ruumiõhu kvaliteedile ja sobivale temperatuurile saame tõsta hoone kasutajate sisekliima rahulolu taset.

Digioperaatorteenuse hankimise eesmärk on valitud hoonetel teostada pideva jälgimisteenusena tarkvarapõhist hooneautomaatikasüsteemi juhtimist ja veatuvastust. Hangitud tarkvaralahendused omavad sisseehitatud tehisintellekti, mis on iseõppiv ja võimaldab liidestatud hoones saavutada optimaalse energiakasutuse, seda ilma sisekliima arvelt järeleandmisi tegemata.

Hange koosnes kahest osast. Esimeses osas liidestati ja alustati teenusega seitsmes hoones (hankes on kaheksa hoonet), teenustasu on kuupõhiselt fikseeritud tasu hoone kohta. Teises osas liidestati ja alustati teenusega üheksal hoonel (hankes on 21 hoonet), teenustasu on jagatud säästu põhimõttel. Teises osas teostati reaalset teenuse osutamist vähemalt ühe kuu mahus kaheksal hoonel.

Esimese osa hooned liidestati digioperaatorteenusega ajavahemikus veebruar kuni mai 2022. Kõiki esimese osa hoonete digioperaatorteenuse mõjusid saab vaadelda alates 2022. aasta juunist. Hanke esimese osa hoonetel muutus kuine elektri- ja soojusenergia tarbimine ajavahemikus juuni - detsember 2022 võrdluses 2021. aasta sama perioodiga vastavalt vahemikus +12,3...-13,5 ja +0,9...-45,2%. Kogu 7 kuu perioodi elektri- ja soojusenergia tarve muutus võrdluses 2021. aasta vastava perioodiga vastavalt -4,5 ja -12,0%.

Teise osa hooned liidestati digioperaatorteenusega ajavahemikus jaanuar kuni august 2022. Kõiki teise osa hoonete digioperaatorteenuse mõjusid saab vaadelda alates 2022. aasta septembrist. Hanke teise osa hoonetel muutus kuine elektri- ja soojusenergia tarbimine ajavahemikus september kuni detsember 2022 vastavalt vahemikus -2,1...-8,6 ja -1,1...-24,4%. Kogu 4 kuu perioodi elektri- ja soojusenergia tarve muutus võrdluses 2021. aasta vastava perioodiga vastavalt -6,0 ja -12,2%.

