

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänavanimi 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	71
Bilanss	71
Kasumiaruanne	72
Rahavoogude aruanne	73
Omakapitali muutuste aruanne	74
Raamatupidamise aastaaruande lisad	75
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	75
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	80
Lisa 3 Varud	80
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	81
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	82
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	83
Lisa 8 Kapitalirent	83
Lisa 9 Kasutusrent	84
Lisa 10 Laenukohustised	85
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	86
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	87
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	87
Lisa 14 Aktsiakapital	89
Lisa 15 Müügitulu	90
Lisa 16 Muud äritulud	90
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	91
Lisa 18 Turustuskulud	91
Lisa 19 Üldhalduskulud	92
Lisa 20 Tööjõukulud	92
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	92
Lisa 22 Seotud osapooled	92
Aruande allkirjad	94
Vandeauditiitori aruanne	95

Riigi Kinnisvara AS

Tegevusaruanne

2021



Sisukord

Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Ettevõtte	8
Lühiülevaade	8
Võtmenäitajad	9
Olulisemad sündmused	9
Tunnustus	11
Strateegia	13
Ettevõtte missioon, visioon ja väärtused	13
Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2021	13
Omaniku ootused	14
Ettevõtte strateegiline fookus 2021–2023	15
Majanduskeskkond ja -tulemused	17
Majanduskeskkond 2021+	17
Ehitus- ja kinnisvaraturu ülevaade	18
Riigi Kinnisvara majandustulemused	19
Olulisemad arendusprogrammid 2021+	21
Kinnisvaraportfell	25
Teenuste portfelli	29
Kinnisvarahaldus ja -korrashoid	29
Kinnisvaraarendus	32
Mittevajaliku kinnisvara müük	36
Hanketegevus	38
Ülevaade	38
Energiaportfelli ühishanked	40
Kunstiteoste tellimise konkursside korraldamine	41
Arhitektuurivõistluste korraldamine	43
Kliendid	44
Kliendiportfell	44
Kliendikogemuse arendamine	45
Tarnijad ja teenuseosutajad	48
Teenuste tarnemahud	48
Tarnijate tagasiside	48
Töötajad	51
Töötajate koosseis	51
Töötajate pühendumus ja rahulolu	52
Ühiskond ja sotsiaalne vastutus	53
Liikmesus ühendustes ja koostöö erialaliitudega	53
Teadus- ja arendustegevuse toetamine	53
Avaliku ruumi väärtustamine	55
Keskkond	58

Energiatarbimine ja -tõhusus	58
Energiamärgised	60
Hoonete energiatõhususe parandamine	62
Juhtimine	63
Organisatsiooni juhtimine	63
Hea Ühingujuhtimise Tava	63
Kvaliteedijuhtimine	66
Riskijuhtimine	67

Riigi Kinnisvara tänab kõiki, kes panustasid oma aega ja mõtteid 2021. majandusaasta aruande valmimisse.

Fotode autorid – Tõnu Tunnel, Kristiina Vasar, Tanel Murd, Tarmo Haud, Mardo Männimäe, Viljo Pettinen ja Kaido Haagen.

Nõukogu esimehe pöördumine

Hea lugeja

Kahekümne eduka tegutsemisaasta jooksul on Riigi Kinnisvara loonud riigi heaolu nimel töötavatele inimestele **kaasaegset, kvaliteetset** ning **inspireerivat tegevus- ja töökeskkonda**. Sünnipäeva-aastal võib uhkusega tõdeda, et kõik need 20 arenguaastat on olnud meile arenguväljakutseks ka organisatsioonina ning lihvinud meie kogemusi, võimet õppida kriisidest ning teha paremaid otsuseid. Oleme oma rollidega asjatundlikult hakkama saanud, mis sisendab kindlustunnet ka tulevikuks. Silmapaistvate tulemuste aluseks on nii pühendunud ja asjatundlik tiim kui ka mõistev, lugupidav ja lahendustele orienteeritud koostöö kõigi osapooltega. Tiimina oleme mõistnud, et keerulisematel aegadel on hinnas inimeste endi põhiväärtused ning et nende väärtuste loomine ja kujundamine toimub headel aegadel. Seni oleme **ühtsete väärtuste** loomisega hästi hakkama saanud - hoolimata kõigest ja tänu kõigile suutsime küllaltki keerulise aasta jooksul jääda asjatundlikuks, julgeks ja töökaks.

Riigile oluline kinnisvara on loodud pikaajalist perspektiivi silmas pidades – **riiklikult tähtsate strateegiliste ja eelarveliste eesmärkide saavutamiseks**. Riigi Kinnisvara tiimil on nende eesmärkide saavutamisel olnud jätkuvalt üks võtmerollidest. Professionaalidena on meile usaldatud kinnisvarakeskkonna ajakohastamisel meie fookus jätkuvalt **klientide vajaduste tuvastamisel ja asjatundlike lahenduste pakkumisel**. Meie senised head tulemused ei tähenda loorberitele puhkama jäämist. Me näeme ja kasutame jätkuvalt võimalusi parandada nii kliendi- kui ka töötajakogemust, samuti tugevdada suhteid ning koostööd meie tarnijate ja teenuseosutajatega.

Riigi Kinnisvara vastutus keskkonna ja ühiskonna heaolu tagamisel on aastatega kasvanud. Kui varem oleme pööranud suurt rõhku heale ühingujuhtimise tavale ning sotsiaalsete riskidega seotud mõjudele kinnisvarakeskkonnas, siis järjest rohkem oleme rõhutatult hakanud tegelema ka **keskkonnariskide** ning **jätkusuutlikkuse teemadega**. Praktilises võtmes näeme Riigi Kinnisvara ka tulevikus **kinnisvara kompetentsikeskusena** ning usume, et suudame oma eesmärgid saavutada lähtudes parimast juhtimiskogemusest ja positiivsetest sotsiaalsetest mõjudest ning pühendudes kliimaeesmärkidele. Eeltoodut arvestades kujuneb Riigi Kinnisvara üheks loomulikuks rolliks järgnevatel aastatel riigi **rohepöörde toetamine** vajalike rohehangetega.

Täna sel Riigi Kinnisvara 20. tegevusaastal kõiki, kes on kujundanud meie tänase potentsiaali ning panustavad üha pidevasse arengusse! Parimad lahendused sünnivad koostöös. Suur tänu kõigile!



Sulev Luiga
Riigi Kinnisvara AS nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Head kaasteelised

Riigi Kinnisvara AS asutamisel 20 aastat tagasi püstitas riik äriühingu omanikuna eesmärgi hallata riigi kinnisvara senisest tõhusamalt ning vabastada riigiasutused kinnisvaraga tegelemisest, et asutused saaksid keskenduda oma põhifunktsioonidele. Selleks alustati kogu kinnisvaraalse tegevuse koondamist ühte äriühingusse, mille kaudu saaks riik ühtse juhtimisega suunata ressursse tasakaalustatumalt, tagamaks riigile kuuluva või riigi poolt kasutatava kinnisvara kvaliteet ja ajakohane keskkond. Lisatulemiks oli kulude ja tegevuste läbipaistvus, selge vastutuse tekkimine ning jätkusuutlikkuse tagamine.

Riigi Kinnisvara üks strateegiline fookus riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena on olla valdkonna suunanäitaja, et viia järjepidevalt ellu ettevõtte asutamisel püstitatud eesmärgid. Meie meeskonnal on laiapõhjaline kogemus ja teadmised ning ulatuslik koostöövõrgustik nii Eestis kui rahvusvaheliselt. Ligi 1,6 miljoni ruutmeetri teenindatava hooneportfelli mahuga oleme suurim Eestis tegutsev kinnisvaraettevõtte. Eripalgelised ja keerukad hooned ning kinnisvaraarendusprojektid kohustavad ja võimaldavad meie inimestel pidevalt oma kompetentse arendada - teisiti poleks mõeldav eestvedaja rolli täitmine. Kinnituseks, et oleme õigel teel võib lugeda Riigi Kinnisvarale möödunud aastal erialaliitude ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt antud Targa Tellija auhinda.



2021. aasta pani jätkuvalt proovile nii Eesti ühiskonna, Riigi Kinnisvara kui ettevõtte ning ka meie meeskonna võimekuse ja vastupidavuse. Aastat iseloomustasid koroonakriisi väljakutsete jätkumine, probleemid globaalsetes tarneahelates ning nende mõju ehitusmaterjalide hinnale ja kättesaadavusele ning mured tööjõuturul. Aastat kokku võttes võib öelda, et saime väljakutsetega hakkama. Hea tulemuse kindlustas mõistev, lugupidav ja lahendustele orienteeritud koostöö.

Juhina on mul suur rõõm, et sõltumata väljakutsetest ja hetkelistest tagasilöökidest suudame hoida nii klientide kui ka tarnijate ja teenuseosutajate rahulolu meiega koostöö osas kõrgel tasemel. Kuigi meeskonnale oli möödunud aasta pingeline, siis töötajate pühendumuse, töö ning ettevõttega rahulolu näitajaid olid endiselt kõrgel tasemel. Samas ei võimalda head ja stabiilsed tulemused järeleandmisi kvaliteedis ja arengus, vastupidi, näeme võimalusi parandada nii kliendi- kui töötajakogemust, samuti tugevdada suhteid ning koostööd meie tarnijate ja teenuseosutajatega.

Püüame alanud 2022. aastal ikka olla valdkonna eestvedajaks, kelle poole kliendid esimesena pöörduvad ja kellega partnerid rahuliku südamega koos tegutsevad. Suur tänu usalduse eest!

Kati Kusmin
Riigi Kinnisvara AS juhatuse esimees

Ettevõtte

Lühiülevaade

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi Riigi Kinnisvara või RKAS) eesmärk on hoida heaperemehelikult riigi kinnisvara, kasvatades selle väärtust. Meie kui kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegeleva ettevõtte missiooniks on **toetada riigi arengut**, tagades **kvaliteetse tegevus- ja töökeskkonna** Eesti inimeste ja ettevõtete heaolu nimel töötajatele. Riigi Kinnisvaras **töötab 228 valdkonna professionaali**, kes on uhked oma töö ja ettevõtte, kolleegide ning ühiselt saavutatu üle. Ettevõtte on asutatud aastal 2001, kuulub 100% Eesti Vabariigile ning ettevõtte aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. Ettevõtte **varade maht on** seisuga 31.12.2021 **637 miljonit eurot**.

Riigi Kinnisvara tegutseb riigi **kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena**, kelle klientideks on valdavalt riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Ettevõtte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi 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 1349 hoonet enam kui 1.6 miljoni ruutmeetri suletud netopinnaga**. Ettevõtte tegi 2021. aasta jooksul oma varaportfellis investeeringuid 35 miljoni euro ulatuses ning teenusprojektidena korraldas lisaks investeeringuid 49 miljoni euro väärtuses. Riigi Kinnisvara on üks Eesti **suuremaid riigihangete korraldajaid**. 2021. aastal korraldasime **1091 hankemenetlust** eeldatava maksumusega **320 miljonit eurot**.

Riigi Kinnisvara tunnustati ehitussektori kõige olulisemal aastakonverentsil „Ehitus 2022+“ erialaliitude ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt esmakordselt välja antud tiitliga **Tark tellija 2021**. Auhind anti välja aasta jooksul edukalt ellu viidud arendusprojektide eest, tuues eraldi esile Tabasalu riigigümnaasiumi rajamise.

2021. aasta oli Riigi Kinnisvarale juubeliaasta, mil tähistati 20. tegevusaastat.



Võtmenäitajad

FINANTS	
Müügitulu (mln €)	148
Ärikasum (mln €)	43
Puhaskasum (mln €)	35
Varade maht (mln €)	637
Varaportfelli tootlus (%)	9

KINNISVARAPORTFELL	
Kinnisasjade arv (tk)	754
sh omandis	552
Varaportfelli kinnistute kogupindala (tuh m ²)	5 632
Hoonete suletud netopind portfellis (tuh m ²)	1 658
sh omandis (tuh m ²)	1 010

TÖÖTAJAD	
Töötajate arv (in) seisuga 31.12.2021	228
Tööjõu voolavus (%)	12

HANKED	
Riigihangete koguarv (tk)	1091
Riigihangete kogumaht (mln €)	320

KINNISVARA ARENDUS	
Investeeringute maht (mln €)	84
sh oma varaportfell	35
Valminud investeeringuobjektide arv (tk)	14
sh oma varaportfell	11

REMONTTÖÖDE KORRALDAMINE	
Tööde maht (mln €)	26
sh oma varaportfell	13
Objektide arv (tk)	352
sh oma varaportfell	272

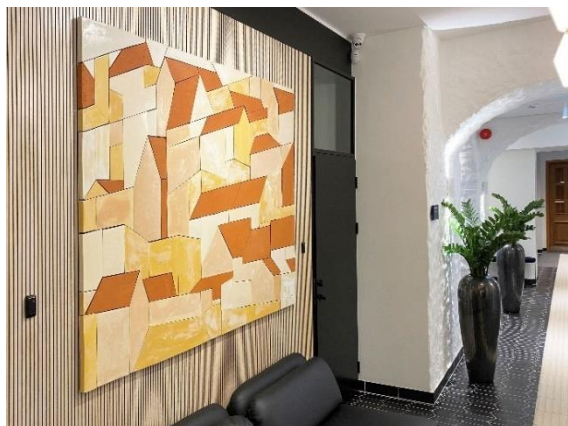
ENERGIAPORTFELL	
Elektrienergia kogu tarbimine (MWh)	190 140
sh oma varaportfell (MWh)	124 369
Maagaasi kogu tarbimine (MWh)	27 702
sh oma varaportfell (MWh)	20 974

MÜÜK	
Müüdud objektide arv (tk)	96
Müüdud objektide tulu (mln €)	13

Olulisemad sündmused

Jaanuar

- Põllumajandusameti ja PRIA büroohoone (Teaduse tn 2/4, Saku) kunstikonkursi võitis ideekavand „Rauduss“, autor Fred Tuus.
- Valmis keraamiline pannoo „Vaade“ büroohoones (Tartu mnt 85, Tallinn), autorid Liisu Arro ja Elmet Treier.



- Valmis klaasimaali tehnikas pannoo „Maja“ büroo- ja teenindushoones (Pepleri 35, Tartu), autor Rait Prääts.
- Narva kordonis valmis teenistukoorte uus eluhoone ja harjutusväljak.
- Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli õpilaskodu kunstikonkursi võitis ideekavand „Mudelmootor“, autor Karel Koplimets.
- Tartus avati Pepleri 35 büroohoone ning Sotsiaalkindlustusameti teenindussaal.

Veebruar

- Rapla riigimaja kunstikonkursi võitis ideekavand „Kärajad“, autorid Margus Tammik ja Eva Unt.

Märts

- Kärdla riigi- ja kohtumaja arhitektuurivõistluse võitis Karisma arhitektid.
- Jõgeva riigimaja kunstikonkursi võitis ideekavand „Kromaatika“, autor Herkki Erich Merila

Aprill

- Luua Metsanduskooli õpilaskodu kunstikursi võitis ideekavand „Inimloomus“, autorid Vahram Muradyan ja Svetlana Bogomolova.



- Valitsus kinnitas Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2021.

- Paide riigigümnaasiumi kunstikursi võitis ideekavand „Teadmiste värvid“, autorid Vahram Muradyan ja Svetlana Bogomolova.
- Toimus veebiseminar „Ühistöökeskkonnad, kas säästuprojekt või nutika riigi nurgakivi“.
- Valitsus kinnitas riigi eelarvestrateegia (RES) ja kinnisvaraotsused aastateks 2022-2025.
- Toimus Riigi Kinnisvara AS üldkoosolek.

Mai

- Allkirjastati ehitusleping Viljandi haigla ja tervisekeskus „Tervikum“ ehitamiseks.
- Avati rekonstrueeritud Valga Politseimaja.

Juuni

- Asetati nurgakivi Paide riigigümnaasiumile ja Saue riigigümnaasiumile.

Juuli

- Keskkonnaameti büroohoone (Aleksandri 14, Tartu) kunstikursi võitis ideekavand „Elu paiga laik“, autorid Jane Remm ja Jarõna Ilo.

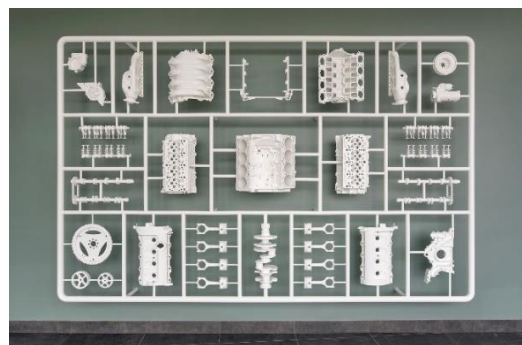
August

- Järvamaa Kutsehariduskeskuse) peahoones (Tehnikumi 4, Särevere) valmis maaliseeria „Küüvits“, autor Liisi Örd.
- Vabariigi presidendi kantselei kinnistu rekonstrueerimise projekteerimishanke võitis arhitektuurbüroo Peeter Pere Arhitektid.
- Kuressaares avati Saaremaa riigigümnaasium.

September

- Avati Tabasalu haridushoonete kompleks ja Lilleküla päästekomando hoone Tallinnas.
- Asetati nurgakivi Eesti Põllumajandusuuringute Keskusele ja Tallinna Muusika- ja Balletikoolile.
- Avati Jõgeva riigimaja.
- Tartu Kohtumaja sisearhitektuurivõistluse võitis Projekt Kuubis OÜ.

- Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli õpilaskodus valmis installatsioon „Mudelmootor“, autor Karel Koplimets.



- Valmis Saaremaa riigigümnaasiumi kunstikursi võidutöö, fotokollaaž „Elu ätsed“, autorid Margus Tammik ja Eva Unt.
- Tabasalu riigigümnaasiumis valmis kunstikursi võidutöö kolmeosaline mosaiikpannöö „Lennu eel“, autor Jass Kaselaan.

Oktoober

- Valmis Jõgeva riigimaja kunstikursi võidutöö „Kromaatika“, autor Herkki Erich Merila.
- Pärnu riigimaja kunstikursi võitis ideekavand „Kodutee“, autor Maryliis Teinfeldt-Grins.
- Valmis Luua Metsanduskooli kunstikursi võidutöö, puutrukitehnikas taies „Inimloomus“, autorid Vahram Muradyan ja Svetlana Bogomolova.
- Avati Luua Metsanduskooli metsamasinate õppekeskus ja barokkstiilis mõisahoonesse rajatud õpilaskodu.

November

- Toimus Riigi Kinnisvara korraldatud kinnisvara ja -innovatsioonikonverents „Mõttemuutjad 2021“.
- Saue riigigümnaasiumi kunstikursi võitis skulptuuri ideekavand „Kas sa koera oskad teha!“, autorid Oliver Soomets ja Argo Männik.
- Tallinna Muusika- ja Balletikooli kunstikursi võitis ideekavand „Helix“, autorid Liis Uustal, Egon Metusala, Mariliis Kundla, Mihkel Pajuste ja Mari Ronimois.



- Valmis Rapla riigimaja kunstikonkursi võidutöö „Kärajad“, autorid Margus Tammik ja Eva Unt.

Detsember

- Selgusid Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“ võitjad.
- Valmis Paide riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö „Teadmiste värvid“, autorid Vahram Muradyan ja Svetlana Bogomolova

Tunnustus

• Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101 – 7. koht

Prudentia ning Nasdaq Tallinna korraldatud väärtuslikumate ettevõtete uuringu tulemusel kuulub Riigi Kinnisvara kolmandat aastat järjest Eesti väärtuslikemate ettevõtete esikümnesse. Varem oleme positsioneerunud 8. ja 5. kohale.

• Atraktiivne tööandja tehnikaerialade tudengite seas – 8. koht

Instar EBC tööandjate maine uuringus tehnikatudengite edetabelis olime 2019. aastal 30. kohal ning 2020. aastal 10. kohal.

• Tark tellija 2021, Aasta tegu 2021, Aasta innovatsiooniprojekt 2021

Auhinnad anti üle ehitussektori aastakonverentsil „Ehitus 2022+“ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, erialaliitude ning digitaalehituse klasteri poolt.



Tiitli **Tark tellija 2021** hoonete kategoorias pälvisime aasta jooksul edukalt ellu viidud arenduste eest ning eraldi toodi välja Tabasalu riigigümnaasiumi rajamine.

Auhind **Aasta Tegu 2021** anti Eesti Rahvusraamatukogu projekteerimise arendusprojekti meeskonnale Riigi Kinnisvara AS-ile ja Sirkel & Mall OÜ-le.

Aasta innovatsiooniprojekti 2021 tiitliga pärjati Rapla riigimaja arendusprojekti meeskonda – Riigi Kinnisvara AS, Nordlin Ehitus OÜ, Tulitec OÜ, Infragate Eesti AS ja Hades Geodeesia OÜ.