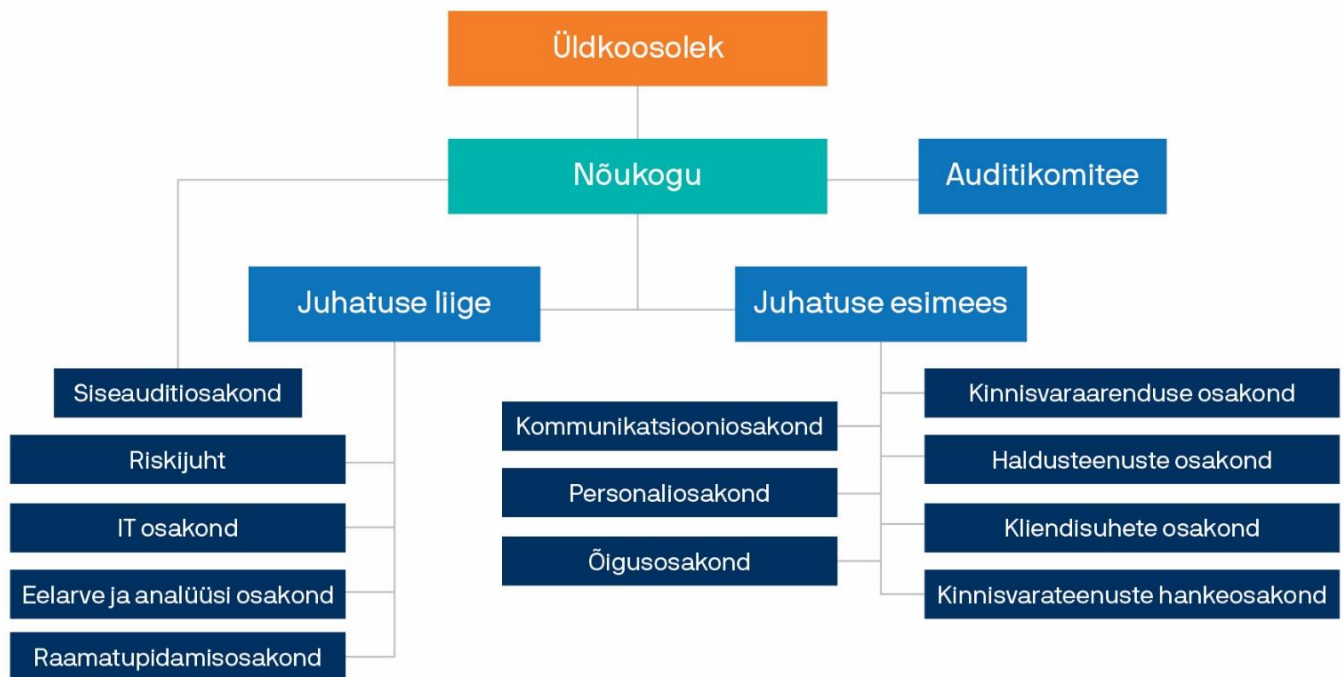
Tuleb rõhutada, et DO teenuse otsest mõju energiasäästule on keeruline määrata, kuna kumbki teenusepakkuja ei too üheselt välja DO teenuse raames rakendatud meetmete mõju energiatarbimisele. Lisaks muudab DO teenuse mõju arvestamise alates 2022. aasta septembrist keerulisemaks laiaulatuslik energiasäästu meetmete rakendamine kinnisvarahaldurite tegevuse kaudu tulenevalt keskvalitsuse energiasäästu suunistest. Viimane tähendab, et kogu säästu ei saa kindlasti ainult lugeda DO teenuse mõjuks. Olukorra ilmetamiseks sobib hästi kogu aktiivse portfelli elektri- ja soojusenergia tarbimise muut ajavahemikus juuni kuni detsember 2022 võrdluses 2021. aasta vastava perioodiga, olles vastavalt -7,5 ja -12,2 %.

2023.aastal on kavas DO teenusega jätkata ja kaastatud hoonete portfelli suurendada.

Juhtimine

Organisatsiooni juhtimine

Riigi Kinnisvara ASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital 31.12.2022 seisuga oli 260,6 mln eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning üldkoosoleku rollis on riigihaldusminister. Ettevõtte juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud põhikirjas ja muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna lähtume oma tegevuses nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest.



Hea Ühingujuhtimise Tava

Riigi Kinnisvaral kui riigi äriühingul on tulenevalt riigivaraseadusest kohustus rakendada 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 selles aruandes välja toodud.

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).

2022. aastal tegi üldkoosolek 13 otsust, mis on avaldatud aadressil 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. Juhatus liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni viieks aastaks (kuni 26.07.2022 kehtinud põhikirja kohaselt kuni kolmeks aastaks). 2022. aastal kuulusid juhatusse Kati Kusmin, Andrus Ait (kuni 18.02.22) ja Janek Lepp (alates 2.05.22). Aruande koostamise hetkel on RKASi juhatus kaheliikmeline. 2022. aasta jooksul toimus 89 juhatus koosolekut.

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

2022. aasta jooksul on arvestatud juhatus liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist kui ka 2021. aasta eesmärkide täitmise eest nõukogu poolt määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Kati Kusmin 132 931 eurot, Andrus Ait 39 597 eurot, Janek Lepp 61 200 eurot.

Nõukogu

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

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

Põhikirja kohaselt on nõukogul viis kuni seitse 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. 2022. aastal pidas nõukogu kokku seitse koosolekut ning kolm hääletust koosolekut kokku kutsumata. 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. Lahkumishüvitusi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

2022. aastal kuulusid nõukokku Sulev Luiga (nõukogu esimees), Tõnu Toompark, Kaie Karniol, Norman Aas ja Tarmo Leppoja (kuni 31.12.2022.) Alates 01.01.2023 kuulub ettevõtte nõukokku Pärt-Eo Rannap.

Ülevaade 2022. aastal nõukogu liikmetele makstud tasudest: Sulev Luiga (nõukogu esimees) 12 000 eurot, Tõnu Toompark 6000 eurot, Kaie Karniol 6000 eurot, Norman Aas 6000 eurot ning Tarmo Leppoja 6000 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 audiitorkontrolli 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, 2022. aastal toimus seitse koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatus, 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.

2022. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Marianne Paas (nõukogu väline liige) ja Kaie Karniol. Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2022. aastal: Taavi Saat 6000 eurot, Marianne Paas 4500 eurot ja Kaie Karniol 704 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 on välja toodud andmed ja info, mis kuuluvad õigusaktidest tulenevalt avaldamisele. Veebilehel on esitatud majandusaasta aruanded, 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 sõltumatus, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatuse koostatud 2022. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

RKASi juhatuse avalikustab lisaks majandusaasta aruandele regulaarselt ka kvartaalsed 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 projektijuhtimine.

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 täitmise.
- 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. Loomes 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 kulusid. 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 energiatarbimise, 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 2022

ISO-sertifitseerimine

Metrosert AS viis läbi ettevõttele väljastatud kvaliteedi- ja keskkonnanjuhtimissüsteemi 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;
- keskkonnanjuhtimissüsteemi vastavuse (standard ISO 14001:2015) sertifikaat nr KK-053/N kehtivusega kuni 28.02.2024.

ISO 9001:2015 järgimine tagab ettevõtte süsteemse toimimise ja spetsifitseerib nõuded kvaliteedijuhtimissüsteemile.

ISO 14001:2015 järgimine annab ettevõtte sidusrühmadele kindluse, et ettevõtte on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele, tema tegevus vastab püsivalt keskkonda puudutavatele õigusaktidele ning keskkonnanjuhtimise 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 personali arendamise, töötaja sisseelamise korraldamise, tarnijate ärireeetika, kinnisvarateenuste osutajate tagamise, kommunikatsiooni korraldamise ja juhtimiskavade koostamise protseduurid, samuti valmis 16 erinevat tööohutuse juhendit.

Vastavalt juhtimissüsteemi siseauditi plaanile viidi 2022. aastal läbi kinnisvarateenuste hankeprotsessi korraldust, kinnisvaraportfelli analüüsi, kinnisvaraarenduste projektijuhtimist, haldusteenuslepingute täitmist ja infoturbe korraldust käsitlevad vastavusauditid. Audiitorite kõigi tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud konkreetsed tegevuskavad, et likvideerida mittevastavused ning rakendada täiendavaid soovitusi.

Kinnisvaraarenduse ja -haldusteenuste kvaliteedi edasiseks parendamiseks on 2023. aastal plaanis luua täiendavalt arendus- ja teenusprojektide lähteülesande ning hoonete turvalisuse ja hooneautomaatika haldamise protseduurid.

Keskkonnasääst

2022. aastal alustati RKASi poolt arendatavate hoonete CO2 jalajälje mõõtmise eelduse loomisega. Valminud on keskkonnasäästlikkuse edendamise strateegiadokument ning 2023. aasta eesmärgiks on luua 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 2023. 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 2022. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks enim maandamismeetmeid 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 infoturbealdis.

Võrreldes eelmiste aastatega suurenes oluliselt ehitusturu ebakindlusest tingitud nn turutõrke risk ning uute riskidena lisandusid mitmed infoturbega seonduvad riskid.

Riskide hindamist ja monitooringut viivad koostöös riskijuhiga läbi RKASi vastava valdkonna spetsialistid, kellele seatud eesmärkide saavutamist risk mõjutab (riskiomanikud), seejärel 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 2022. aastal:

2022. aastal viidi läbi regulaarne riskide hindamine, mille tulemusena on hetkel riskiregistri monitooringus 64 riski, mis jagunevad alljärgnevalt:

Finantsrisk	15
Mainerisk	1
Pettuste risk	3
Strateegiline risk	2
Tegevusrisk	42
Väliskeskkonnarisk	1
Kokku	64

Riskihindamise käigus tuvastati 13 uut ning suleti 11 riski, mis on kaotanud oma aktuaalsuse või dubleerisid mõnda teist riski.