• Euroopa Liidu IT-agentuuri peamaja valiti 2021. aasta nelja parima ELi avaliku sektori ehitise hulka

Maastrichtis novembris toimunud EPSA auhinnagalal valiti Euroopa Liidu IT-agentuuri peamaja Tallinnas nelja parima ELi avaliku sektori ehitise hulka 2021. aastal. IT-agentuuri peamaja rajamise korraldas Riigi Kinnisvara Siseministeeriumi tellimusel. Hoone projekteerisid DAGOpen OÜ ja LÜNK arhitektid OÜ, sisekujunduse on loonud Stúdio TEMA OÜ ning hoone ehitas Fund Ehitus OÜ. Hoone valmis 2018.aastal.

• Pärnu aasta tegu – Pärnu siseturvalisuse ühishoone

Pärnu aasta teo valimist korraldavad Pärnu linnavalitsus ja Pärnu Postimees juba 2006. aastast. Aastal 2021 hääletati võitjaks Pärnu siseturvalisuse ühishoone



- **Järvamaa aasta tegu – Paide riigigümnaasium**

Järvamaa aasta teo valimist korraldavad Järvamaa omavalitsuste liit ja Järva Teataja. Rahvahääletuse teel valiti maakonnale oluline ja eriline aasta tegu 2021 ning auhinna pälvis Paide riigigümnaasiumi rajamine.

- **Aasta puitehitise konkursi eriauhind – Saaremaa Gümnaasium**

Aasta puitehitise konkursil pälvis Raitwoodi fassaadi eripreemia ja rahva lemmiku auhinna pilkupüüdva geomeetrilise puitraamistikuga Saaremaa Gümnaasium. Teostus Karisma arhitektid ja T43 Sisearhitektid ning ehitas Nordecon.



Strateegia

Ettevõtte missioon, visioon ja väärtused

Missioon

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

Visioon

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

Põhiväärtused

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

- **Pühendunud** - Keskendume eesmärgile ja lahendusele. Oleme põhjalikud, pühendunud ja sihikindlad. Tunneme oma valdkonda, oleme alati valmis teadmisi jagama ja kaasa mõtlema. Tahame areneda ja teeme selle nimel tööd.
- **Sõnapidajad** - Peame kinni lubadustest, tähtaegadest ja kokkulepetest. Oleme ausad, meie sõnad ja teod on kooskõlas. Tegutseme läbipaistvalt. Tunnistame oma vigu ja õpime neist. Julgeme võtta vastutuse, arvestame oma tegevuste ja otsuste mõjuga.
- **Lugupidavad** - Oleme oma tegevuses avatud ja lugupidavad nii enda kui ka teiste vastu. Aitame ja toetame üksteist, oskame kuulata ja anname tagasisidet. Oskame oma tegemistest ja lahendustest rääkida lihtsalt ja arusaadavalt. Väärtustame pikaajalist koostööd.

Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2021

Vabariigi Valitsuse kabinetinõupidamisel kiideti 13.04.2021 heaks **riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted**, mis asendab alates 2007. aastast kehtinud riigi kinnisvarastrateegiat.

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 investearu- ja korrashoiuotsuste tegemisel tuleb lähtuda riigi teistest olulistest 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 suurendada haldusvõimekust, parandades riigihalduse kvaliteeti koos tõhusama ressursside kasutamisega. Samas ei tohi tõhususe kõrval unustada, et vajalik kinnisvarakeskkond peab toetama põhifunktsiooni elluviimist, olles mugav nii töötajale kui teenuse tarbijale.

Visioon: Riik on eeskujuks kinnisvara omaniku, haldaja 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 kogemusi. 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 heitmekogusega hooneid ja ökoloogiliselt väikese jalajäljega materjalide kasutamist ning ringmajandust. Läbipaistvus kui väärtus tuleneb eelkõige demokraatlikust riigikorrast – igal kodanikul on õigus teada

Omaniku ootused

Riik kui ainuaktsionär on välja toonud, et riigi osalemise põhjus Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis on riigi põhitegevust toetava kinnisvarakeskkonna tagamine keskselt ja tõhusalt ning sõnastanud 28.12.2020 järgmised omaniku ootused ja strateegilised ning finantseesmärgid.

Strateegilised eesmärgid:

1. Olla keskvalitsuse asutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuste kompetentsikeskus ning teenuse osutajana eelistatuim valik.
2. Olla Rahandusministeeriumile strateegiline partner riigi kinnisvarastrateegia kujundamisel, riigi hoonestatud kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi arendamisel ja riigieelarve protsessi sisendi andmisel.
3. Olla avaliku sektori kinnisvaravaldkonna innovatsiooni eestvedaja, parimate praktikate looja ja levitaja.
4. Olla tarnijatele asjatundlik partner ja soodustada konkurentsi, et saavutada optimaalne hinna ja kvaliteedi suhe.
5. Panustada riigiasutuste juhtimiskava võtmenäitajate sihttasemetega parendamisse, sh vähendada kliendi kulusid kulusäästlike kinnisvarakeskkonna lahenduste ja RKASi tegevuste efektiivsuse tõstmise kaudu.

Finantseesmärgid:

6. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel riigieelarve strateegia ja riigieelarve koostamisel RKASile ainuaktsionäri otsusega seatavast valitsussektori eelarvepositsiooni mõju eesmärgist, netovõlakoormuse eesmärgist ning kinnisvarainvesteeringute mahu eesmärgist.
7. Äriühingu omakapitali tootlus peab olema võrreldav sarnastel tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate tootlusega. Lähtuda oma tegevust kujundades omakapitali hinnast 4,3% ning tagada igal-aastal äriühingu omakapitali tootlus vähemalt eelmise viie aasta keskmise omakapitali hinna tasemel.
8. Aktiivsel investeerimisperioodil omanik RKASilt üldjuhul dividende ei oota. Investeerimismahtude stabiliseerudes on omaniku eesmärk teenida stabiilset omanikutulu ning ootuspäraseks dividendiks on 50–100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalistruktuuri ja investeerimisvajadust.
9. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Seada eesmärgiks optimaalse omakapitali osakaalu saavutamine keskpikas perspektiivis tasemel 55–60% varade kogumahust.

Ettevõtte strateegiline fookus 2021–2023

Riigi Kinnisvara strateegia keskendub **kliendikesksusele ning teenustele**, mille toel jätkata riigi kinnisvara juhtimist 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.

1. 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:

- RKAS-i 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.

2. 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 kaughalduse- ja automaatikasüsteeme, et optimeerida hoone ülalpidamiskulusid ning tuvastada kiiremini rikked ja anomaaliad;
- Võtame kinnisvara korrashoiutegevustes kasutusele uute hoonete BIM-lahendused.

3. 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 muudatuste keskkonnas on **investeeringute optimaalsus** ja hoonete **paindlik kasutamine** kriitilise tähtsusega.

Eesmärgid aastaks 2023:

- Juurutame tegevuspõhise töökeskkonna ning ühis- ja kaugtöökeskkondade loomist 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 hooneportelli 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 mittevajaliku kinnisvara ja vajadusel väärindame kinnistuid enne müüki, luues täiendavat lisafinantsressurssi hooneportelli korrastamiseks.



Majanduskeskkond ja -tulemused

Majanduskeskkond 2021+

Aastal 2020 alanud COVID-19 pandeemia pööras maailmajanduse langusesse, kuid Eesti majanduse taastumine osutus prognoositust kiiremaks ja juba 2021. aasta I kvartalis ületas Eesti majandus oma kriisieelset mahtu.

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti SKP 2021. aastal 8,6%, mis on oluliselt kõrgem kui Euroala keskmine (4,6%). Maailmajanduse taastumise ja kasvu osas oodatakse küll nende jätkumist, kuid aeglasemas tempos kui 2021. aasta esimeses pooles. Majandusaktiivsust piiravad häired globaalsetes tarneahelates, süvenenud tööjõupuudus, toorainete kallinemine ja energiahindade kasv. Loodetakse, et pandeemiast tingitud nõudluse ja pakkumise ebakõlad ning kõrged energiahinnad on ajutise iseloomuga ning nende mõju peaks 2022. aastal leevenema. Samas võivad riigid Covid-19 uute tüvede tõttu kehtestada uusi piiranguid, mis võivad mõjutada üldist majandusaktiivsust. Veelgi prognoosimatuks teeb olukorra 2022. aasta veebruaris Venemaa Föderatsioon poolt alustatud sõjaline rünnak Ukraina territooriumil, mille tulemused võivad omada kauakestvaid tagajärgi majandusele üle kogu Euroopa ja kaugemalgi. Ülevaates välja toodud eeldused 2022. aasta väljavaadete kohta on tehtud lootusega, et sõda Ukrainas lõpeb võimalikult kiiresti, tekitamata pöördumatuid tagajärgi Ukraina ja teiste Euroopa riikide majandustele.

Analüütikute ootuste kohaselt aeglustub kiire taastumisega kaasnenud majanduskasv Eestis 2022. aastal, jäädes tasemele ca 3,5%. Hetke prognooside kohaselt peaks sarnaseks kujunema ka 2023. aasta majanduskasv. Kasvu raugemist põhjustab ühelt poolt madala võrdlusbaasi väljajäämine. Teisalt on mõju ka kiirenud hinnakasvul, tööjõu, seadmete ja materjalide puudusel. Tootmisressursside rakendatus jõudis 2021. aastal rekordtasemele, mis koos kasvanud eksporditellimustega viitab investeerimisvajadusele. Samas võib loodetud tarneprobleemide leevenemine 2022. aastal sõja tõttu ära jääda või isegi süvendada probleemi.

Samal ajal kui tööjõupuudus piirab üha suurema hulga ettevõtete majandustegevust, on tööhõive näiteks teenindussektoris endiselt allpool pandeemiaeelset taset ja tööpuudus on 2017–2019. aastate tasemest kõrgem. See viitab töötute oskuste ja vabade töökohtade kehvale sobitumisele.

Kuna lähiaastate majanduskasv prognooside kohaselt jätkub ja nõudlus tööjõu järele on suur, prognoositakse ka töötuse määra langust. Pingelisemaks muutuv tööturg avaldab survet palgadele – järgmiste aastate palgakasvu ootus on analüütikute hinnangul vahemikus 6-8% .

Aastaks 2022 kehtestatud töötasu alammääraks on 654 eurot kuus, kasvades ca 12% ning jõudes sellega lähedale kokkulepitud künnisele, millega alampalk moodustaks 40% riigi keskmisest palgast. Oodatavalt kanduvad nii töötasu alammäär mõjud kui ka üldine palgakasv edasi ka tööjõumahukatesse kinnisvara korrashoiu teenuste (nt heakord) hindadesse.

Tarbijahinnad tõusid 2021. aastal võrreldes 2020. aasta keskmisega 4,6% peamiselt energiahindade mõjul. 2022. aastaks oodatakse tarbijahindade muutust vahemikus 3,6 – 6,9% ning edaspidi ca 2,1 – 3,2%.

Ettevõtete hinnangud pankade valmisolekule laenu anda olid 2021. aasta teises pooles viimase kaheksa aasta kõrgeima taseme lähedal. Kuigi euroala hinnakasv on kiirenud, siis näeb Euroopa Keskpank 2021. aasta lõpu seisuga, et rahapoliitika toetav kurss on endiselt vajalik ning selle taustal olulist intressimäärade tõstmist 2022. aastal ei oodata.

Majandusosalusindeks jõudis 2021. aasta veebruaris kriisieelsele tasemele. Kõigi majandussektorite kindlustunne oli 2021. aasta aprillist alates 2020. aasta tasemest kõrgem. Selle taga nähakse ärikliima kiiret paranemist ja optimistlikke nõudluse väljavaateid.

Hoolimata maksulaekumiste hoogsast kasvust, millele andis lisastiimuli pensioni II sambast välja võetud varadelt tasutud tulumaks, kujunes valitsussektori eelarve puudujäägiks 2021. aastal 2,7% SKPst põhjusel, et tervishoiu- ja erasektoris suunatud toetusmeetmed suurendasid samal ajal valitsussektori kulusid. 2022. aastal oodatakse puudujäägi vähenemist maksutulude suurenemisest seoses eratarbimise ja hõive kasvuga, samuti võib väheneda majanduse taastumisega vajadus kriisiaegsete toetusmeetmete järele.

Allikad: Eesti Pank, Eesti Konjunkturiinstituut, Eurostat, Rahandusministeerium, Statistikaamet, Swedbank

Ehitus- ja kinnisvaraturu ülevaade

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2021. aastal kodumaal ja välisriikides kokku 3,6 miljardi euro väärtuses ja ehitusmaht kasvas aastases võrdluses 9%. Pärast 2020. aasta langust, millest tulenes madalam võrdlusbaas, ületas maht kriisile eelnenud aasta taseme ja püstitas uue mahurekordi. Hooneid ehitati 2,5 miljardi ja rajatisi (teid, sildu, sadamaid, magistraalorustikke, side- ja elektriliine, spordiväljakuid jms) 1,1 miljardi euro eest. Võrreldes 2020. aastaga ehitati hooneid 12% ja rajatisi 4% rohkem.

Välismaal tegutsevate Eesti ettevõtete ehitusmaht vähenes aastatagusega võrreldes 5%. Välismaal tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli 5%, 2020. aastal oli see 6%.

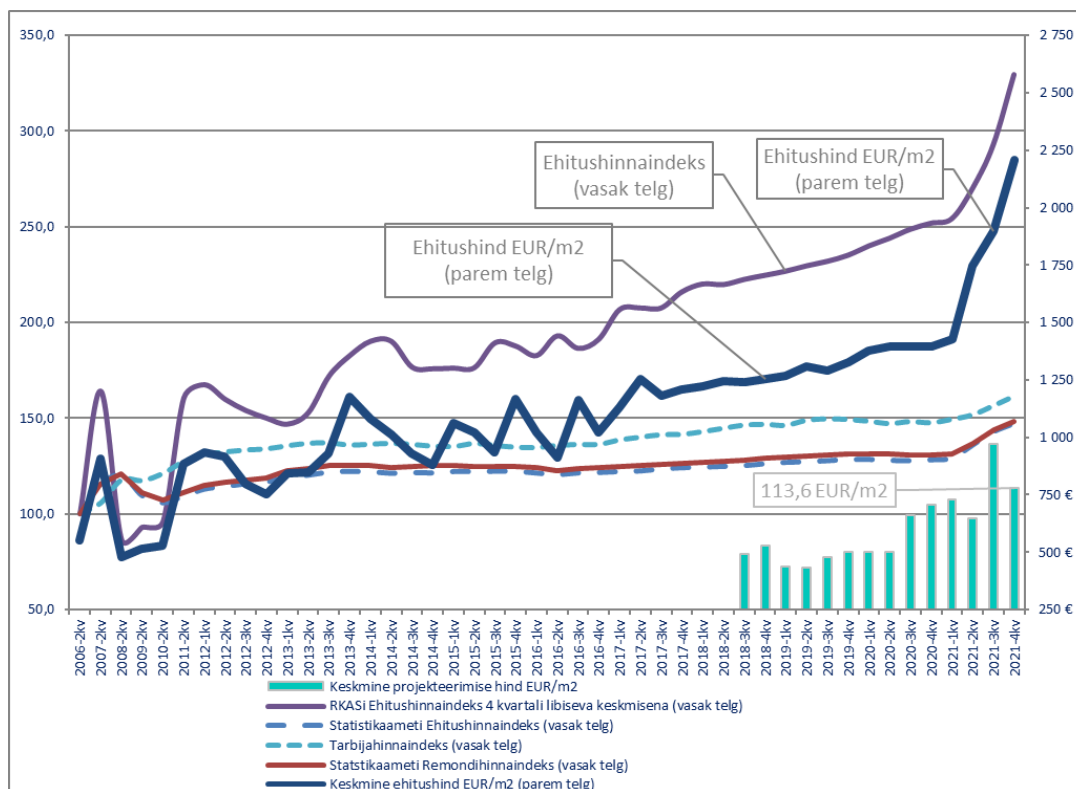
Kasutusse lubati 1 136 mitteelamut kasuliku pinnaga kokku 638 000 m². Büroohoonete pind oli sellest 8,5%. Võrreldes 2020. aastaga vähenes kasutusse lubatud mitteelamute pind 31,2% võrra. Kasutusloa sai 6 735 uut eluruumi, mis on ligi 11,1% võrra vähem kui aasta varem.

Ehitusluba väljastati 8 773 eluruumi (793 000 m²) ja 2 611 (1,23 mln m²) mitteeluruumi ehitamiseks, mis on objektide arvu poolest samal tasemel eelmise aasta näitajatega (+/-1%) ning suletud netopinna poolest 6% suurem eluruumide osas ning 6,1% väiksem mitteelamute osas.

Ehitusettevõtete kindlustunde indikaator oli 2021. aasta detsembris erakordselt kõrge (+16; detsembris 2015-2019 keskmiselt -8). Suurenenud nõudluse tulemusel püsib jätkuvalt kõrge ka hinnang tulevastele ehitustöödele. 27 protsendil ettevõtetest on tellimusi tavalisest enam ja talvekuudele mittemooselt prognoosisid ettevõtteid ka töömahu kasvu 2022. aasta esimesel kolmel kuul. Selle tulemusel hindas iga neljas ehitusettevõtte, et vajab lähikuudel täiendavaid töötajaid. Samas oli just tööjõu puudus peamiseks ehitustegevust pidurdavaks teguriks. Kui 2021. aasta suvekuudel oli materjalide puudus peamiseks probleemiks ligi kolmandikul ettevõtetest, siis detsembriks oli see langenud 11%-ni.

2022. aasta ehitusturu arenguid on juba oluliselt mõjutamas veebruaris alanud sõda Ukrainas. Mõju ehitusturule avaldub peamiselt kolme valdkonna kaudu: materjalide impordi takistused Euroopa Liitu Venemaalt ja Valgevenest (mh metall ja puit), energiahindade (ennekõike nafta ja gaasi) tõus maailmaturul ning tööjõu mobiilsuse vähenemine (välistööjõu saadavus). Negatiivse mõju ulatust määrab ennekõike sõja kestus, millest sõltub materjalide tarnehäirete periood võimalike sanktsioonide tõttu ja energiakandjate pakkumissõki pärast tekkiv hinnatõus.

Riigi Kinnisvara poolt riigihangete alusel jälgitav büroode ehitushind kallines eelmise aasta IV kvataliga võrreldes 30,8%, jõudis tasemele 2 206 eur/m². Samas on riigihangete põhjal leitud projekteerimistööde hind tõusnud 8,4%.



2021. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul 60 499 müügitehingut koguväärtusega 5,5 miljardit eurot. Tehingute arv kasvas 2021. aastal 21% võrreldes 2020. aastaga, mil toimus 50 190 müügitehingut, koguväärtusega 3,7 miljardit eurot.

Kui aastal 2020 lisandus Tallinna büroosegmenndis turule ca 83 000 m² uut büroopinda, siis 2021. aasta mahuks kujunes ca 30 000 m². Nagu eelmistel aastatel, on uued büroopinnad ehitatud peamiselt välja üürimise eesmärgil ja likviidsemad pinnad on suurusjärgus 100-250 m². Suurematele pindadele (1000+ m²) on kiire lahenduse leidmine jätkuvalt raskendatud. Uusarendustes on võimalik pindu broneerida, kuid analoogseid valmis hoonetes olevaid üüripakkumisi on vähe ja uute büroopindade valmimine võtab aega. Samuti on sageli probleemiks parkimine. Suurem nõudlus on A asukoha pindade järele, kuid samas on A asukoha parkimisvõimalused on jätkuvalt piiratud.

A-klassi büroo rendihind jäi vahemikku 13,5-18,0 eurot m² kohta, B1 segmenndis 9,5-15,8 eurot m², sealhulgas on uusarenduste üüritase võrreldes varem valminud hoonetega 0,5-2,0 eurot/m² madalam. Vakantsuse osas ei ole turul 2021. aastal muutusi toimunud: A-klassi büroo puhul oli vakantsusemäär valdavalt vahemikus 0–5%, B-klassi büroode puhul juba 2,5% – 10%.

Kuigi ruutmeetrites mõõdetuna pole uute eluruumide ehituseks väljastatud ehituslubade maht 2021. aastal 2020. aastaga võrreldes oluliselt suurenenud, hoiab piiratud pakkumine eluasemeinvesteeringute kasvu lähiajal tagasi.

Kinnisvara ostukavatsusi vähendab ka eluasemete kiire hinnakasv: 2021. aasta II poolaastal tõusis uute korteritega tehtud tehingute mediaanhind Tallinnas 14%, teistes Eesti piirkondades (v.a. Tallinn) 8% ning hinnatõusu märkimisväärt aeglustumist pole lähiajal ette näha. Järelturu hinnatase Tallinnas on kasvanud 20% ning teistes Eesti piirkondades 21%. Rahandusministeerium ootab paari aasta vaates ehitus- ja kinnisvaraturu rahunemist ning stabiilse kasvu jätkumist.

Allikad: *Eesti Pank, Eesti Konjunkturiinstituut, Maa-amet, Statistikaamet Colliers, Pindi Kinnisvara, Rahandusministeerium*

Riigi Kinnisvara majandustulemused

Riigi Kinnisvara müügitulu 2021. aastal oli 147,5 mln eurot, mis on 17,4 mln eurot rohkem kui 2020. aastal. 2021. aastal müüdi mittevajalikku kinnisvara 13,5 mln euro väärtuses (eelmisel aastal 8,1 mln euro eest). Üüritulu oli 2021. aastal 87,8 mln eurot, mida on eelmise perioodiga võrreldes 2,3 mln eurot rohkem. Peamiselt on kasv tingitud arendusprojektidest, mis valmisid kas 2021. aastal või 2020. aasta jooksul ja mille üüriperiood hõlmas esmakordselt kogu aastat. Samuti on tulu kasvu põhjuseks lepingute nn vara üleminekuperioodi järgne üüri suurenemine omaniku poolt aktsiakapitali üleantud varadel.