Riskide jaotus nende olulisuse koondhinnangust lähtuvalt:

Riski koondhinnang	Enne maandamismeetmeid	Pärast maandamismeetmeid
	(2021 tulemus)	(2021 tulemus)
Kriitiline (hinnang >15)	21 (23)	0 (2)
Tingimuslik (hinnang 11-15)	29 (20)	19 (14)
Madal (hinnang 7-10)	13 (18)	31 (26)
Väga madal/Väheoluline (hinnang <6)	1 (1)	14 (20)
Kokku	64 (62)	64 (62)

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 selleks, et tuvastada tugevamad ja nõrgemad valdkonnad ning võimalikud sammud riskijuhtimise protsessi paremaks muutmiseks.

Toimiv kriisijuhtimise süsteem

Ukraina sõja vallandumisel 2022. aasta alguses moodustati ettevõttes kriisijuhtrühm, kes koordineeris koostöös SKA ja PPAGA sõjapõgenike vastuvõtupunktide käivitamist Pärnus ja Tartus, monitooris pidevalt kriisiga seonduvat, uuendas jooksvalt ettevõtte talitluspidevuse plaane (generaatorid, elektriühendused, infoliikuvus) ning sisemisi juhiseid, tagasisidestas klientidele ja koostööpartneritele RKASi võimalusi ning ka ootusi sõjapõgenikega seonduva ohjamiseks.

Toimiv ISO kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise protsess

2022. aastal viidi Metroser AS poolt läbi ettevõtte väljastatud ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimise sertifikaatide järelevalveaudit ning uuendati 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 keskkonda puudutavatele regulatsioonidele.

Regulaarsed siseauditid

Ettevõtte siseauditi osakond viis 2022. aastal läbi alljärgnevad siseauditid:

- 2022-001 Kinnisvaraportfelli analüüsi tegevuse audit;
- 2022-002 Kinnisvarateenuste hankeprotsessi korraldus korrashoiuteenuste korral;
- 2022-003 Infoturbe audit;
- 2022-004 Kinnisvaraarenduse projektijuhtimise kontrollmeetmete audit;
- 2022-005 Haldusteenuslepingute täitmise kontrolli audit.

Kõiki audiitorite tähelepanekuid arvestades on RKAS koostanud tegevuskavad, et kitsaskohad likvideerida.

Jätкус RKASi protsesside uuendamine lähtuvalt ettevõtte struktuurist ning protsessikirjelduse põhimõtetest.

2022. aastal valmisid mitmed IT-arendused, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel.

Jätкус 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 korruptsiooniennetuse 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.

Korruptsiooniennetuse 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 konkreetset 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. 2022. aastal kontrolliti 183 RKASi töötaja esitatud deklaratsiooni.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2022. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi RKASi töötajate seas ei tuvastatud.