Vahendatud teenuste tulu oli 2021. aastal 43,3 mln eurot, mis on eelmisest perioodist 10,3 mln eurot rohkem. Kasvu põhjuseks on elektrienergia ja küttehindade kasv, lisaks ka heakorrateenuste suurenenud maht. Kinnisvaraarenduse teenuste tulud vähenesid 0,5 mln eurot sarnaselt vastavate kulude kahanemisele. Selle põhjuseks on projektide vähenemine, mille kulud kaetakse klientide eelarvest projekti jooksul või lõppedes.

Müüdud toodangu kulu oli 2021. aastal 104,6 mln eurot, suurenemine võrreldes eelmise perioodiga on 14,6 mln eurot. Varude müügikulud suurenesid 2021. aastal 4,3 mln euro võrra, kuna nii müüdud varade hulk kui ka bilansiline väärtus olid suuremad, samas kasvas ka varude müügikasum. Haldusobjektide kulud suurenesid 9,6 mln eurot, peamiseks põhjuseks tarbimisteenuste (elektri- ja soojusenergia) suurenenud kulud. Mõnevõrra kasvasid ka tehnohoolduse ja heakorra kulud. Haldusobjektide kulum kasvas 1,3 mln eurot, mis oli proportsioonis valminud objektide mahuga. Arenduse teenuste kulud vähenesid 0,8 mln eurot ja on vastavuses nimetatud tulude vähenemisega.

Muud äritulud olid 2021. aastal 5,5 mln eurot, mida on 5,3 mln eurot vähem kui 2020. aastal. Meetmest „Keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine“ finantseeritakse investeeringuid aastatel 2019-2024 kolmes paketi mahus 20,3 + 9,9 + 6,7 mln eurot vastavalt investeeringute teostusjärgsele akteerimisele. Madalam toetustest finantseeritavate kinnisvarainvesteeringute maht võrreldes eelmise aastaga tõi kaasa muu äritulu vähenemise.

2021. aasta ärikasum oli 43,1 mln eurot (2020. aastal 45,8 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 29,2%, vähenedes eelmise aastaga 5,9% võrra tingituna toetuste mahu langusest. Finantskulud olid 2021. aastal 1,0 mln eurot, vähenedes eelmise perioodiga võrreldes 56 tuhande euro võrra tulenevalt laenude vähenemisest. Puhaskasumiks kujunes 2021. aasta kokkuvõttes 34,8 mln eurot (2020. aastal 34,7 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teenindushoonete arendamisele. 2021. aastal investeeriti 34,7 mln eurot (2020. aastal 48,6 mln eurot). Suurim investeeringumaht haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest (5,9 mln eurot), Rapla riigimajast (3,8 mln eurot), Sakus Teaduse 4/6 hoonest (3,3 mln eurot) ja Meremuuseumi Lennusadama hoonest (2,5 mln eurot).

Klientidele anti suurematest valminud arendusobjektidest üle Pärnu siseturvalisuse ühishoone (Tammsaare pst 61 ja 70, Pärnu), rekonstrueeritud Riigikantselei büroohoone Tallinnas (Rahukohtu 2, Tallinn), Tartu büroo- ja teenindushoone (Pepleri 35, Tartu), Valga politseihoone (Puiestee 4, Valga), Jõgeva riigimaja (Suur 3, Jõgeva), rekonstrueeritud Viljandi katsekeskuse kontori-laborihoone Matopera külas (Männi tee 5, Matopera, Viljandimaa), Eesti Maaelumuuseumi töökoda-garaaž Ülenurmel (Muuseumi tn 2 ja 4, Pargi tn 4, Tartu maakond), Maksu- ja Tolliameti läbivalgustusseadme viilhalli soojustustööd Pärnus (Rannametsa tee 4, Pärnu) ja Läänemaa riigigümnaasiumi söökla laiendustööd Haapsalus (F. J. Wiedemanni tn 15, Haapsalu).

Aktsiakapital moodustas 31.12.21 seisuga 240,3 mln eurot, suurenedes 31.12.20 seisuga võrreldes 2,2 mln euro võrra objektide lisandumisest mitterahaliste sissemaksetena. 2021. aasta lõpuks suurenes eelmise aasta lõpu tasemega võrreldes omakapital kokku 3,0 mln euro võrra reservide ja aktsiakapitali mõjul. Omakapital moodustas 31.12.21 seisuga 444,1 mln eurot. Aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limitide piires.

Tingituna COVID-19 viiruse leviku tõttu jälgis ettevõtte juhtkond läbi kogu aasta suure tähelepanuga viirusolukorda ja sellest tingitud mõjusid. Eelnevalt olid aastal 2020 ettevõttes kirjeldatud võimalikud riskid ja meetmed nende maandamiseks või võimalike kahjude minimeerimiseks. Samuti olid koostatud eriolukorra kommunikatsioonipõhimõtted ja -plaan.

Töökorralduses rakendame jätkuvalt kaugtöö võimalust, koosolekutel osalemine nii ettevõttes kui ka klientidega on võimalik video- või telefonikonverentsi vahendusel. Pandeemia majanduslikud mõjud avaldusid ennekõike kaudselt - pandeemiast tingitud ülemaailmsed tarneraskused ja kasvanud sisendhinnad ehitussektoris põhjustasid kulude suurenemist ning viivitusi tööde tähtaegses valmimises. Sarnaselt 2020. aastale vähendasime piirangute ajal erasektori klientide üürimakseid: erasektori kliendi pöördumisel peatati põhjendatud juhtudel nimetatud ajaks üürimakse netoüüri, haldusteenuse ja remonttööde komponendi osas, s.t. arvete esitamine toimus üksnes üüri- ja kõrvalteenuste eest. Enamasti oli tegemist toitlustus-, kaubandus- ja koolitusettevõtetega ning üüri vähendamine on aidanud tagada üürisuhete toimimise jätkusuutlikkuse pikas vaates. Kuna erasektori klientide osakaal on alla 5% varaportfelist, siis oluline majanduslik mõju üüride vähendamisest ettevõttele puudus. Hoonete parema sisekliima tagamiseks oleme eritählepanu all hoidnud ventilatsioonisüsteemide toimimise ja puhastamise. Kuna kinnisvara halduses ja arendamisel on töö lahutamatuks osaks objektidel viibimine ja seeläbi ka kontaktid klientide ning koostööpartneritega, on ettevõttes olnud tähelepanu all vaksineeritud töötajate kõrge osakaalu saavutamine. Töötajate haigestumisel ei ole olnud ettevõtte tegevusele olulist pärssivat mõju. Samuti ei põhjutanud COVID-19 ettevõtte töömahu vähenemist ega tööjõu koondamist.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud	2021	2020	2019
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	23,6%	26,7%	25,8%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	29,2%	35,2%	26,6%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	7,9%	7,8%	8,3%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	69,7%	69,2%	69,1%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	5,5%	5,4%	5,6%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)*	13,1%	13,7%	11,6%

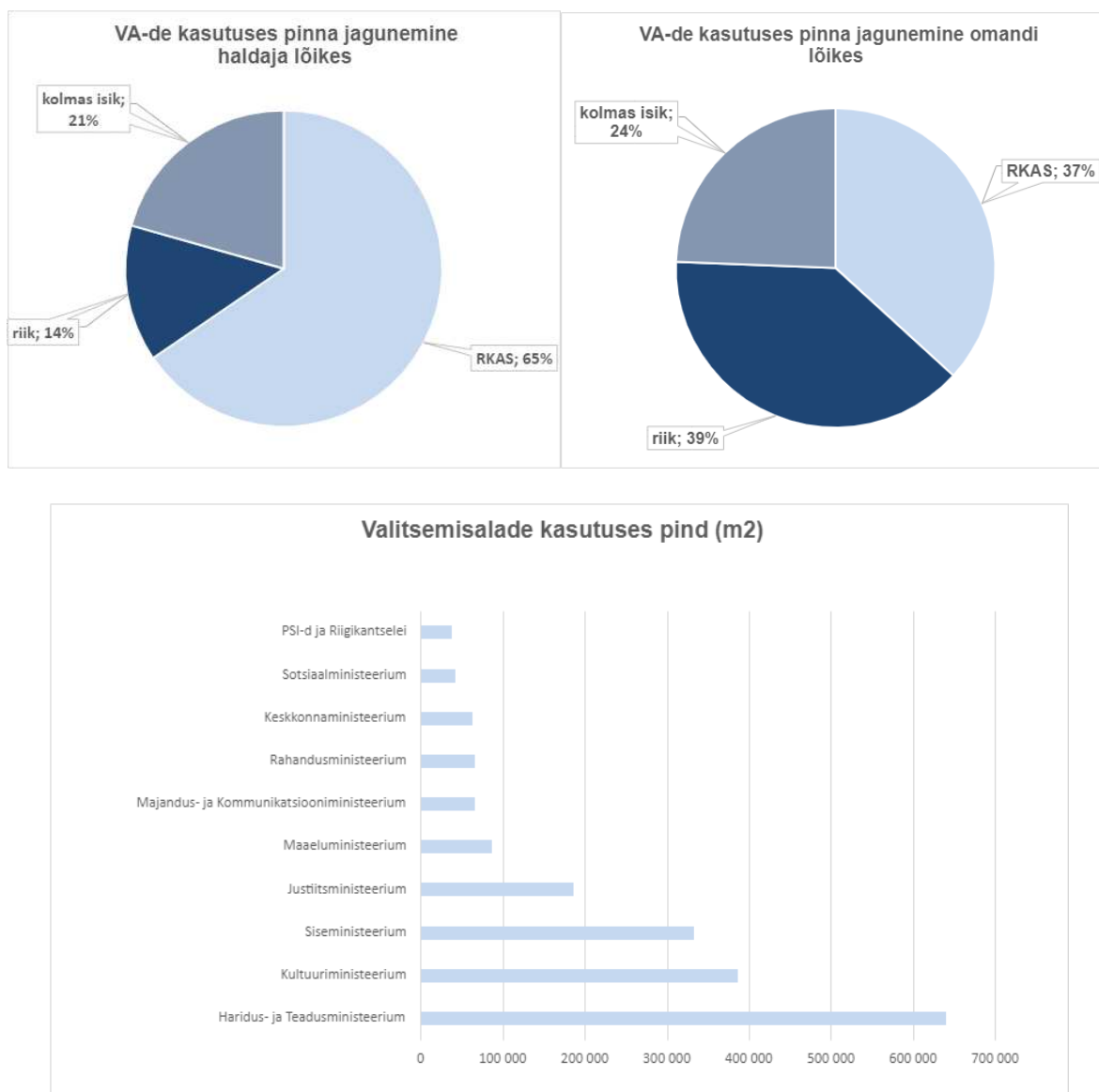
* Kinnisvaraportfell antud mõistes koosneb pikaajalistest finantsinvesteeringutest, kinnisvarainvesteeringutest ja materiaalsest põhivarast (v.a RKASi enda kontoriseadmed, kontoriga seotud muu materiaalne põhivara ning lõpetamata ehitised ja ettemaksud).

Olulisemad arendusprogrammid 2021

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavad ja riigi hoonestatud kinnisvara planeerimine

2021. aastal koostasime juba kolmandat aastat koostöös valitsemisalade (VA) ja Rahandusministeeriumiga **hoonestatud kinnisvara juhtimiskavad**, mille eesmärk on saada ülevaade valitsemisalade kasutuses oleva (va Kaitse- ja Välisministeerium, RMK ja KAPO) kinnisvara mahust, seisukorrast, remondivajadusest, optimeerimisvõimalustest ja lähiaastate prioriteetsetest investeeringuvajadustest. Riigi tasandil annavad kinnisvara juhtimiskavad võimaluse valitsemisalade üleseks pinna optimeerimiseks ning tervikliku vaate kinnisvararessursi pikaajaliseks planeerimiseks ja prioriteetide seadmiseks. Kinnisvara juhtimiskavasid ajakohastatakse igal aastal enne seda, kui Vabariigi Valitsus hakkab tegema riigieelarvestrateegia (RES) protsessis kinnisvara investeeringuotsuseid.

Kinnisvara juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete investeeringuvajaduste realiseerimiseks ja Riigi Kinnisvara kaudu tehtavateks investeeringuteks kinnitab valitsus Riigi Kinnisvarale nn optimeerimisfondi limiidi, mille ulatuses kokkulepitud hindamiskriteeriumite põhjal vajadused asetatakse pingeritta ja tehakse teoks limiidi piires. Riigi Kinnisvara optimeerimisfondi limiidi kogumaht aastateks **2021–2024 on ligi 157 miljonit eurot**. 2021. aastal valmisid optimeerimisfondi limiidi raames Jõgeva riigimaja, Valga politseihoone ja mitu väiksemat investeeringut. 2022. aastal valmivad suurematest investeeringutest Põllumajandusameti peahoone ja labor Sakus, Rapla ja Pärnu riigimaja ning Keskkonnaameti Tartu kontor.



Hoonete kompleks- ja toimivuskatsetused

Riigi Kinnisvara jätkas 2021. aastal neli aastat tagasi välja töötatud komplekskatsetuste metoodika rakendamist uusehitiste ja suuremate rekonstrueerimistööde vastuvõtmisel. Komplekskatsetuse eesmärk on **testida hoone funktsionaalset toimivust** ning ehitatud süsteemide **vastavust projekteeritud süsteemidega**. Hästi planeeritud ning metoodiliselt läbi viidud komplekskatsetus aitab viia miinimumini tehnosüsteemides esinevate vigade tõenäosust ekspluatatsiooni ajal. Keerukaim objekt 2021. aastal oli Pärnu siseturvalisuse hoone, kus tellija komplekskatsetused kestsid objektil kokku neli päeva ning Riigi Kinnisvara meeskonnas olid kaasatud seitse inseneri, lisaks täiendavalt veel mitu kinnisvarahalduse spetsialisti.

Komplekskatsetuste eduloost tulenevalt alustasime 2021. aasta alguses metoodika väljatöötamisega, et veenduda kasutusel olevate hoonete tehnilises toimivuses. Metoodikat nimetame **toimivuskatsetuseks**. Toimivuskatsetus viiakse läbi kindla lühikese ajavahemiku sees (maksimaalselt neli tundi) ning katsetatakse fookustatult objekti funktsioonist tulenevalt hoone kriitilisi süsteeme. Kaasatud on alati hoone kasutajad, haldaja ja tehnohooldaja poolt erinevate süsteemide tehnikud, kes moodustavad kokku toimivuskatsetuse meeskonna. Toimivuskatsetuse eesmärk on kontrollida hoone süsteemide toimivust ja nõuetele vastavust erinevates tööolukordades. 2021. aastal viisime läbi kolm pilootkatsetust, mille käigus saime väga head tagasisidet metoodika jätkuarenduseks. 2022. aastal on plaanis täiendada metoodikat, analüüsida ressursivajadust ning korraldada toimivuskatsetused vähemalt kümnel objektil.

Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele

Riigi Kinnisvara täiendas juhendit „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele“, mille abil on võimalik tulevikus projekteerida ja ehitada **kvaliteetsemaid ühiskondlikke hooneid**. Olulisemate muudatustena lisandus nõuetesse peatükk **ligipääsetavuse kohta** ning **täienesid nõuded ruumikaartidele ja ventilatsioonisüsteemide ehitusele** lähtudes epidemioloogilisest olukorrast maailmas.

Edaspidi on projekteerijal kohustus kajastada hoone ehitusprojekti arhitektuuriosa seletuskirjas eraldi peatükina nõudeid ja nende tagamise lahendusi, et tagada liikumis-, nägemis-, kuulmis- ja intellektipuudega inimestele liikumisvõimalused üldkasutatavatel aladel.

Tehniliste nõuete ühe osa moodustavad ruumikaardid, kus antakse ülevaade ühiskondlikes hoonetes üldlevinud ruumitüüpide projekteerimise põhimõtetest ja Riigi Kinnisvara poolsetest lisanõuetest. Tehnilised juhendid ja ruumikaardid on laialdaselt kasutuses nii avalikus kui erasektoris ja sellest lähtusime ruumikaartide muudatuste loogika ning sisu uuendamisel. Eesmärgiks oli kasutajasõbralikkus, nõuete selgus ja ülereguleerimise vähendamine. Ruumikaartide uuendamisel kaasati peale ettevõtte enda spetsialistidele ka Eesti Sisearhitektide Liidu ekspert. Muutsime ruumikaartide vormistust veebisõbralikumaks, ruumi jaotuste grupeerimist loogilisemaks ning muutsime ka kaartide sisustruktuuri. Kasutajamugavust lisavad ka konkreetsete viimistlusmaterjalide soovitamise asemel märgitud materjali omaduste nõuded.

Juhendi „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele“ värskendamisse kaasati Eesti Ehitusettevõtjate Liit (EEEL), Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liit (EETL), Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus (EKVÜ), Eesti Veevarustuse ja Kanalisatsiooniinseneride Selts (EVKIS), Eesti Soojuspumba Liit (ESPEL), Eesti Külmalii (EKL), Digitaalehituse klaster ning mitmete teemavaldkonna erialade professionaalid.

Riigimajade programm

2021. aasta jätkus riigimajade programm ning valmis esimene täisfunktsionaalne **riigimaja Jõgeval**. Ehitustööd on lõppenud 2022. aasta alguses Raplas ning lõppemas Pärnus, ehitustööd on algamas aga Valga ja Paide riigimajas ning Pärnu teises riigimajas Keskkonna- ja Maaeluministeeriumi asutustele. Suure tähelepanu all on Kärkla riigi- ja kohtumaja arendamine, kus selleks, et mõista paremini teenistujate ootusi rajatavale riigimajale, koostati pilootprojekti raames **töö- ja teenuskeskkonna** analüüs.

Jõgeval avati ühise klienditeenindusalaga riigimaja, kus paikneb **11 riigiasutust**, et Jõgevamaa inimesed saaksid paljud avalikud teenused mugavalt ühest kohast. Jõgeva riigimajas tegutsevad näiteks Maksu- ja Tolliamet, Sotsiaalkindlustusamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Keskkonnaamet ja mitu muud asutust.

Riigimajade programmis seati eesmärk, et riigiasutuste pinnakasutust tuleb vähendada seniselt 30 m² büroopinnalt 20 m²-ni töötaja kohta. Jõgeva riigimaja rajamisega vähendati pinnakasutust koguni 16 m²-ni inimese kohta, mis saavutati töökeskkonna muutmise ning **ühiste ruumide ristikasutusega**. Riigimaja rajamisega vabastati neli hoonet (sh 3 riigi omanduses olevat hoonet ja 1 eraomandis pind) ning riik vabanes 4 152 m² pinnast. Jõgeva riigimaja investeering oli 2,9 miljonit eurot. Juhul kui oleks pidanud kõiki Jõgeval paiknevaid hooneid renoveerima, olnuks investeeringu kulu olnud riigile 8,8 miljonit eurot. Seega hoiti Jõgeva riigimaja rajamisega riigile kokku tuleviku investeeringutelt 5,9 miljonit eurot. Lisaks on näha kokkuhoidu ka halduskuludelt.



uue riigimaja ruumiprogrammi osas ning millised on töötajate ootused tulevasele töö- ja teenuskeskkonnale Kärkla riigimajas. Seitsmes asutuses korraldati osalusvaatlusi, mille käigus vaadeldi töökäitumist, sealhulgas ka kliendikontaktide toimumist. Välitööde käigus vesteldi kokku 37 inimesega, neist 31 olid süvaintervjuid, ülejäänud olid vaatluspäevade käigus peetud veidi lühemad vestlused peamistel uurimisteedadel. Intervjuude eesmärk oli avada laiemalt töötajate motivatsiooni, kogemust ning ootusi oma tööle, töökeskkonnale ja kolleegidele. Lisaks koguti kuus töötaja päevikut nende asutuste töötajatelt, kus inimesi on rohkem ning kus tööprofiilid on vahelduvad. Töötaja päevikute peamine eesmärk oli teistel viisidel kogutud informatsiooni ja mustrite valideerimine ning esmastele järeldustele kinnituse saamine. Valminud uuring on aluseks järgmisele etapile Kärkla riigimaja ruumiprogrammi loomisel, kui toimuvad ühised töötoad riigimaja kolivate asutuste esindajatega. Töötubades täpsustame asutuste vajadusi ning töötame koos maja tulevaste kasutajatega välja võimalikke lahendusi suuresti ühiskasutuses olevate ruumiosade loomiseks ja kasutamiseks.

Kärklasse kavandatavas riigi- ja kohtumajas on esimest korda Eestis loomisel asutuste ülese ühistöökeskkonna lahendus. Lähimõeldud ruumiotsuste tegemiseks tellisime antud projekti raames Rakendusliku Antropoloogia Keskuselt 2021. aasta septembrist kuni novembrini läbi viidud uuringu, mille eesmärgiks oli analüüsida Kärklal paiknevate riigiasutuste tänast töö- ja teenuskeskkonda. Analüüsi tulemus andis ülevaate olemasolevast ruumikasutusest, töökäitumisest ja teenusprotsessidest. Lisaks kirjeldati ametnike tööprofiilid ja teenuste kasutajate tänased klienditeekonnad, mille erisused mõjutavad seda, millised vajadused on asutustel

Siseturvalisuse hoonete arendus

Riigi Kinnisvara panustab koostöös Siseministeeriumi ja ministeeriumi allasutustega Eesti siseturvalisuse suurendamisse. Praegu on programmi raames töös 12 kinnisvara arendusprojekti. 2021. aastal viisime läbi ning sõlmimise ehituslepingud kolme erineva siseturvalisuse hoone ehitamiseks: Kohtla-Järve ühishoone, Kiviõli ühishoone ning Türi päästekomando. Ruhnu ühishoone puhul tehti projekteerimis- ja ehitustööde hange, mis jõudis ka lepinguni. Projektide prognoositav kogumaksumus on 45,5 miljonit eurot. 2021. aastal alustasime seitsme erineva siseturvalisuse hoone projekteerimisega ning projekteerimistöödega plaanime valmis saada 2022. aasta II-III kvartalis. Elva ühishoone projekt valmis 2021. aasta lõpus ning 2022. aasta alguses toimub ehitustööde riigihange. Jõgeva-, Viljandi- ja Jüri päästekomando projekteerimistööd valmivad



eeldatavasti 2022. aasta II kvartalis ning Haapsalu-, Paide-, Kilingi-Nõmme päästekomando projekteerimistööde eeldatav valmimine III kvartalis.

Siseturvalisuse hoonete rajamisel on olnud lähtekohaks tüüpprojektide koostamine. Sellest tulenevalt viidi läbi Viljandi, Haapsalu, Paide ja Elva päästekomandode projekteerimishange. Kuna hooned on oma funktsioonilt ja ruumiprogrammilt sarnased, siis saavutame ühise projekteerimishankega projekteerimistöödes nii ajalist, kui ka rahalist võitu, sest erinevad projekteerijad ei pea samu lahendusi uuesti looma.

Riigigümnaasiumide rajamise programm

Haridus- ja Teadusministeeriumi koolivõrgu programmi kohaselt on kavandatud Riigi Kinnisvaraga koostöös 2023. aastaks kokku **26 riigigümnaasiumi õppehoonet**. Lisaks varem avatud koolimajadele alustati 2021. aastal õppetegevust Kuressaares Saaremaa Riigigümnaasiumis, Tabasalu Riigigümnaasiumis ja aastaid tegutsenud Paide Gümnaasiumi rekonstrueeritud Posti tänav 12 hoones. Tabasalu Riigigümnaasiumi rajamine pälvis eraldi ära märkimis konkursi „Tark Tellija 2021“ hoonete kategoorias.

2021. aasta augustis sõlmisime Tallinna Mustamäe riigigümnaasiumi õppehoone ehitustööde lepingu Astlanda Ehitus OÜ-ga summas 13 miljonit eurot ja septembris Narva Gümnaasiumi ehitustööde lepingu Ehitustrust AS-ga summas 12,6 miljonit eurot. Oktoobris kuulutasime välja Pelgulinna riigigümnaasiumi õppehoone ehitustööde riigihanke, mille tulemusel sõlmitakse ehitustööde leping 2022. aasta veebruaris. Detsembris alustasime ettevalmistusi Rae Gümnaasiumi ja Narva Eesti Riigigümnaasiumi ehitustööde riigihangete läbiviimiseks.

2022. aastal on planeeritud alustada õppetegevust uutes Saue ja Rakvere Riigigümnaasiumis, 2023. aastal Tallinnas Mustamäe ja Pelgulinna riigigümnaasiumi õppehoones, Rae Gümnaasiumis, Narva Eesti Riigigümnaasiumis ja Narva Gümnaasiumis. 2024. aastal on planeeritud valmima Tallinna Tõnismäe riigigümnaasiumi õppehoone ning 2025-2026 aastal riigigümnaasiumi õppehoone Tallinnas Lasnamäe linnaosas.



Kõik uued riigigümnaasiumi õppehooned on kavandatud ja ehitatud nii ehitustehnoloogiliselt kui ka õpikeskkonna poolest uuenduslikena nii seest kui väljast. Seejuures toetame ja soodustame õppehoonetes **keskkonnasäästlike lahenduste kasutamist**, näiteks on Pelgulinna ja Rae riigigümnaasiumi õppehoone kandeelemendid ja nende viimistluskihid kavandatud rist-kihtpuidust.

Riigi Kinnisvara juurutatav protsess, mille kohaselt uued hooned valmivad avalike arhitektuurivõistluste tulemusel koostatud projektide järgi, on olnud kindlasti üks olulisi katalüsaatoreid **tänapäevase elukeskkonna tekkimisele Eestis**. Viimastel aastatel suure hoo

sisse saanud uute riigigümnaasiumite rajamise programmi saab pidada edulooks, mille raames on tänapäevast õpikeskkonda ning kvaliteetarhitektuuri esindavaid koolihooneid loodud üle kogu Eesti. Riigigümnaasiumite õppehooned esindavad ajakohast nägemust õpikeskkonnast, mis on kaasav, turvaline ning inspireeriv. Kõik uued riigigümnaasiumid saavad omale kunstikonkursside kaudu valitud kõrgetasemelise taiese, et kaunistada loodud hooneid.

Kinnisvaraportfell

Kinnisvaraportfelli jaotus

RKASi eesmärk on 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 vajadustest lähtuvalt 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 31.12.2021 oli RKASi kinnisvara varaportfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfell, edaspidi varaportfell). 552 kinnistut pindalaga 5,6 mln m². Nendel kinnistutel paiknes 977 hoonet suletud netopinnaga 1,0 mln m². Lepingulises portfellis oli 173 kinnistut pindalaga 7,8 mln m², kinnistutel paiknes 336 hoonet suletud netopinnaga 0,56 mln m². Vaheüüri portfellis oli 29 kinnistut pindalaga 0,4 mln m², kinnistutel paiknes 36 hoonet suletud netopinnaga 0,09 mln m².

Haldusportfelli vakantsus oli seisuga 31.12.2021 tasemel 5,2%. Eesmärk on hoida stabiilset vakantsuse taset 5-6%, et tagada operatiivne valmisolek pakkuda remonttööde korral asenduspinda, alternatiivset üüripinda või vajaduse tekkides muud sarnast pinda.

Portfelli üldinfo seisuga 31.12.2021.

Portfell	Kinnisasjad (tk)	%	Hoonete arv	%	Suletud (m ²)	netopind, %	Üüripind (m ²)	Üüritud pind (m ²)
Haldus	377	68%	689	71%	867 381	86%	764 387	724 284
Müük	123	22%	185	19%	55 160	5%	50 508	5 298
Arendus	52	9%	103	11%	87 259	9%	57 100	19 738
KOKKU	552		977		1 009 799		871 995	749 320
Vaheüür	29	14%	36	10%	85 387	13%	0	0
Lepinguline	173	86%	336	90%	562 407	87%	0	0
KOKKU	754		1 349		1 657 593		871 995	749 320

Pinna tüüp	Kinnisasjad, tk	%	Hoonete arv	%	Suletud m ²	netopind, %	Üüripind, m ²	Üüritud, pind m ²
Elukondlik	68	9%	97	7%	10 249	1%	10 105	3 035
Mitteelukondlik	686	91%	1 252	93%	1 647 345	99%	861 890	746 285
Kokku	754		1 349		1 657 593		871 995	749 320

Hoonestatus m2	Haldusportfell	%	Müügiportfell	%	Arendusportfell	%	Vaheüüri portfell	%	Lepinguline portfell	%
Hoonestamata	918 035	20%	72 421	10%	127 870	33%	0	0%	125 894	2%
Hoonestatud	3 608 405	80%	642 535	90%	262 954	67%	395 040	100%	7 625 238	98%
Kokku	4 526 440		714 956		390 824		395 040		7 751 132	

Varaportfelli finantsvaade seisuga 31.12.2021.

Portfell***	Soetusmaksumus* (€)	Rahavoog		NOI**
		Sissevool (€)	Väljavool (€)	
Haldus	661 884 011	104 113 714	-41 323 969	62 789 745
Müük	8 957 816	405 237	-750 914	-345 678
Arendus	20 077 092	1 010 808	-1 202 319	-191 510
KOKKU	690 918 918	105 529 759	-43 277 202	62 252 557

* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

** NOI (net operating income) ehk netotegevustulu.

*** Vaheüüri portfelli NOI oli 551 582 eurot. Lepingulise portfelli NOI oli – 1 034 581 eurot, valdavalt tingituna jaanuaris 2021 toimunud 2020. aasta tasaarveldustest.

Muutused RKASi varaportfellis 2021. aastal

Kinnisasjade arv vähenes 13% 635 objektilt 552 objektini, mis on suuresti tingitud kinnisasjade arvu vähenemisest müügiportfellis:

- Haldusportfelli varade arv kahanes 18 kinnistu võrra ehk 5%;
- Arendusportfelli maht suurenes kahe kinnistu ehk 4% võrra, tulenevalt väärtustamisele kuuluvate varade arvu kasvust;
- Müügiportfelli maht vähenes 67 kinnistu ehk 35% võrra, tulenevalt suurema hulga korterite müügist;
- Hoonestuse suletud netopind varaportfellis kahanes 1% ehk 11 600 m² võrra;
- Elukondlik vara vähenes 800 m² ehk 7,1% võrra. Kuna elukondliku vara üürimine pole RKASi põhitegevus; on see lähiaastatel fookuses;
- Haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 5–8% ja oli aasta lõpu seisuga 5,2%;
- Varaportfelli tootlus kõikus kuude lõikes vahemikus 8,8–9,4%, püsidetsembris tasemel 9,0%.

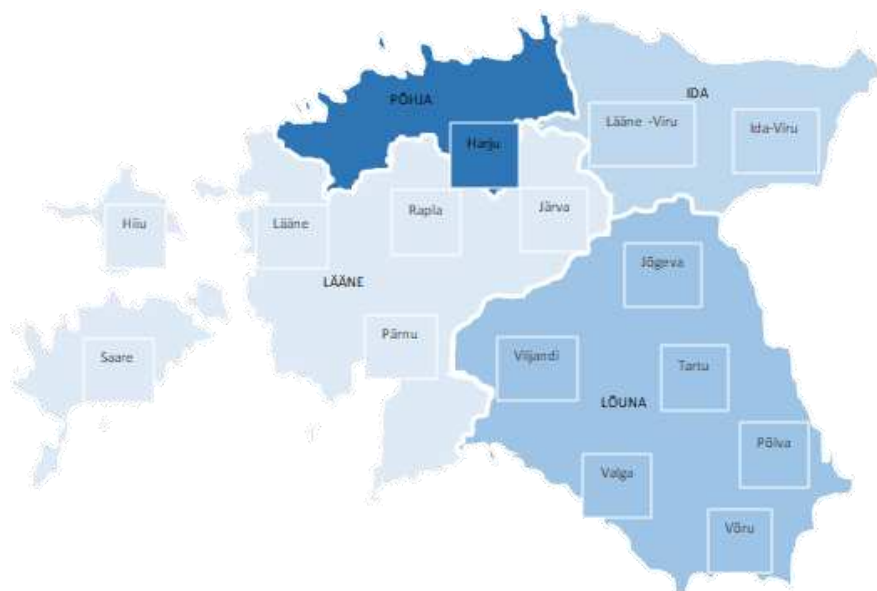
Muutused RKASi lepingulises portfellis ja vaheüüri portfellis 2021. aastal

Kinnisasjade arv suurenes vaheüüri portfellis 16 objektilt 29 objektini ehk 81%, mis on tingitud nii asenduspindade kui vahendatavate üüripindade lisandumisest. Kinnisasjade arv suurenes lepingulises portfellis 169 objektilt 173 objektini ehk 2,4%. Hoonestuse suletud netopind kasvas vaheüüri portfellis 27% ehk 18 100 m² võrra ja lepingulises portfellis 3% ehk 17 000 m² võrra.

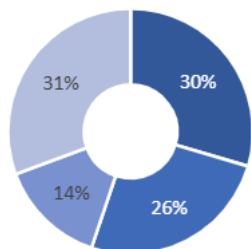
Kinnisvaraportfelli piirkondlik jaotus

Ligikaudu 60% kinnistute arvust ja 68% hoonestuse pinnast RKASi portfellis paikneb põhja- ja lõunapiirkonnas.

	Haldus- portfell	Arendus- portfell	Müügi- portfell	Vaheüüri portfell	Lepingu- line portfell	Kokku			
Piir- kond	Hoonestuse suletud netopind (m²)					Kinnistute arv (tk)	Osakaal	Hoonestuse suletud netopind (m²)	Osakaal
Põhja	380 053	55 402	6 042	56 744	155 383	223	30%	653 625	39%
Lääne	107 309	18 957	10 729	5 547	143 285	193	26%	285 828	17%
Ida	123 604	4 631	15 533	10 992	97 974	107	14%	252 733	15%
Lõuna	256 414	8 269	22 855	12 104	165 765	231	31%	465 407	28%
Kokku	867 381	87 259	55 160	85 387	562 407	754	100%	1 657 593	100%

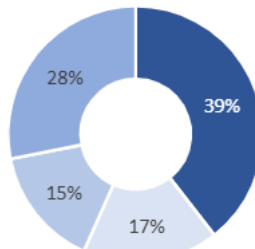


Kinnistute arv



■ PÕHJA
■ LÄÄNE
■ IDA
■ LÕUNA

Hoonestuse pind, m²

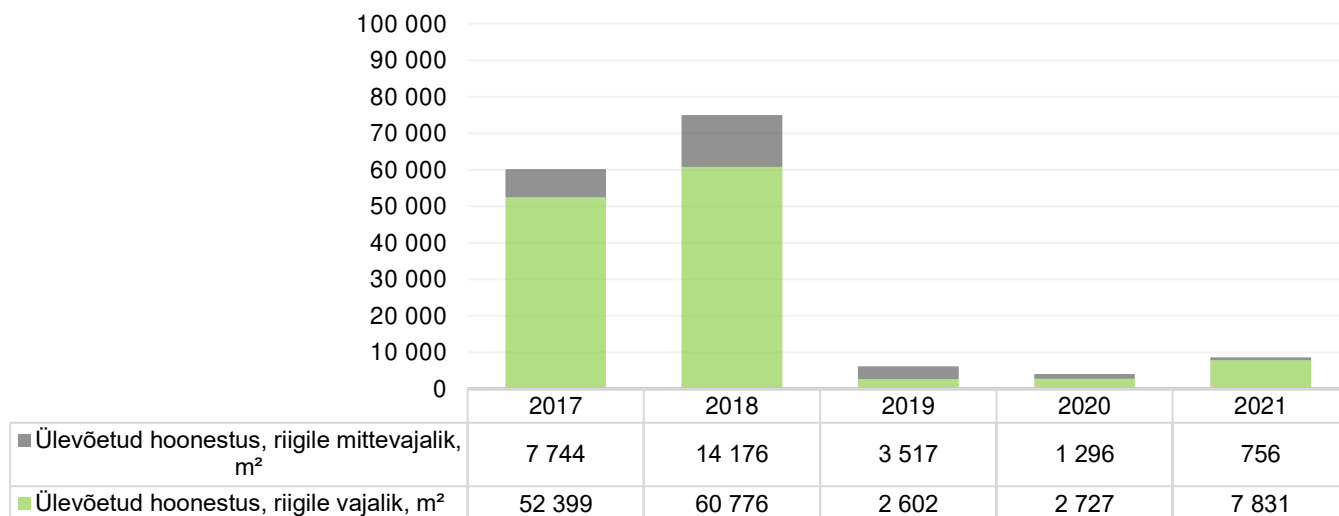


■ PÕHJA
■ LÄÄNE
■ IDA
■ LÕUNA

Riigi omandist ettevõttele üleantava vara perspektiiv

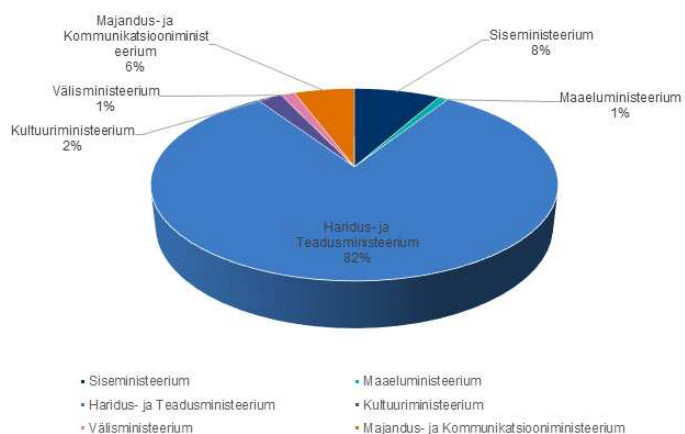
2021. aastal võttis Riigi Kinnisvara üle suletud netopinnas 7 831 m² vajalikku ja 756 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara, sh väärtustamisele kuuluv liikus haldus- või arendusportfelli ning mittevajalik vara müügiportfelli.

Riigi Kinnisvarale üle antud hoonete suletud netopind



Omandisse ülevõtmisel on 19 kinnisasja (Siseministeeriumi Süsta tn kompleks Tallinnas, Sisekaitseakadeemia kinnisvaraportfell ning Keskkonnaministeeriumilt Tallinnas Vesilennuki 12 asuv kinnistu ja kaks hoonestamata kinnistut Tartus). Nimetatud vara on orienteeruva suletud netopinnaga 51 000 m² ja kogu ulatuses riigile vajalik.

Riigi omandis olev kinnisvara valitsemisala vaates 2021. aasta seisuga:



Varavalitseja	Registrivara pind (m²)
Siseministeerium	55 528
Maaeluministeerium	6 261
Haridus- ja Teadusministeerium	554 291*
Kultuuriministeerium	16 126
Välisministeerium	8 950
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	38 895
Kokku	680 051

*Sisaldab RKASi lepingulise portfelli hooneid ligi 500 000 m².

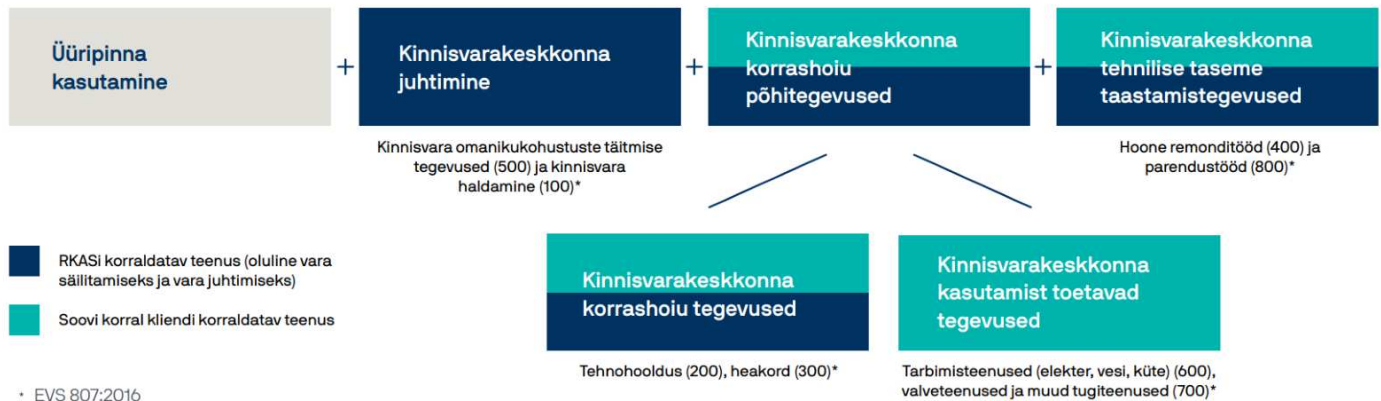
Kui riigi omandis Riigi Kinnisvarale üle andmata vara hulgast maha arvestada Haridus- ja Teadusministeeriumi ning Siseministeeriumi halduslepingutega kaetud pind, on riigi omandis ja haldamisel jätkuvalt ligi 160 000 ruutmeetrit hoonestust.