Raamatupidamise aastaaruanne



Järvamaa Kutsehariduskeskus Säreveres

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 843	33 061	
Nõuded ja ettemaksed	21 352	17 096	2
Varud	11 111	6 616	3
Kokku käibevarad	51 306	56 773	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 923	2 005	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 176	10 718	5
Materiaalsed põhivarad	594 680	565 420	6
Immateriaalsed põhivarad	2 012	1 988	7
Kokku põhivarad	606 791	580 131	
Kokku varad	658 097	636 904	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 903	6 374	10
Võlad ja ettemaksed	28 344	21 872	11
Sihtfinantseerimine	171	0	13
Kokku lühiajalised kohustised	34 418	28 246	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	103 574	109 420	10
Võlad ja ettemaksed	58 079	55 117	11
Kokku pikaajalised kohustised	161 653	164 537	
Kokku kohustised	196 071	192 783	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	260 572	240 032	14
Registreerimata aktiikapital	0	230	14
Ülekurss	2	2	
Kohustuslik reservkapital	11 327	9 588	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 007	159 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 118	34 780	
Kokku omakapital	462 026	444 121	
Kokku kohustised ja omakapital	658 097	636 904	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	155 962	147 506	15
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-115 715	-104 636	17
Brutokasum (-kahjum)	40 247	42 870	
Turustuskulud	-1 310	-1 217	18
Üldhalduskulud	-3 971	-3 924	19
Muud äritulud	5 412	5 504	16
Muud ärikulud	-556	-98	
Ärikasum (kahjum)	39 822	43 135	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 155	-1 018	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 667	42 117	
Tulumaks	-6 549	-7 337	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 118	34 780	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	39 822	43 135	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	30 276	28 413	17,19
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6	-11	
Muud korrigeerimised	-4 658	-7 773	
Kokku korrigeerimised	25 612	20 629	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 035	-6 486	
Varude muutus	2 205	4 216	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 257	-9	
Laekumised sihtfinantseerimisest	175	53	13
Kokku rahavood äritegevusest	71 036	61 538	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-39 564	-31 738	6,7
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6	14	
Laekumised sihtfinantseerimisest	3 044	6 740	13
Laekunud intressid	12	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-36 502	-24 979	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 290	-6 346	10
Makstud intressid	-1 113	-1 025	21
Makstud dividendid	-34 800	-27 567	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 549	-7 337	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-48 752	-42 275	
Kokku rahavood	-14 218	-5 716	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 061	38 777	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 218	-5 716	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 843	33 061	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	238 052	0	2	7 853	195 224	441 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	34 780	34 780
Emiteeritud aktiivkapital	1 980	230	0	0	0	2 210
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-34 000	-34 000
Muutused reservides	0	0	0	1 735	-1 735	0
31.12.2021	240 032	230	2	9 588	194 269	444 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	32 118	32 118
Emiteeritud aktiivkapital	20 540	-230	0	0	0	20 310
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-34 800	-34 800
Muutused reservides	0	0	0	1 739	-1 739	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	277	277
31.12.2022	260 572	0	2	11 327	190 125	462 026

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või ettevõtte) 2022. 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

Ettevõtteel 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 õiglases 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 maksetähtaegadest 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 saldosisid.

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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Varud

Müügiks ostetud kaubad ning tooraine ja materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest 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 müügi valmidusse 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 ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

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

Maad 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 (intressikulu) 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 rendimaksede 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 amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik 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. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaettevõtte 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 „Muud 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 õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis 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 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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	4
Muud nõuded	3 649	3 649	0	0	
Ettemaksed	477	477	0	0	
Kapitalirendi nõuded	2 005	82	265	1 658	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 275	21 352	265	1 658	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 223	15 223	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 224	15 224	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1	-1	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	105	105	0	0	4
Muud nõuded	1 535	1 535	0	0	
Ettemaksed	136	136	0	0	
Kapitalirendi nõuded	2 102	97	360	1 645	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 101	17 096	360	1 645	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	11 111	6 616
Kokku varud	11 111	6 616

2022. aastal teostati allahindlust 530 tuhande euro (2021: 83 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5	0	6
Käibemaks	86	0	0	1 161
Üksikisiku tulumaks	0	223	0	199
Sotsiaalmaks	0	388	0	352
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	15
Töötuskindlustusmaksed	0	26	0	24
Ettemaksukonto jääk	96		105	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	182	658	105	1 757

Vt ka lisa 2 ja 11.

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 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 320	6 930	13 250
Akumuleeritud kulum	-320	-2 212	-2 532
Jääkmaksumus	6 000	4 718	10 718
Amortisatsioonikulu	0	-262	-262
Ümberliigitamised	-1 633	-702	-2 335
Muud muutused	-31	86	55
31.12.2022			
Soetusmaksumus	4 656	6 245	10 901
Akumuleeritud kulum	-320	-2 405	-2 725
Jääkmaksumus	4 336	3 840	8 176

Vt ka lisa 9,17 ja 19.