Teenuste portfelli

Kinnisvarahaldus ja -korrashoid

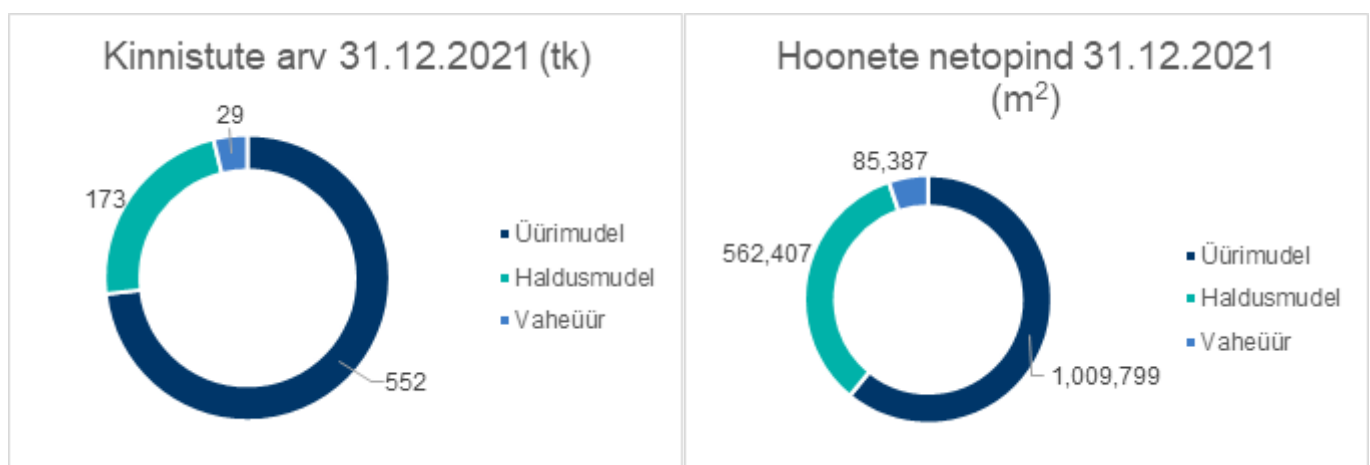
Haldusteenuste peamine ülesanne on tagada **kinnisvara elukaare toimimine võimalikult pika aja** vältel, mille käigus pakutakse kinnisvarale tehnohooldust, heakorra- (sh sise- ja väliheakorda) ja remonttöid, valveteenust (sh tehnilist ja mehitatud valvet), omanikukohustuste täitmist ning tarbimis- ja tugiteenuseid. Riigihanke korras ostetakse sisse kõik teenused peale halduse ning omanikukohustuse kandmise.

RKAS kinnisvara korrashoiu teenused:



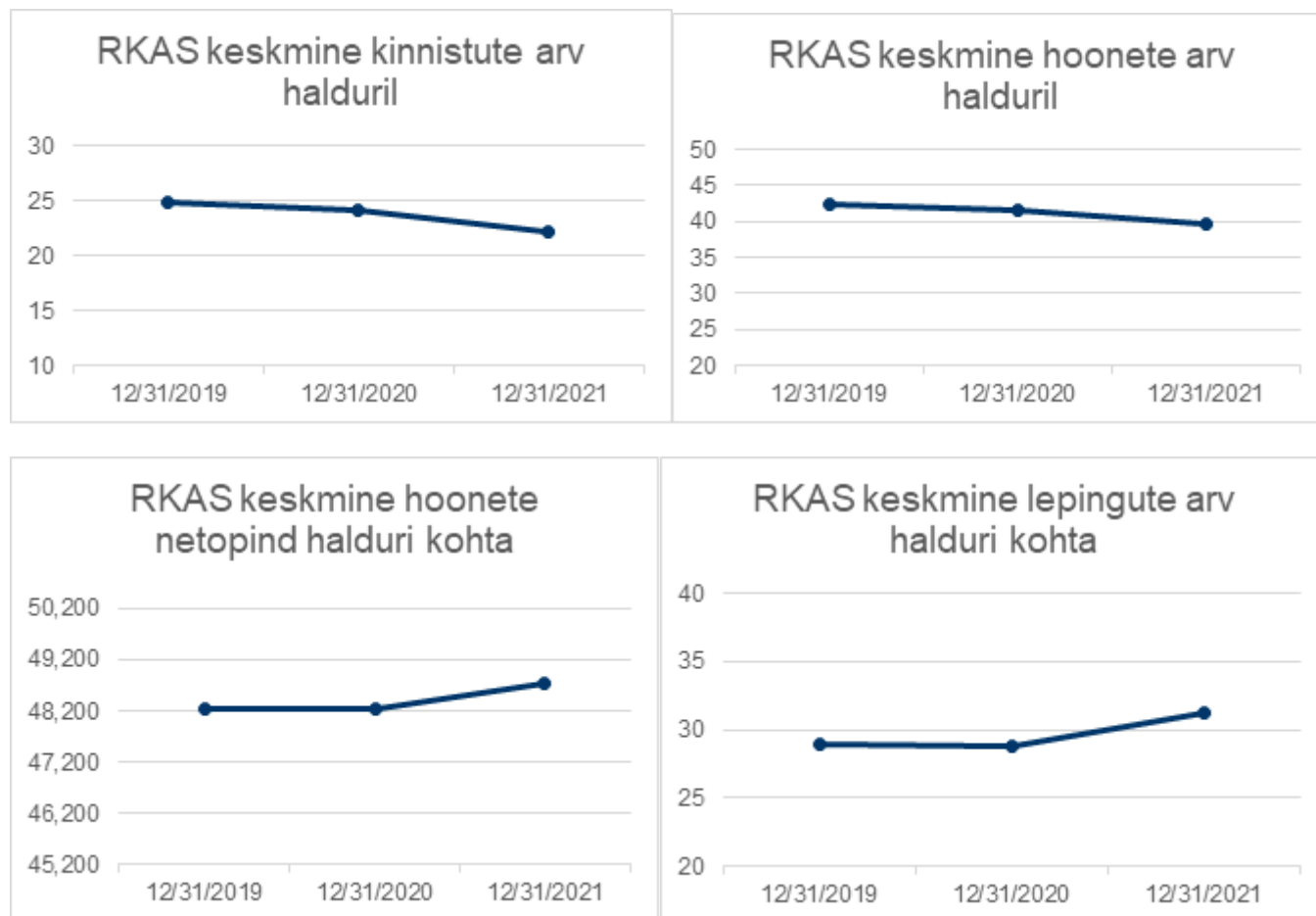
Kinnisvaraportfelli haldamise mudelid

- **Üürimudel** - varad on Riigi Kinnisvara omandis ja nende kasutamise eest tasub klient üüri, peale selle tasub klient remondikomponendi, mis võimaldab hoida varasid hoone elukaare vältel heas seisukorras.
- **Haldusmudel** - varad on kliendi omandis ja nende kasutamise eest klient üüri ei maksa. Samuti ei koguta remondikomponenti, vaid Riigi Kinnisvara planeerib ja korraldab remonttööde tegemist koos kliendiga ja tööde eest tasub klient oma eelarveliste vahendite arvelt.
- **Vaheüür** - kolmandale isikule kuuluvad kinnistud, mida Riigi Kinnisvara üürib omakorda edasi.



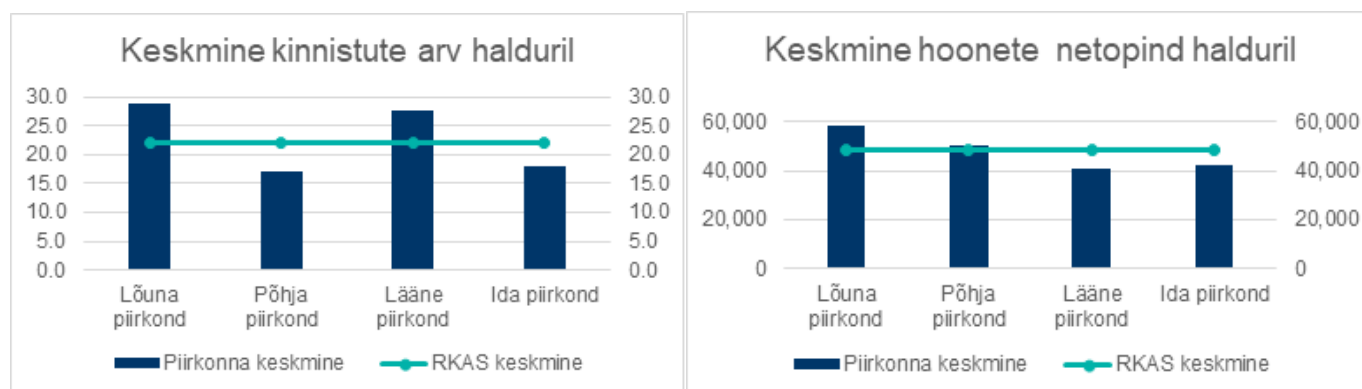
Üürimudeli kinnistute arvu osakaal üürimudeli netopinna osakaalust on oluliselt suurem seetõttu, et müügiportfellis olevad üürilepinguga korteriomandid on eraldi kinnistuna arvel, kuid pindala on neil väike

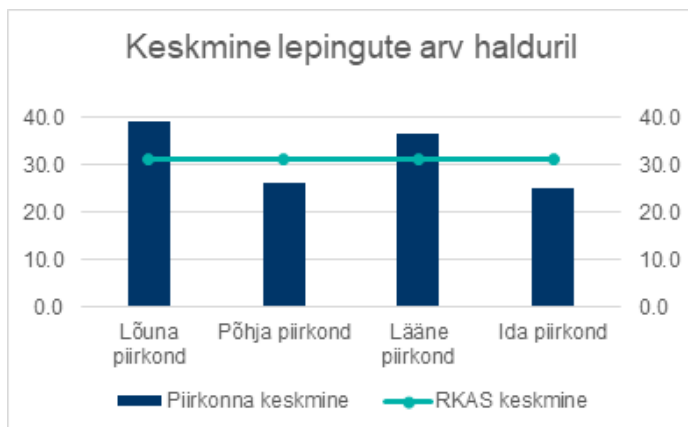
Haldusteenust iseloomustavad näitajad kinnisvara halduri (edaspidi: haldur) kohta



Kinnisvarahaldurite arv on aastate jooksul olnud stabiilne. 2019. aasta lõpus oli haldureid 35, 2020. ja 2021. aasta lõpus 34. Keskmine kinnistute ja hoonete arv halduri kohta on langenud seoses elukondliku kinnisvara objektide (korterid) intensiivsema müügiga. Keskmine netopinna ja lepingute arvu kasv halduri kohta on tingitud suuremate arendusobjektide valmimisest.

Piirkonniti on haldurite koormusnäitajad erinevad. Keskmisest suurem kinnistute ja lepingute arv halduri kohta on lääne ja lõuna piirkonnas, põhja piirkonnas on keskmine kinnistute arv aga väiksem, kuid ruuteetrite arv suur, sest piirkonnas on rohkem suuremahulisi hooneid.

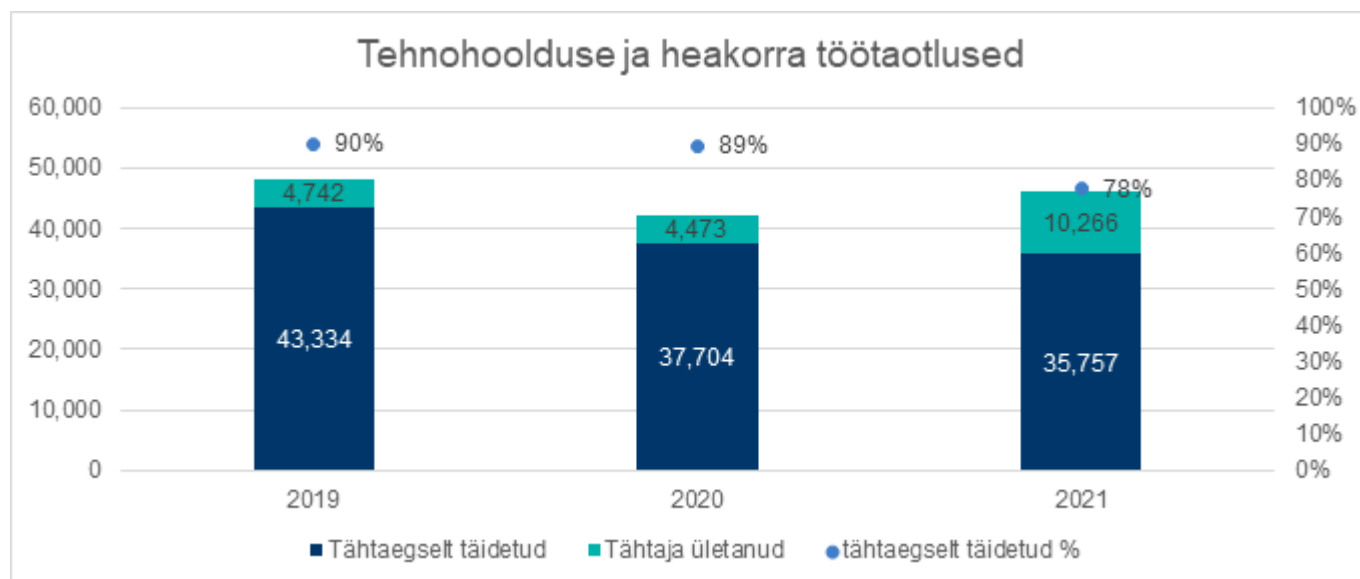




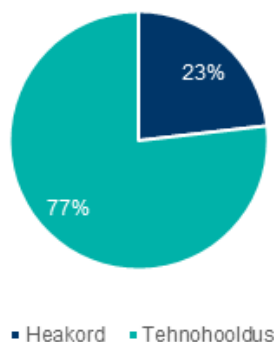
Töötatolused

Riigi Kinnisvara korraldab klientide operatiivküsimuste lahendamise klienditoe teenuse kaudu. Klient saab oma küsimuse või vajadusega pöörduda telefoni või e-kirja teel klienditoe spetsialisti poole, kes registreerib töötatoluse ja edastab selle töövõtjale täitmiseks. Klient võib soovi korral töötatolusi ka ise sisestada ja jälgida täitmist haldustarkvaras Works. Samuti saab haldur sisestada objektiil tuvastatud mittevastavusi. Tähtajaks täidetud taotluste (nn mittevastavuste kõrvaldamine) suur osakaal on kliendi rahulolu saavutamiseks oluline näitaja. Seetõttu on tööde teostamise järelevalvet suurendatud.

Seoses sagenenud kontrollidega ning suurema tähelepanu osutamisega erinevatele mittevastavustele, suurenes 2021. aastal tehnohooldusteenustes tähtajaks täitmata töötatoluste arv. 2021. aastal suurenes märgatavalt töövõtjate tööjõu liikuvus, mis põhjustas ajutiselt tööjõuressursi puudust ning sellest tulenevalt töötatoluse õigeaegse täitmise ja sulgemise viibimist.



Tehnohoolduse ja heakorra töötaotlused 2021



Tehnohoolduse töötaotluste osakaal moodustab kõigist taotlustest ligi ¾. Valimis olevad töötaotlused sisaldavad nii ennetustegevusi, materjalide tellimusi, kliendi soovil tehtud töid, kui ka kontrollide käigus tuvastatud mittevastavusi.

2021. aastal kasvas oluliselt tehnohooldusteenuste kontrolli- ja järelevalvetegevuste järelkontrollide sagedus. Peale selle tehti koostöös kliendi ja töövõtjatega läbi toimivuskatsetuste pilootprojektid, mille eesmärk oli saada parem ülevaade objekti tehnosüsteemide seisukorrast ja omavahelistest koostöövõimustest. Samuti töid katsetused välja süsteemide töös võimalikud puudused. Heakorrasteenuste puhul jätkus pidev koostöö puhastusteenustega, et ennetada ja likvideerida tekkinud puudused, varustada objektid vajalike desinfitseerimisvahenditega ning tagada klientidele võimalikult puhas ja turvaline töökeskkond.

Haldusteenuste fookuses on 2022. aastal toimivuskatsetused ja objektide ülevaatused; hooneautomaatika haldus ja digioperaatori kasutuselevõtt; ennetava hoolduse e-keskkonna arendamine; andmete korrektsus ja kvaliteet andmebaasides; haldustarkvarade ja rakenduste edasiarendused.

Kinnisvaraarendus

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

RKAS loob riigile vajalikku kinnisvarakeskkonda, arendades uusi hooneid või rekonstrueerides olemasolevaid. Kinnisvara arendusega tagatakse hoonete energiasäästlikkus, pinna efektiivne kasutus ning hoonete funktsionaalne vastavus kasutaja vajadustele oma põhitegevuse korraldamiseks ja/või teenuste osutamiseks. 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 paindlikuma ruumikasutuse poole. Näiteks soovime büroopindade planeerimisel võimaluse korral rakendada tegevuspõhise kontori põhimõtteid. See aitab tagada büroopinna kasutamise paindlikkuse ning annab ühtlasi positiivse efekti investeeringu- ja ekspluatatsioonikuludele, kuna ruumikasutus on üldjuhul väiksem.

Alates 2020. aastast oleme projekteerimis- ja omanikujärelevalve teenuste hankimisel kasutanud hangete hindamisel, mitte ainult madalama maksumusega hinnakriteeriumit, vaid hinnanud pakkumuste juures ka pakkujate poolt esitatud töökorralduskavasid, spetsialiste ja referentse ning andud neile väärtuspunkte. Samuti oleme hinnanud pakkumuste erinevust läbi mediaanhinna, millega soovime saada kvaliteetset teenust turuhinna tasemel. Selline hankimisviis on aidanud meil leida kvaliteetse ja majanduslikult soodsaima pakkuja. Alates 2021. aastast oleme hankinud eelpool kirjeldatud meetodil ka ehitustegevust.

2021. aastal valminud varaportfelli objektid:

Büroo- ja teenindushoone, Pepleri 35, rekonstrueerimistööd

Tellija: Riigi Kinnisvara AS

Aadress: Pepleri 35, Tartu

Projekti algus: detsember 2019

Valmimisaeg: jaanuar 2021

Suletud netopind: 2 417,2 m²

Maksumus: 3,0 mln eurot + km

Projekteerija: RTG Projektbüroo AS

Ehitaja: Embach Ehitus OÜ



Eesti Põllumajandusmuuseumi garaaž-töökoda

Tellija: Eesti Maaelumuuseumid SA

Aadress: Muuseumi tn 4, Muuseumi tn 2 ja Pargi tn 4, Ülenurme

Projekti algus: september 2020

Valmimisaeg: märts 2021

Suletud netopind: 422 m²

Maksumus: 1,1 mln eurot + km

Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ

Ehitaja: Tartu Ehitus AS



Valga Politseihoone rekonstrueerimine

Tellija: Siseministeerium

Aadress: Puiestee 4, Valga

Projekti algus: veebruar 2020

Valmimisaeg: mai 2021

Suletud netopind: 1 552 m²

Maksumus: 3,6 mln eurot + km

Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ

Ehitaja: Embach Ehitus OÜ



Pärnu siseturvalisuse ühishoone

Tellija: Siseministeerium

Aadress: Tammsaare pst 61 ja Tammsaare pst 70, Pärnu

Projekti algus: jaanuar 2019

Valmimisaeg: juuni 2021

Suletud netopind: 11 324 m²

Maksumus: 26,0 mln eurot + km

Projekteerija: AS Novarc Group

Ehitaja: Ehitustrust AS ja Tallinna Ehitustrust OÜ

Viljandi katsekeskuse kontori-laborihoone rekonstrueerimine

Tellija: Põllumajandusuuringute keskus

Aadress: Männi tee 5, Matapera, Viljandimaa

Projekti algus: detsember 2020

Valmimisaeg: juuli 2021

Suletud netopind: 311 m²

Maksumus: 0,6 mln eurot + km

Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ

Ehitaja: Embach Ehitus OÜ



Jõgeva riigimaja rekonstrueerimine

Tellija: Riigi Kinnisvara AS

Aadress: Suur 3, Jõgeva

Projekti algus: september 2020

Valmimisaeg: august 2021

Suletud netopind: 1 809 m²

Maksumus: 2,8 mln eurot + km

Projekteerija: AS RTG Projektbüroo

Ehitaja: AS Ehitustrust



Rahukohtu 2 hoone rekonstrueerimine

Tellija: Riigikantselei

Aadress: Rahukohtu 2, Tallinn

Projekti algus: jaanuar 2019

Valmimisaeg: oktoober 2021

Suletud netopind: 1 238 m²

Maksumus: 5,4 mln eurot + km

Projekteerija: ConArte OÜ

Ehitaja: AS Oma Ehitaja (üldehitus) ja Viking Security AS (nõrkvool)



Maksu- ja Tolliameti läbivalgustusseadme viilhall

Tellija: Maksu- ja Tolliamet

Aadress: Rannametsa tee 4, Pärnu

Projekti algus: oktoober 2021

Valmimisaeg: detsember 2021

Suletud netopind: 582 m²

Maksumus: 0,3 mln eurot + km

Projekteerija: Trevorin OÜ

Ehitaja: Silindia Ehitus OÜ



Kolde pst 65, Tallinn serveriruumi ümberehitus

Tellija: Siseministeerium
Aadress: Kolde pst 65, Tallinn
Projekti algus: aprill 2021
Valmimisaeg: september 2021
Suletud netopind: 300 m² (hoone pind 4 266,3 m²)
Maksumus: 0,5 mln eurot + km
Projekteerija: Projektibüroo OÜ
Ehitaja: Reparo Ehitus OÜ

Läänemaa ühisgümnaasiumi söökla laiendamine

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium
Aadress: F. J. Wiedemanni tn 15, Haapsalu
Projekti algus: juuni 2021
Valmimisaeg: september 2021
Suletud netopind: 150 m² (hoone pind 3 712,2 m²)
Maksumus: 0,2 mln eurot + km
Projekteerija: RTG Projektbüroo AS
Ehitaja: Agretten OÜ

Maa-ameti hoone gaaskustutussüsteemi rekonstrueerimine

Tellija: Maa-amet
Aadress: Mustamäe tee 51
Projekti algus: veebruar 2021
Valmimisaeg: september 2021
Suletud netopind: 2408 m² (hoone maht 11 134,6 m²)
Maksumus: 0,5 mln eurot + km
Projekteerija: Nõrkvoolu Paigalduse OÜ
Ehitaja: Nõrkvoolu Paigalduse OÜ

Teenusprojektid

RKAS osutab klientidele ka kinnisvara arendamise projektijuhtimise teenust. Teenusprojektidena valmis 2021. aastal Saaremaa riigigümnaasium ja Tabasalu riigigümnaasium. Lisaks rekonstrueeriti Riigikantselei Rahukohtu 1 hoone Tallinnas. Üheks suuremaks teenusprojektide tellijaks on Haridus- ja Teadusministeerium, kellega koostöös oleme alates 2013. aastast rajanud üle Eesti riigigümnaasiume. Praegu on ehitamisel Rakvere riigigümnaasium, Saue riigigümnaasium, Mustamäe riigigümnaasium. 2021. aastal valmis teenusprojektina Rahvusraamatukogu hoone rekonstrueerimise projekteerimine, ehitustöödega alustatakse 2022. aasta alguses, ehitustööd kestavad kuni 2025. aastani.