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 31.12.2022 nagu ka 31.12.2021 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021								
Soetusmaksumus	32 182	662 718	81	25 136	24 348	1 241	25 589	745 706
Akumuleeritud kulum	0	-169 879	-14	-10 393	0	0		-180 286
Jääkmaksumus	32 182	492 839	67	14 743	24 348	1 241	25 589	565 420
Ostud ja parendused	0	100	0	0	42 737	103	42 840	42 940
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0	100			0	103	103	203
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0			42 737	0	42 737	42 737
Amortisatsioonikulu	0	-27 118	-15	-2 238	0	0	0	-29 371
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-46	0	-25	0	0	0	-71
Ümberliigitamised	-783	24 139	0	1 081	-26 507	-20	-26 527	-2 090
Ümberliigitamised ettemaksetest	20	0	0	0	0	-20	-20	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	25 363	0	1 132	-26 495	0	-26 495	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-124	-436	0	0	0	0	0	-560
Ümberliigitamised varudega	-679	-883	0	0	-12	0	-12	-1 574
Muud ümberliigitamised	0	95	0	-51	0	0	0	44
Muud muutused	1 015	16 837	0	0	0	0	0	17 852
31.12.2022								
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
Jääkmaksumus	32 414	506 751	52	13 561	40 578	1 324	41 902	594 680

Vt ka lisa 17 ja 19.

2022. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsed põhivara 17 852 tuhande euro väärtuses (2021: 2 102). Vt ka lisa 14. Aktsiakapitali lisandumised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on (mln eurot):

Põllumajandusuuringute Keskuse (uue nimega Maaelu Teadmuskeskus peale ühinemist 1. jaanuaril 2023 Põllumajandusuuringute Keskusega) administratiiv-laborihoone rekonstrueerimine 8,7

Valga riigimaja rekonstrueerimine 4,1

Kohtla-Järve Politsei- ja Päästeamet ühishoone ehitamine 4,0

Kiviõli Politsei- ja Päästeamet ühishoone ehitamine 3,4

Pärnu Keskkonnamaja rekonstrueerimine 3,0

Eesti Taimekasvatuse Instituudi (uue nimega Maaelu Teadmuskeskus peale ühinemist 1. jaanuaril 2023 Põllumajandusuuringute Keskusega) universaarhalli rajamine 2,7

2022. aastal akteeriti 5 152 tuhande euro väärtuses (2021: 5 038) lõpetamata projektidena ehitustöid, mille osas kajastati tulu varade sihtfinantseerimisest keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuse osas (vt. ka lisa 13 ja 16).

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	4 659	0	125	4 784
Akumuleeritud kulum	-2 797	0	0	-2 797
Jääkmaksumus	1 862	0	125	1 987
Ostud ja parendused	0	0	720	720
Amortisatsioonikulu	-672	-2	0	-674
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-21	0	0	-21
Ümberliigitamised	657	106	-763	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	4 736	106	82	4 924
Akumuleeritud kulum	-2 910	-2	0	-2 912
Jääkmaksumus	1 826	104	82	2 012

Vt ka lisa 17 ja 19.

Lisa 8 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	
Kapitalirendinõuded kokku	2 005	82	265	1 658		2

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	1 961	63	253	1 645	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	141	34	107	0	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	2 102	97	360	1 645		2

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

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	358	30	134	194	10

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	386	28	127	231	10

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	89 451	87 757
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 994	8 018
Muud varad	548 990	534 208
Kokku	554 984	542 226

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 2 182 tuhat eurot (2021: 2 700 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi ärilahendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 5.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	8 459	8 164

Valdava osa renditud varast moodustab erasektorilt üürile võetud hooned ja ruumid, mida ettevõtte üürib oma klientidele edasi. 2022. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 8 623 tuhat eurot ja üürikulu 7 962 tuhat eurot (2021: tulu 8 544 ja kulu 7 695 tuhat eurot).

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	60 619	5 873	24 080	30 666	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	48 500	0	
Kapitalirendikohustised kokku	358	30	134	194	8
Laenukohustised kokku	109 477	5 903	72 714	30 860	
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	66 908	6 346	25 385	35 177	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	0	48 500	
Kapitalirendikohustised kokku	386	28	127	231	8
Laenukohustised kokku	115 794	6 374	25 512	83 908	

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär põhineb kuue kuu Euriboril, millele lisandub marginaal 0,34 – 0,68% aastas. Pikaajaliste pangalaenude tähtajad on 2028. ja 2038. aastal ning 6 kuu laenuintressid on kuni 3,12%.

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

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääkmaksumusega 29 061 tuhat eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	4
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	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 423	28 344	10 196	47 883	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 350	14 350	0	0	
Võlad töövõtjatele	780	780	0	0	
Maksuvõlad	1 757	1 757	0	0	4
Muud võlad	2 132	2 132	0	0	
Intressivõlad	21	21	0	0	
Muud viitvõlad	2 111	2 111	0	0	
Saadud ettemaksed	57 970	2 853	2 292	52 825	
Tulevaste perioodide tulud	57 970	2 853	2 292	52 825	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 989	21 872	2 292	52 825	

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 985 tuhat eurot (2021: 2 110 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 1 891 tuhat eurot (2021: 1 500 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 377 tuhat eurot (2021: 1 353 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mitteandvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest 4 120 tuhat eurot (2021: 4 307 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 49 304 tuhat eurot (2021: 46 041 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 655 tuhat eurot (2021: 4 769 tuhat eurot).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2022 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 140,6 mln eurot (2021: 77,8 mln eurot). Suurenemine 2021. ja 2022. aasta vahel on tingitud mitme mahuka investeerimisotsuse kinnitamisest ning oluliste ehituslepingute sõlmimisest.

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

- Rüütelkonna hoone Tallinnas 17,2
- Paide riigimaja 7,2
- Narva kordon 5,7
- Eesti Taimekasvatuse Instituudi (uue nimega Maaelu Teadmuskeskus peale ühinemist 1. jaanuaril 2023 Põllumajandusuuringute Keskusega) aretuskeskus 5,6
- Päästeameti Viljandi komando 4,8
- Elva Politsei- ja Päästeameti ühishoone 4,6
- Kilingi-Nõmme Politsei- ja Päästeameti ühishoone 4,1

Suurim investeerimiskohustus on seotud Siseministeeriumi Politsei- ja Päästeameti siseturvalisuse ühishoonete projektidega, kuhu investeeritakse alates 2023. aastast üle 25,6 mln euro. Järgnevad muud optimeerimisreservi objektid 23,6 mln euro ja riigimajad 13,5 mln euroga. Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustuseks 51,4 mln eurot.

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

2023 – 61,2

2024 – 24,4

2025 – 3,5

Remondikohustisi realiseeritakse üürilepingute kestvuse jooksul vastavalt tekkivale vajadusele.

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

Aastatel 2023-2025 finantseeritakse investeeringuid 14 mln euro ulatuses meetmest „Energiaühenduse ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes“ (vt ka lisa 13 ja 16).

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

Lisa 13 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2021		Lisa nr
	Nõuded			Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks						
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	3 023	6 653	5 038	1 408	0	6,16
Muud	86	86	82	82	0	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	3 109	6 739	5 120	1 490	0	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5	58	55	2	0	
Kokku sihtfinantseerimine	3 114	6 797	5 175	1 492	0	
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2022		Lisa nr
	Nõuded			Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks						
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	1 408	2 930	5 152	3 628	0	6,16
Muud	82	114	32	0	0	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	1 490	3 044	5 184	3 628	0	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2	175	4	0	171	
Kokku sihtfinantseerimine	1 492	3 219	5 188	3 628	171	

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.

2022. aastal on enim arvestatud järgmiste rekonstrueerimistööde toetuseks (mln eurot):

Põllumajandusuuringute Keskuse (uue nimega Maaelu Teadmiskeskus peale ühinemist 1. jaanuaril 2023 Põllumajandusuuringute Keskusega) administratiiv-laborihoone 1,3
Kohtla-Järve PPA ja PAA ühishoone 1,2

Vt ka lisa 12.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	260 572	240 032
Aktsiate arv (tk)	2 605 717	2 400 315
Aktsiate nimiväärtus	100	100

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.

2021. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja registreeriti äriregistris 220 2020. aastal emiteeritud uut aktsiat.
- Raamatupidamises võeti arvele ja registreeriti äriregistris 19 578 2021. aastal emiteeritud uut aktsiat.
- Raamatupidamises võeti arvele, kuid aastaaruande lõpu seisuga on äriregistris registreerimata 2 300 emiteeritud uut aktsiat.