2021. aastal teenusprojektina valminud objektid

Rahukohtu 1, Tallinn hoone rekonstrueerimine

Tellija: Riigikantselei
Aadress: Rahukohtu 1, Tallinn
Projekti algus: september 2018
Valmimisaeg: juuli 2021
Suletud netopind: 2 518,6 m²
Maksumus: 3,6 mln eurot + km
Projekteerija: ConArte OÜ
Ehitaja: AS Oma Ehitaja (üldehitus) ja Viking Security AS (nõrkvool)





Saaremaa Gümnaasiumi õppehoone

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Väljaku tn 8 ja Garnisoni tn 18, Kuressaare

Projekti algus: juuli 2018

Valmimisaeg: august 2021

Suletud netopind: 4320 m²

Maksumus: 7,2 mln eurot + km

Projekteerija: KARISMA arhitektid OÜ

Ehitaja: Nordecon AS



Tabasalu riigigümnaasiumi õppehoone

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Nooruse tn 6, Tabasalu

Projekti algus: märts 2018

Valmimisaeg: september 2021

Suletud netopind: 3 491 m²

Maksumus: 6,3 mln eurot + km

Projekteerija: Doomino Arhitektid OÜ, Hoov AB OÜ

Ehitaja: Astlanda Ehitus OÜ

Remonttööde korraldamine

Remonttööde korraldamise eesmärk on tagada hoonete ja üüripindade seisukorra säilitamine. 2021. aastal tegi RKAS ligikaudu 26,5 miljoni eurot eest remonttöid, millest 13,1 mln euro väärtuses töid tehti RKASi omandis objektidel ja 13,3 miljonit euro väärtuses töid korraldati lepingulistel haldusteenuse portfelli objektidel. Kokku tehti 2000 remonttööd 352 erineval objektil. Suurim remonttööde tellija on haldusteenuse portfelli objektide kaudu Haridus- ja Teadusministeerium. Nende tellitavate tööde hulgas ei eristata arvestuslikult hoone seisukorra säilitamiseks tehtavaid töid ja hoonete suuremahulisi rekonstrueerimisprojekte. Viimaste osakaal 2021. aastal kasvas ning võrreldes eelmise aastaga objektide ja tööde arv vähenes, aga tööde rahaline kogumaht suurenes.

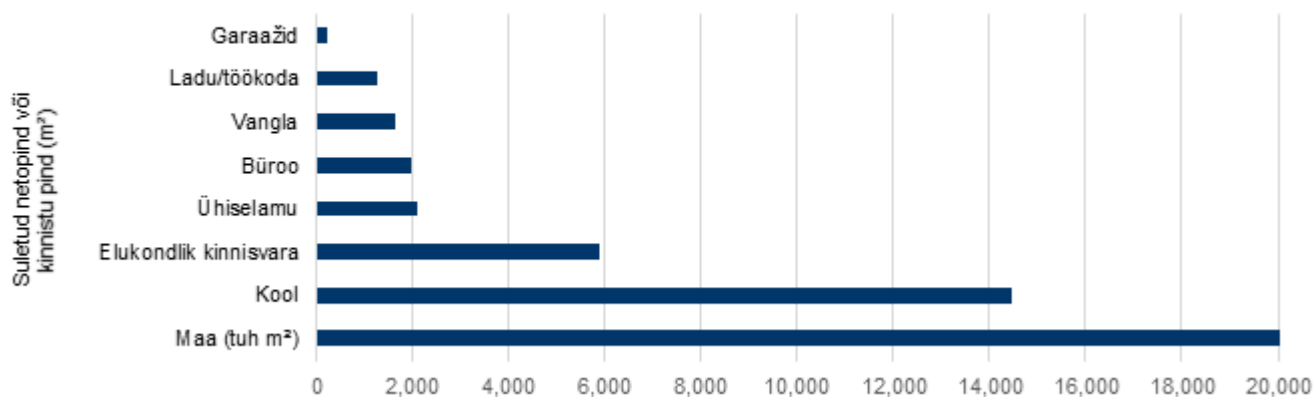
Mittevajaliku kinnisvara müük

Riigi Kinnisvara toimetud nãeb ette riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara mûuki avaliku pakkumise teel. Aasta jooksul vûûrandati mittevajalikku kinnisvara kokku 7,5 mln euro vâûrtuses ja mûûdi 91 kinnistut.

2021. aasta suurima mûûgituluga objektid:

Objekt	Tehingu hind (€)	Asukoht	Kinnistu pindala (m ²)
Endine Pärnu Kutsekeskkooli hoonete kompleks	1 512 000	Pärnu linn	5 764
Endine Harjumaa veterinaarkeskus	567 000	Tallinn	919
Pärnu mnt 123 asuv perspektiivne korterelamu arendus	270 137	Tallinn	604
Ladu/tûûkojahoone	264 000	Saku linn	1 179

2021. aastal müüdud vara tüübid ja pinnad



2022. aastal on Riigi Kinnisvara võtnud eesmärgiks vähendada oma portfellis esmajoones elukondliku kinnisvara osakaalu. Elukondlik kinnisvara koosneb peamiselt korteriomanditest.

Märkimisväärsematest objektidest on plaanis müüa Liberty mõis Tallinnas Rocca al Mare piirkonnas ja endine PPA hoone Tallinnas Virmalise tänaval.

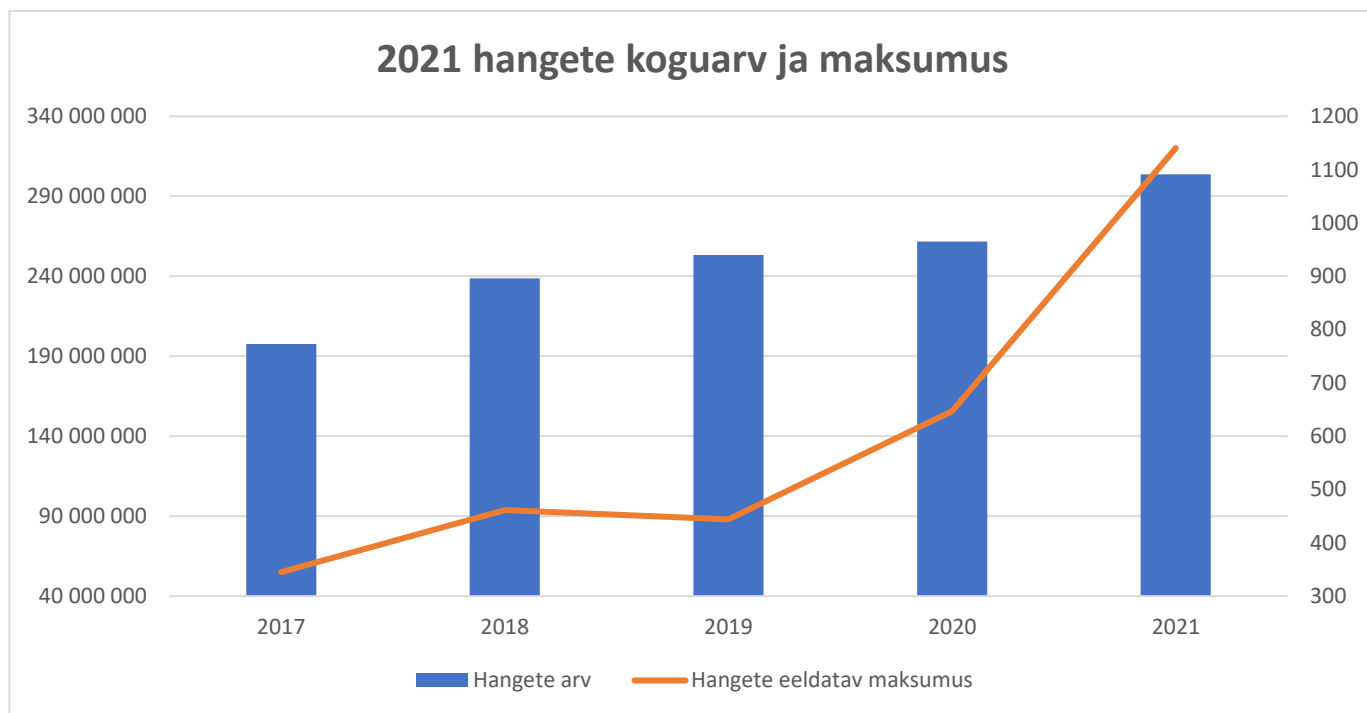


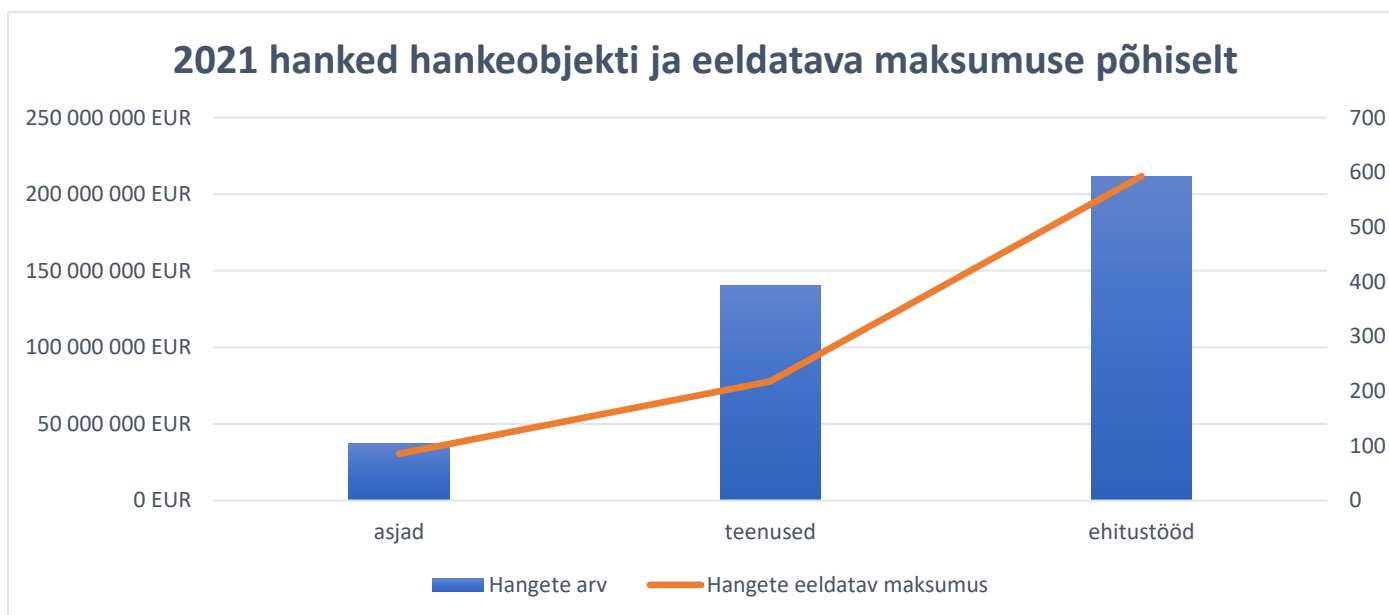
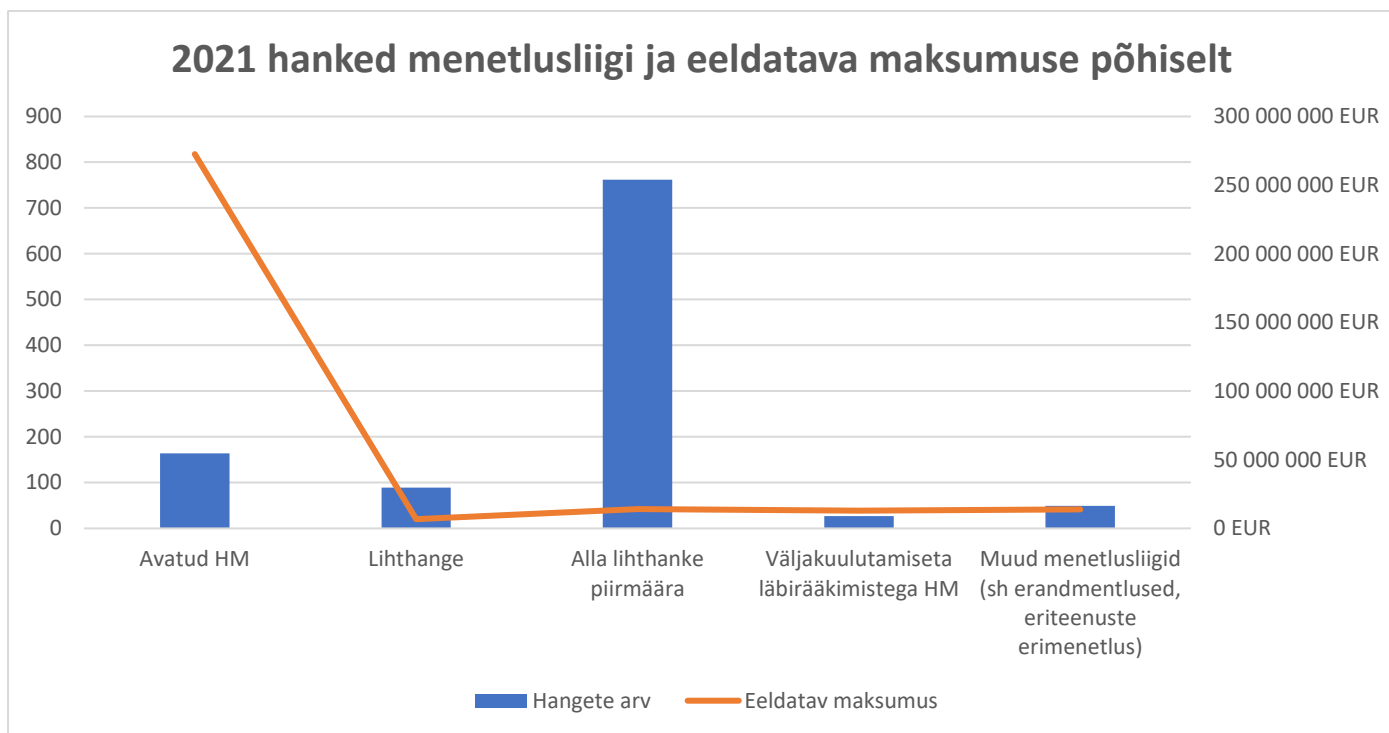
Hanketegevus

Ülevaade

Hanketegevus on RKASi protsessides üks kriitilisi võtmetegevusi. Ettevõtte sooritab kõik ostud, järgides riigihangete seadust ning sellest juhitud ettevõttesiseseid regulatsioone, mis on avaldatud ettevõtte kodulehel. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduvate materjalide menetlemiseks on loodud vastav infokeskkond, mis muuhulgas võimaldab koostada ja jälgida hankeplaani ning hankemenetluse käiku. Ettevõttes on kasutusel dünaamiline hankeplaani, mis tähendab, et planeeritavad hanked kuvatakse informatsiooni sisestamisel või muutmisel kodulehel praktiliselt reaalajas värskendatuna.

Riigi ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldas RKAS 2021. aastal **1 091 hanget eeldatava maksumusega 320 miljonit eurot**. Hankemenetluse liikidest korraldati arvukselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hanked (70%), mille maksumuse osakaal moodustas 5% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas ligi 272,5 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 54% kõigist hangetest ning 66% hangete kogumaksumusest.





2021. aastal vaidlustasid pakkujad läbiviidud 1091 hankest kuus hanget (0.5%), millest kolm vaidlustust jäeti läbi vaatamata.

Vabatahtlik keskne hankija

2020. aasta kevadel kinnitas Vabariigi Valitsus Riigi Kinnisvara **vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetes**. Uus roll võimaldab ettevõtte kompetentsi kasutada ka teistel avaliku sektori hankijatel, mitte ainult ministeeriumitel ja nende allasutustel. Nüüd on selleks võimalus näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalustega eraõiguslikel äriühingutel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel.

Sisuliselt on tegemist kinnisvara tugiteenuse keskse korraldamisega, mis vabastab teenuse tellija veelgi rohkem tugiteenusega tegelemise kohustusest. Rõhutada tuleks siinkohal ka seda, et vabatahtliku keskse hankija kasutamine on vabatahtlik, samuti nagu ka teenuse osutamine. Teenuse sisu, maht, maksumus ning muud üksikasjad lepatakse poolte vahel kokku eraldiseisva lepinguga. Lisaks kompetentsi rakendamisele hankekindluse tagamiseks (professionaalsus ja väiksem vaidlustamisrisk) saavutatakse hangete tsentraliseerimisel oluline mastaabisääst ja sellest tulenevalt ka optimaalsem teenuste hinna-kvaliteedi suhe.

Riigi Kinnisvara nimetamist keskseks vabatahtlikuks hankijaks toetasid mitmed erialaliidud, sh Eesti Ehitus-konsultatsiooniettevõtete Liit, Eesti Arhitektide Liit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit ja Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit.

Vabatahtlik keskne hankija kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonnas on seotud kahe teenusvaldkonnaga: korrashoiu- ja arendusteenused. Korrashoiuteenuste alla kuuluvad haldus-, tehnohooldus-, heakorra-, tarbimis- ja turvateenused, remonttööd ja tugiteenused (nõustamine - nt hoonete turvakontseptsioon, hoone seisukorra hindamine, korrashoiuteenuste korraldamine jms). Arendusteenuste alla nt projekteerimis- ja ehitustegevuse ning omanikujärelevalve korraldamine, sisustamine, arendusprojekti juhtimine (ettevalmistamine, korraldamine, lepingu täitmise kontroll ja tagamine) ning kunstiteoste tellimine.

Silmapaistvama ning suuremahulisema näitena vabatahtliku keskse hankija tööst saame tuua koostöös SA Viljandi Haiglaga käivitatud projekti, mille raames valmib Viljandi linna tänapäevane maakonnahaigla ja tervisekeskus (ehitus - riigihange viitenumber 231509, lepinguline maksumus 39 314 130,10 eurot, omanikujärelevalve – riigihanke viitenumber 232084, lepinguline maksumus 373 300 eurot).

Väärtuspõhised hanked

Riigi ühe suurema riigihankemenetluste korraldajana on Riigi Kinnisvara seadnud fookusse küsimuse, kuidas juurutada ja kasutada peale hinnapõhiste hangete efektiivselt ka väärtuspõhiseid hanked. Eelkõige, kuidas vältida alapakkumisi ning kuidas suurendada tellija teadlikkust ja vastutust, st kuidas olla hankemenetluses tark tellija.

Hinnapõhise hanke puhul peegeldavad pakkumised, millist riski on pakkuja valmis võtma ning see tähendab omakorda survet kogu projekti valmimisele. Tellija roll on siin panustada projekti kvaliteeti ning eelkõige selgusesse, millised on osaliste rollid, vastutus ja ootused. Mida selgemad on projekti eesmärk ja osaliste ootused, seda vähem ruumi on vaidlusteks.

Väärtuspõhine hange tähendab, et peale maksumuse hinnatakse väärtuspunktide põhimõttel näiteks spetsialisti oskusi, varasemat kogemust ja töökorraldust. Kui hinnapõhine hange on tellija vaates lihtsam ja otsustamiseks selgem, siis väärtuspõhise hanke korraldamine on ajamahukam ning võib kätkeada hoopis teistsuguseid erimeelsuste tekkekohti ja riske. Ettevõtte on plaanis jätkata väärtuspõhiste hangete praktika kujundamist ja sellise hankeviisi osakaal suureneb järkjärgult.

Energiaportfelli ühishanked

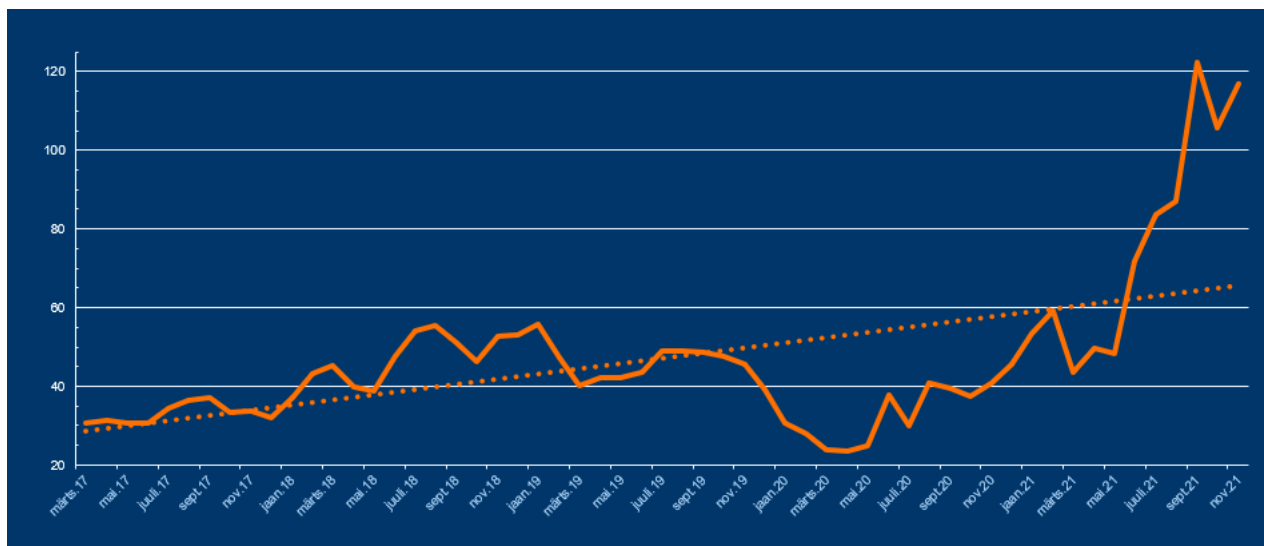
RKAS on pakkunud juba aastaid oma klientidele mugavat **energiaostu kompleksteenust**. Energiaportfelli kuuluvad elektriostu tarbijana 11 ministeeriumi ja nende allasutused ning maagaasiostu tarbijana kuus asutust. Ühise energiahanke eesmärk on tagada hankemenetluse läbipaistvus ja võimalikult soodsad tingimused. Peale elektrienergia ja maagaasi hankimise oleme oma kliente toetanud ka võrgulepingute haldamisel, sh optimeerinud võrgupakette, mis on kliendile kaasa toonud kulude kokkuhoiu.

2021. aastal korraldatud minikonkurssidel raamlepingute alusel oli elektrienergia partneriks Eesti Energia ja maagaasi ostu partneriks Latvijas Gaze. Taastuvatest energiaallikatest toodetud Rohelist Energiat hankisime Hooldekandeteenused AS-le ja Vabariigi Presidendi Kantseleile.



2021 aastal oli kogutarbimine **190 GWh** elektrienergiat, millest **124,4 GWh** oli RKAS objektide maht ja **65,6 GWh** oli ühishankes osalejate maht.

2021. aasta erines eelnevatest elektriostu aastatest selle poolest, et seni suhteliselt stabiilne börsihinnaga ostetud elektri hind hakkas aasta teises pooles järsult tõusma.



Kui viimastel aastatel oli keskmine elektri hind püsinud 45 €/MWh lähedal, siis uues olukorras kerkisid hinnad üle 100 €/MWh-st. Kaitsmaks meie kliente ebastabiilse börsihinna eest, oleme otsustanud muuta lepingu perioode lühemaks, samuti viime lepingu sõlmise alguse aasta lõpust kevadele, kui tavapärase sesoonsuse tõttu on turul soodsamad tingimused. Kavas on laiendada elektriostu ühishanke partnerite ringi.

Vabariigi Valitsus andis Riigi Kinnisvarale ülesande läbi viia kõikide valitsemisalade jaoks taastuvenergia ühishange ehk Rohehange, et panustada avaliku sektori järkjärgulisse üleminekusse taastuvenergia tarbimisele. Rohehanke läbiviimist on tutvustatud senistele energiaportfelli klientidele. Hangitud on juriidiline nõustaja ja on alustatud hankedokumentatsiooni koostamist. Rohehange viiakse läbi 2022. aasta III kvartalis ja hanke mahuks on kavandatud 50% tänasest elektrienergia portfelist ehk ca 100 GWh/a. Hanke võitjatega sõlmitakse pikaajaline fikseeritud hinnaga elektriostu leping.

Kunstiteoste tellimise konkursside korraldamine

Eestis kehtib alates 2011. aastast kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärgiks on **tuua avalikku ruumi rohkem kunsti**. Seadus rakendub riigi- ja avalik-õiguslikele asutustele ning riigi enamusosalusega 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 öli- või akrüülmaale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte.

Võidutöö valimisel ei ole kriteeriumiks pakkumuse maksumus ehk hind, vaid see 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 kasutuseesmärki ja -viisi, asutuse tegevusala ning teose potentsiaalset auditooriumi arvesse võttes kunstiliselt parim teos.

Võistlusjuhendi koostamisel ja konkursi läbiviimisel lähtub Riigi Kinnisvara 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.

2021. aastal valmis Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel rekordiliselt 11 teost kogumaksumusega 401 900 eurot:

- Pannoo „Maja“, autor Rait Prääts. Büroohoone, Pepleri 35, Tartu.
- Maaliseeria „Valgus“, autor Mall Nukke. Valga politseihoone, Puiestee 4, Valga.
- Maal „Rex“, autor Laurentsius. Majutushoone, Tulika 37, Tallinn.
- Mosaiikpannoode seeria „Lennu eel“, autor Jass Kaselaan. Tabasalu riigigümnaasium, Nooruse tn 6, Tabasalu alevik, Harku vald, Harjumaa.
- Maaliseeria „Küüvits“, autor Liisi Örd. Järvamaa Kutsehariduskeskus,

Tehnikumi 4, Särevere alevik, Järva maakond.



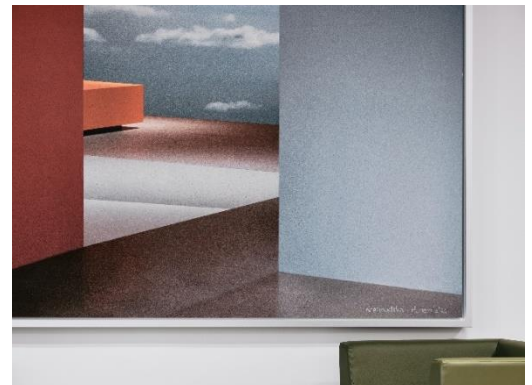
- Aatriumi lae fotokollaaž „Flora Noir“, autorid Margus Tammik ja Eva Unt. Saaremaa riigigümnaasium, Väljaku 8, Kuressaare.
- Installatsioon „Mudelmootor“, autor Karel Koplimets. Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli õpilaskodu, Uuslinna 10, Tallinn.
- Akrüül- ja fototehnikas taies „Kromaatika“, autor Herkki-Erich Merila. Jõgeva riigimaja, Suur tn 3, Jõgeva.
- Puutrukitehnikas teos „Inimloomus“, autorid Vahram Muradyan ja Svetlana Bogomolova. Luua Metsanduskooli

õpilaskodu, Luua mõis, Jõgeva maakond.

- Installatsioon „Kärajad“, autorid Margus Tammik ja Eva Unt. Rapla riigimaja, Tallinna mnt 14, Rapla.
- Installatsioon „Teadmiste värvid“, autorid Vahram Muradyan ja Svetlana Bogomolova. Paide riigigümnaasium, Posti 12, Paide.

2021. aastal korraldas Riigi Kinnisvara 11 kunstiteoste tellimise konkurssi. Esitatud kavandite arv:

- Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli õpilaskodu kunstikonkurss 24
- Rapla riigimaja Tallinna mnt 14 kunstikonkurss 23
- Jõgeva riigimaja kunstikonkurss 34
- Luua Metsanduskooli õpilaskodu kunstikonkurss 47
- Paide riigigümnaasiumi kunstikonkurss 45
- Keskkonnaameti Tartu büroohoone kunstikonkurss 23
- Pärnu Riigimaja Akadeemia 2 kunstikonkurss 26
- Põllumajandusuuringute Keskuse kunstikonkurss 36
- Tallinna Muusika- ja Balletikooli kunstikonkurss 28
- Laagri riigigümnaasiumi kunstikonkurss 19
- Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse kunstikonkurss 27



2022. aastal on Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemusel teostamisel seitse teost:

- Sepakunsti taies „Rauduss“, autor Fred Truus. Põllumajandusameti kunstikonkursi võidutöö valmib 2022. aasta jaanuaris.
- Keraamiline pannoo „Elu paiga laik“, autorid Jane Remm ja Jarõna Ilo. Keskkonnaameti Tartu büroohoone kunstikonkursi võidutöö valmib 2021. aasta veebruaris.
- Tekstiilkunstiteos „Kodutee“, autor Maryliis Teinfeldt-Grins. Pärnu Riigimaja Akadeemia 2 kunstikonkursi võidutöö valmib 2022. aasta märtsis.
- Pronksist pannoo „Elu sees“, autor Vergo Vernik. Põllumajandusuuringute Keskuse kunstikonkursi võidutöö valmib 2022. aasta juunis.
- Installatsioon „Helix“, autorid Liis Uustal, Egon Metusala, Mariliis Kundla, Mihkel Pajuste ja Mari Ronimois. Tallinna Muusika- ja Balletikooli kunstikonkursi võidutöö valmib 2022. aasta juunis.
- Skulptuur „Kas sa koera oskad teha!“, autorid Oliver Soomets ja Argo Männik. Laagri riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö valmib 2022. aasta juunis.

- Skulptuur „Androgynos“, autorid Leena Kuutma ja Eeva-Ruth Niitvägi. Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse kunstikonkursi võidutöö valmib 2023. aasta mais.

2021. aasta lõpus kuulutati välja kolm kunstikonkurssi: Räpina Aianduskooli õpilaskodu kunstikonkurss, Rakvere riigigümnaasiumi kunstikonkurss ja Pärnu siseturvalisuse ühishoone kunstikonkurss. Žürii teeb oma valikud 2022. aasta kevadel.

Arhitektuurivõistluste korraldamine

Eelmisel aastal Eestis korraldatud 33-st avalikust arhitektuurivõistlusest korraldas RKAS neli. Kokku kvalifitseerus 36 kavandit, mis teeb keskmiselt üheksa kavandit võistluse kohta. See on Eesti kohta hea saavutus ja näitab ideevõistluste populaarsust ning usaldust RKASi, kui tellija vastu. Viimastel aastatel on üldiselt suurenenud avalike arhitektuurivõistluste arv. Nii toimus 2021. aastal 33 avalikku arhitektuurivõistlust, millest 30 olid riigihanked; 2020. aastal vastavalt 22 võistlust, sh 18 riigihanget; 2019. aastal 32 arhitektuurivõistlust, sh 28 riigihanget. Esitatud ideekavandite keskmised arvud on aastati muutunud vastavalt: 2021. aastal 7,8; 2020. aastal 16,6; 2019. aastal 9,4.

Eestis on 483 arhitektil kutsetunnistus, kuid tegelikkuses osalevad võistlustel siiski üksikud arhitektid ning preemiasaajate seas korduvad samad nimed. Põhjusi on mitu, mh see, et preemiasummad ei motiveeri ning riigihanke formaat ei sobigi paljudele. 2019. aasta avalike arhitektuurivõistluste keskmine preemiafond oli 26 000 eurot, 2020. aastal 24 600 eurot ja 2021. aastal rekordiliselt 43 000 eurot. See on aga täpselt kümme korda väiksem keskmise Soome ideevõistluse preemiafondist. See on ka põhjus, miks välisriikidest saadetakse siinsetele võistlustele ideekavandeid haruharva. Võrdluseks moodustasid välja makstud preemiafondid eelmisel aastal kokku 164 000 eurot, mis teeb põhjamaade skaalas ühe korraliku võistluse preemiafondi.

Laiemalt võttes on arhitektuurivõistlus sotsiaalmajanduslikult väga kulukas ideede hankimise viis. Näiteks Soomes ja Taanis korraldatud küsitluse järgi kulus arhitektuurivõistlusel osalejatel keskmiselt 700 töötundi ideekavandi kohta. Eesti Arhitektide Liidu küsitlusele vastanute järgi oli see arv 200 - 400 töötunni vahemikus. Kui lisada siia hangetega kaasnev bürokraatia, võtavad arhitektuurivõistlustest osa need kollektiivid, kellel on varasem kogemus. Tekkinud on professionaalsed võistlejad, kellel töölinn välja töötatud, võtted lihvitud ja võistluste „keel“ omandatud. See pole muidugi läbinisti halb, sest kavandite tase on aasta-aastalt paranenud. RKASi eelmise aasta arhitektuurivõistluse pinnalt võiks öelda, et Eestis on võtta 20 elujõulist arhitektuurbürood, kes suudavad panustada põhitöö kõrvalt nii valdkonna kui iseenda loomingulisse tegevusse. Aga seda pole palju. Positiivsena tuleb välja tuua, et 2021. aastal korraldasime RKASi poolt esimese sisearhitektidele mõeldud ideevõistluse, mis kaasas ka selle valdkonna kvaliteedikriteeriumitel põhinevate hangete juurde. Ühtlasi tekkis esimest korda sisearhitektidel sellistele võistlustele puhul võimalus osaleda VKLR hangetel ja saada selle protsessi kaudu peaprojekterijaks.

Eelmisel aastal korraldatud ideekonkursside seas oli kaks erimenetlust, mille tingis riigikaitseobjektide kõrgendatud turvanõuded. Hanked õnnestusid ja protsess sai eeskujulikult läbi viidud, kuid tulevikus võiks erimenetlusi teha siiski vaid erandjuhul. Põhjuseks on hankemenetluse keerukus.



Kliendid

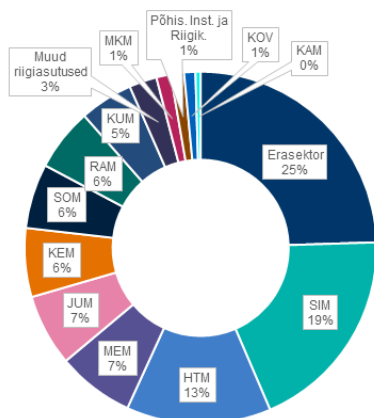
Kliendiportfell

Riigi Kinnisvara kliendid on **riigiasutused** ja **avalike teenuste pakkujad**. Tegeleme nende kinnisvaraküsimustega, et hoonete kasutajad saaksid keskenduda oma põhitegevusele. Toetame oma kliente kinnisvara-, töö- ning õpikeskkonnaga seotud haldus-, arendus-, hanke- ja projektijuhtimise teenustega. Selle kõige juures on kandvaks jooneks meie klientide tegevusvaldkondade ning eripärade mõistmine.

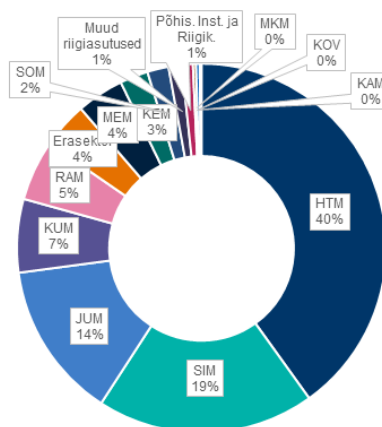
2021. aasta detsembri seisuga juhib Riigi Kinnisvara 1 061 lepingulist kliendisuhet, millest 915 on üürilepingu- ja 146 halduslepingupõhised. Üürilepingu korral oleme ise vara omanikuks või vahendame üüripinda kolmandalt osapoolelt ja osutame kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu puhul on klient temale kuuluva hoonestatud kinnisvara andnud meie hallata ning meie tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

Riigi Kinnisvara aktiivses kinnisvaraportfellis on kasutatava pinna osas valitsemisaladest suurima osakaaluga (40%) Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM) asutused, kellega on sõlmitud nii üüri- kui halduslepinguid ning mille hulgas on palju gümnaasiume ja kutseõppeasutusi, kus pinnakasutus on keskmisest suurem, mistõttu HTM osakaal lepingute arvust on vaid 13%. Valitsemisaladest suuremad lepingupartnerid on veel Siseministeerium (SIM), kelle osakaal pinnast on 19% ja lepingute arvust 19% ning Justiitsministeerium (JUM), kelle osakaal pinnast on 14%, samas lepingute arvust vaid 7% tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis. Lepingute arvu poolest on suurima osakaaluga (25%) erasektori kliendid, samas osakaal üüritud pinnast on vaid 4%. 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 31.12.2021



Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud) jaotus üüritava pinna järgi seisuga 31.12.2021



Suurimad kliendid lepingulises portfellis:

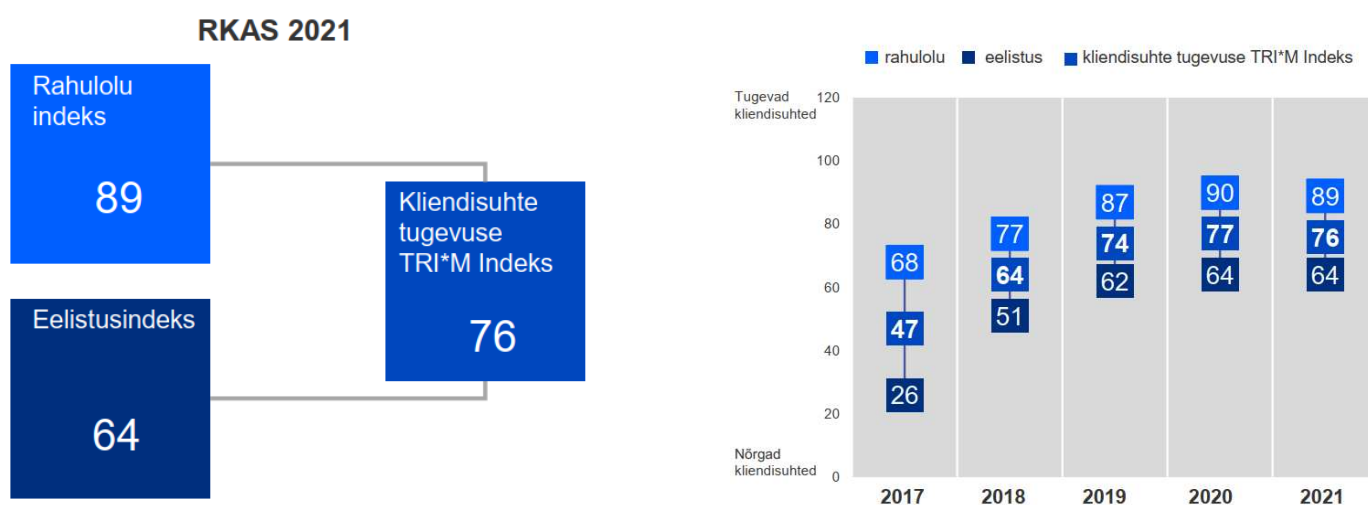
Klient	Lepingulise portfelli pindala (m²)
Haridus- ja Teadusministeerium	500 012
Siseministeerium	87 320
Kultuuriministeerium	14 702
Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei	6 919
eu-LISA (IT-agentuur)	5 006
Tartu Linnavalitsus (Nooruse tn 9, Tartu)	2 476

Kliendikogemuse arendamine

RKAS mõõdab kliendisuhte tugevust koostöös uuringufirmaga Kantar Emor juba 10 aastat. Uuringu põhieesmärk on selgitada välja Riigi Kinnisvara klientide rahulolu teenuste, teeninduse, kliendisuhtluse ja kontaktisiku tegevusega. Uuringus mõõdetakse TRI*M indeksi mudeli alusel rahulolu ja seda mõjutavaid aspekte ning analüüsitakse nende mõju kliendisuhtele, sh arvestab mudel kliendisuhte hindamisel ka konkurentsiolekorraga.

2021. aastal läbi viidud küsitlusele saime 357 vastust (vastamismäär 61%), vastanute arv suurenes varasemate aastatega võrreldes veelgi, mis näitab, et meie kliendid peavad arvamuse avaldamist ja kaasa rääkimist oluliseks ning hindavad kaasamist kõrgelt. Rahulolu ja eelistus on võrreldes 2020. aastaga püsinud samal tasemel - TRI*M indeks oli 76 (eelmisel aastal 77 punkti), mis iseloomustab keskmisest tugevamaid kliendisuhteid. Vaadates eraldi otsustajate ja klientide sihtrühmi, on otsustajate indeks oluliselt kasvanud (+7 punkti, koondindeks 67), klientidel veidi langenud (-2 punkti; koondindeks 79).

Kliendid peavad Riigi Kinnisvara peamiseks tugevuseks nende kontaktisikute kompetentsust kinnisvara valdkonnas ja kokkulepetest kinnipidamine. Kliendid väärtustavad ka seda, et Riigi Kinnisvara arvestab nende asutuste vajaduste ja eripäradega.