Emiteeritud aktsiate eest anti 2021. aastal mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 2 354 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati 252 tuhande euro väärtuses ja materiaalseks põhivaraks 2 102 tuhande euro väärtuses kinnistuid. Varasemate aastate otsuste tühistamisena tagastati riigile üks materiaalse põhivarana arvel olnud kinnistu väärtusega 144 tuhat eurot.

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

2022. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 34 800 tuhat eurot (2021: 34 000). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 6 549 tuhat eurot (2021: 7 337).

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2022 moodustas 190 125 tuhat eurot (2021: 192 530). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu madalama maksumääraga 14/86 ja tavamääraga 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 153 346 tuhat eurot (2021: 155 745) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 35 174 tuhat eurot (2021: 36 785).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 455	147 140
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	479	366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	155 934	147 506
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	28	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	28	0
Kokku müügitulu	155 962	147 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	146 254	131 057
Arendusteenused	1 405	2 988
Varude müük	8 299	13 456
Intressitulu kapitalirendilepingutest	4	5
Kokku müügitulu	155 962	147 506

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	5 188	5 175	6,12,13
Muud äritulud	224	329	
Kokku muud äritulud	5 412	5 504	

Sihtfinantseerimise tulu pärineb peamiselt keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetmest.

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	2 262	7 965	
Haldustegevusega seotud kulud:			
Haldamisteenus	373	214	
Tehnohooldus	6 875	6 177	
Heakord	13 247	12 484	
Ehitus- ja remonttööd	8 586	6 884	
Omanikukohustused	603	505	
Elektrienergia	25 679	17 113	
Küte (soojusenergia)	9 738	6 590	
Vesi ja kanalisatsioon	1 776	1 427	
Kommunikatsiooniteenused	17	13	
Muud tarbimisteenustega seotud kulud	35	0	
Tugiteenused	2 395	2 188	
Üürikulu	7 962	7 695	
Haldusobjektide kulum	29 539	27 707	5,6,7
Palk ja sotsiaalmaksud	5 534	5 248	20
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-221	-219	
Muud kulud	219	225	
Arendusteenuste kulud:			
Arendusprojektide kulu	410	1 803	
Palk ja sotsiaalmaksud	665	598	20
Muud kulud	21	19	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	115 715	104 636	

Lisa 18 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Sisseostetud teenused	170	156	
Palk ja sotsiaalmaksud	1 852	1 823	20
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-801	-829	
Muud kulud	89	67	
Kokku turustuskulud	1 310	1 217	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palk ja sotsiaalmaksud	1 940	2 055	20
Kontori põhivara kulum	737	706	5,6,7
Üür ja muud kontoripinna kulud	163	117	
IT kulud	394	446	
Muud personalikulud	210	141	
Muud kulud	527	459	
Kokku üldhalduskulud	3 971	3 924	

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	7 764	7 371	
Sotsiaalmaksud	2 599	2 473	
Kokku tööjõukulud	10 363	9 844	17-19
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	234	235	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	207	206	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	19	19	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	9	9	

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 7 602 tuhat eurot (2021: 7 284) ja erisoodustusena antud hüved 162 tuhat eurot (2021: 87).

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Finantstulud	12	5
Intressikulu	-1 167	-1 023
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 155	-1 018

Lisa 22 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	5

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21	27
Kokku ostetud	21	27

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	250	273

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 tütar-ettevõtjate 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 31.12.2022 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 47 tuhat eurot (31.12.2021: 44).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2022. aastal nii nagu ka 2021. aastal moodustatud allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2023

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK LEPP	Juhatuse liige	31.03.2023

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 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- 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 Ettevõtetest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite 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 auditiortegevuse 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.

Vandeaudiitori 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 arvamus. 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 auditiprotseduurid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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 arvamus. 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.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

31. märts 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	31.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 118
Kokku	190 125
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 606
Dividendideks	32 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	156 419
Kokku	190 125

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 118
Kokku	190 125
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 606
Dividendideks	32 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	156 419
Kokku	190 125

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	146257864	93.78%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	8298656	5.32%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	1405256	0.90%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6063400
E-posti aadress	info@rkas.ee