Allikas: Kantar Emor

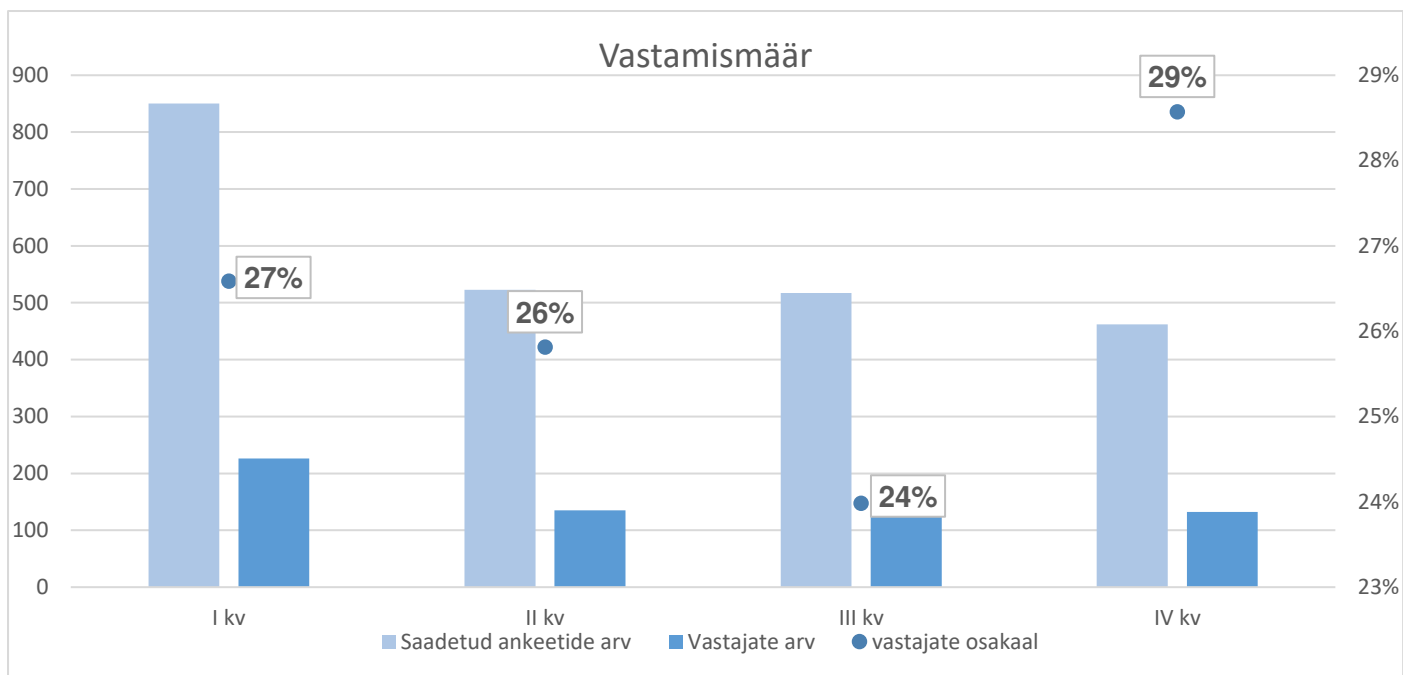
Soovitusindeksi juurutamine

Parema kliendikogemuse pakkumiseks võtsime 2021. aastal kliendirahulolu mõõtmiseks kasutusele soovitusindeksi meetodika (ing.k *Net Promoter Score*, NPS), mille peamine eelis on operatiivne tagasiside, väike küsimuste arv ja selge sisu. Rahvusvahelise meetodika aluspõhimõte seisneb selles, et kui inimene kedagi või midagi oma tuttavale-kolleegile soovitab, siis võtab ta endale justkui vastutuse soovitud kvaliteedi eest.

Sama meetodikat kasutavad Eestis laialdaselt nii erasektori- kui ka avaliku sektori asutused. Soovitusindeksit mõõdame ühe lihtsa küsimusega: mõeldes oma kogemusele, kas Te soovitaksite Riigi Kinnisvara teenuseid analoogsetele kasutajatele/ kolleegidele? (0-10 skaala).

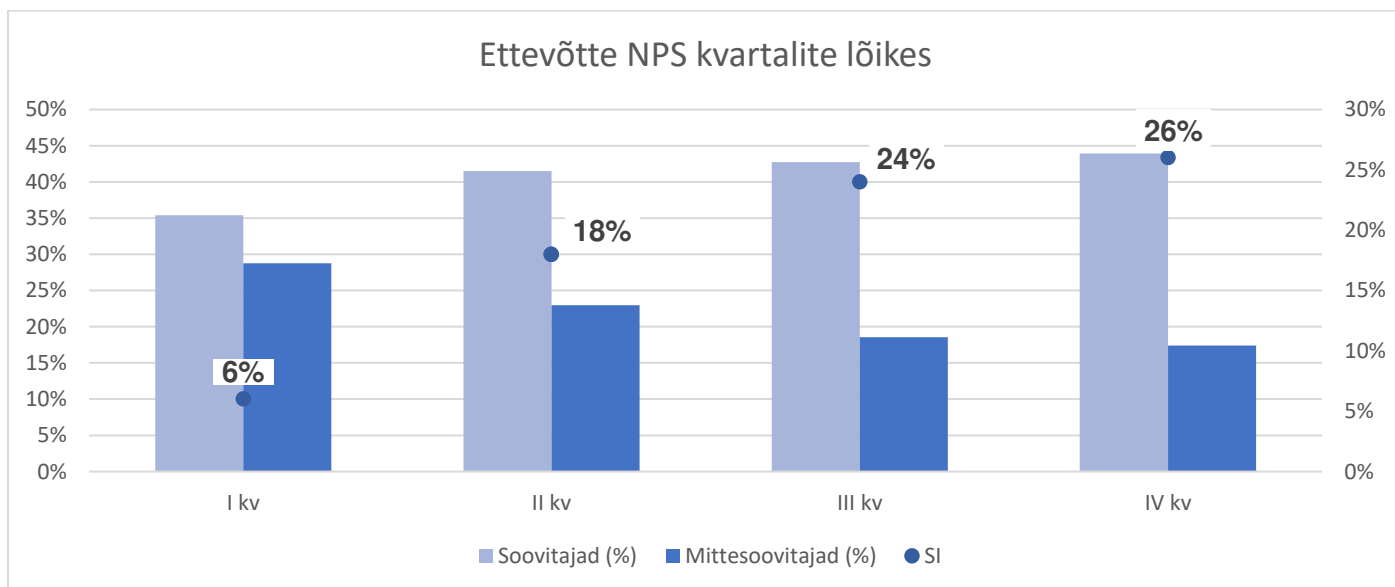
Regulaarne, senisest mõnevõrra sagedasem ja konkreetsem tagasiside aitab murekohad kiiremini lahendada ning annab võimaluse paremini hinnata, millega kliendid on rahul ja mida on vaja parandada.

Aasta jooksul saatsime välja 2 638 ankeeti ning saime 617 vastust st. vastamismääraks 26% (Eesti keskmine 20%).



Allikas: Recommy.com

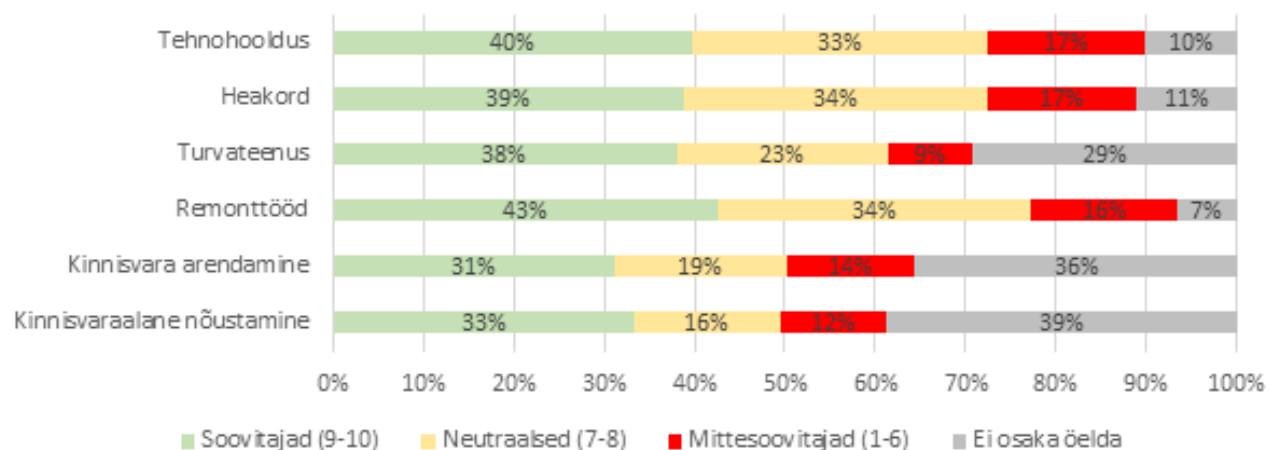
Ettevõtte kumuleeruv NPS jõudis 2021. aasta lõpuks 17% tasemele.



Allikas: Recommy.com

Küsisime klientide hinnangut ka meie teenustele: tehnohooldus, heakord, turvateenus, remonttööde korraldamine, kinnisvaraalne nõustamine ja kinnisvara arendamine.

Teenustega rahulolu kumuleeruv (hinnang 1-10)



Allikas: Recommy.com

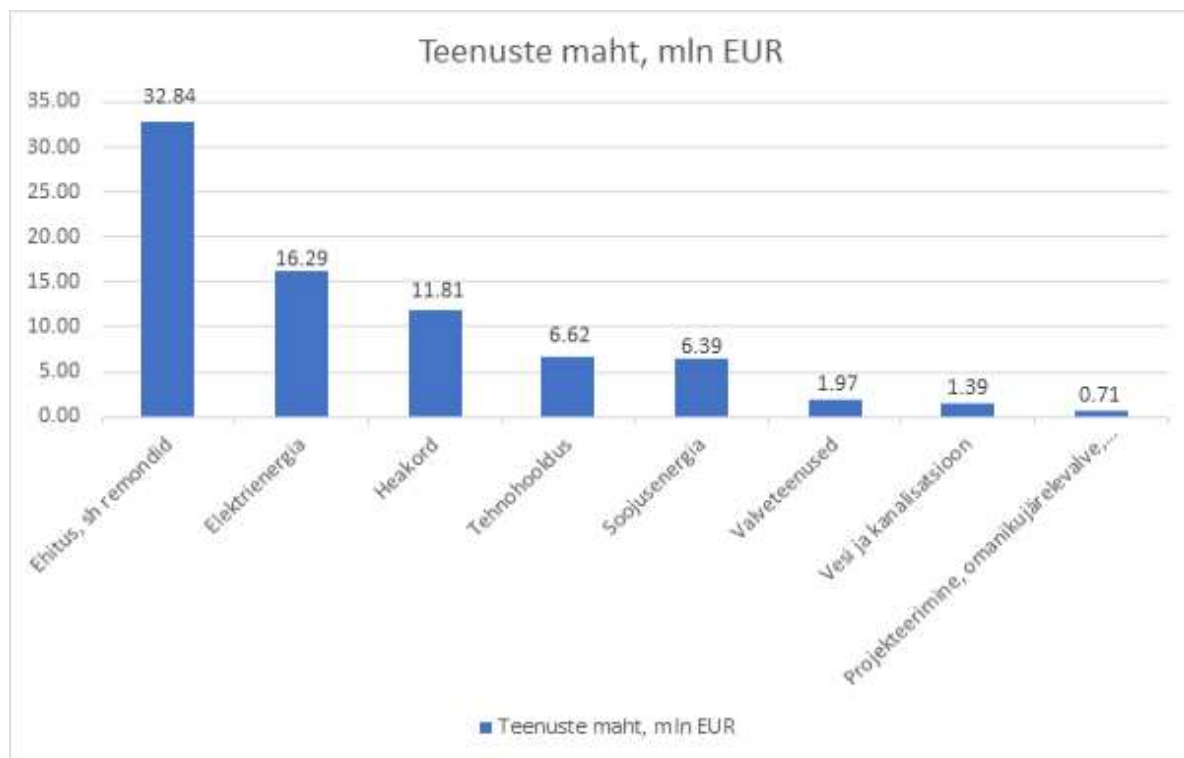
Soovitusindeksi meetodika kasutamist jätkame ka 2022. aastal, et mõõta kliendikogemust ja koguda operatiivset tagasisidet RKASi teenuste kohta. Aastase kogemuse põhjal on NPS meetodika andnud meile hea ülevaate klientide ootustest ning seeläbi oleme saanud kiiremini ülevaate nõrkadest külgedest ning suunanud oma fookuse nende lahendamisele. 2022. aastal plaanime suurendada tagasiside küsimist juhtumipõhiselt – näiteks töötaotluste sulgemisel, remontide-, riigimajade jt arendusprojektide valmimisel.

Tarnijad ja teenuseosutajad

Teenuste tarnemahud

Riigi Kinnisvara kliendirahulolu sõltub tulenevalt ärimudelist peale ettevõtte töötajate panusele oluliselt ka meie koostööpartneritest. Riik kui RKASi omanik on ühe strateegilise eesmärgina väljendanud ootust, et RKAS oleks tarnijatele asjatundlik partner ning soodustaks konkurentsi, et saavutada teenuste korraldamisel **optimaalne hinna ja kvaliteedi suhe**. Nagu ka eelnevale aastal, mõjutas 2021. aastal partneritega koostööd suures ulatuses toimetulek COVID-19 kriisi väljakutsetega. Viiruse leviku tõttu jätkasime ellu viidud töökorralduslike muudatuste rakendamist. Oleme jätkanud selgitus- ja teavitustööd võimalike uute teenusepakkujate hulgas. 2021. aastal leidsime ka uusi koostööpartnereid ja pakujate ring on pidevalt laienemas.

2021. aasta olulisemate teenuste tarnemahud kategooriate kaupa, kokku 78 miljonit eurot.



Tarnijate tagasiside

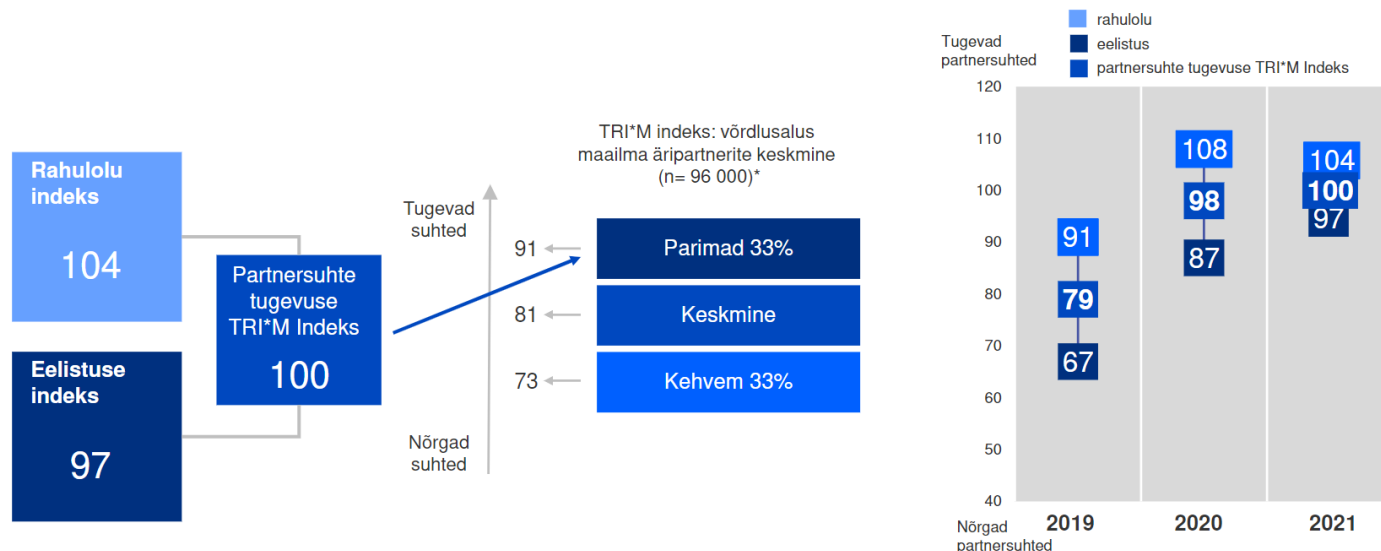
RKAS mõõdab kolmandat aastat tarnijate ja teenuseosutajate partnersuhte tugevust koostöös uuringufirmaga Kantar Emor. Uuringu eesmärk on selgitada Riigi Kinnisvara partnerettevõtete kontaktisikute hinnangul välja suhete peamised tugevad ja nõrgad küljed. Tulemused on süstemaatilise partnersuhete haldamise aluseks, eesmärgiga kasvatada Riigi Kinnisvara ja partnerite vahel tugev, jätkusuutlik ning mõlemale osapoolale kasulik koostöö. Uuringus mõõdetakse ka partnersuhete tugevuse TRI*M indeksit, mille abil hinnata partnersuhete arendamisel ellu viidud tegevuste tulemuslikkust.

Uuringu sihtrühm on Riigi Kinnisvara partnerid erinevatest kategooriatest (ehitus, remont, heakord, tehnohooldus, sisustus, projekteerimine, elektritenergia, soojusenergia, eritehnoloogia, turvateenus, omanikujärelevalve, ekspertiisid, vesi ja kanalisatsioon). Kokku oli valimis 168 erinevat partnerettevõtet, kes osutanud teenuseid viimase kolme aasta jooksul. Uuringus kutsuti osalema 653 kontakti ja vastuseid laekus kokku 226 partneri poolt, tagasiside määr erinevate organisatsioonide lõikes on 45%, kogu kontaktbaasist 35%.

Koostööpartnerite suhte tugevus on stabiilne ja aastaga isegi veidi paranenud – TRI*M indeks oli 2021. aastal 100 punkti, aasta varem 98 punkti.

Rahulolevate partnerite osakaal on tendentsina kasvanud. Üldine rahuloluhinnangu indeks on aga aastatagusest mõnevõrra madalam, kuna veidi on lisandunud ka rahulolematuid kliente, kes annavad 5-palli skaalal hinde 1-2. Riigi Kinnisvara eelistamine muude kinnisvarateenuste tellijate ees on aastaga kasvanud (63%lt 79%le), mis toetab tugevate partnersuhete säilimist. Samaselt möödunud aastale on 78% partneritest valmis Riigi Kinnisvara koostööpartnerina soovitama ning 87% väljendab soovi koostööd ka edaspidi jätkata.

Indeks viitab tugevalt positiivsele positsioonile küsitlusele vastanud partnerite silmis.



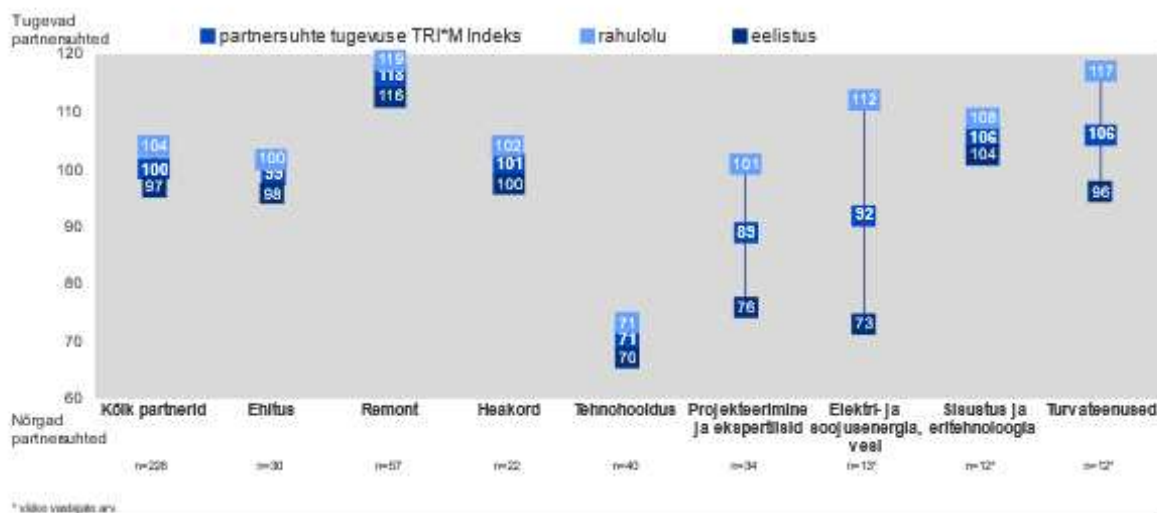
KANTAR

© Emor AS

© Emor AS

Uuringus käsitleti Riigi Kinnisvara kliendisuhete uuringule sarnaseid teemasid: üldised rahulolu aspektid ja rahulolu kontaktisikuga, lisaks partneritele olulised hanke- ja koostööprotsessi puudutavad teemad, kokku 23 erinevat aspekti. Rahuloluhinnangu te keskmiseks 5-palli skaalal kujunes 4.0, varieerudes aspektide lõikes 4.3 pallist 3.7 pallini.

TRI*M indeks koos rahulolu ja eelistuse hinnanguga kõigis segmentides 2021.a.



KANTAR

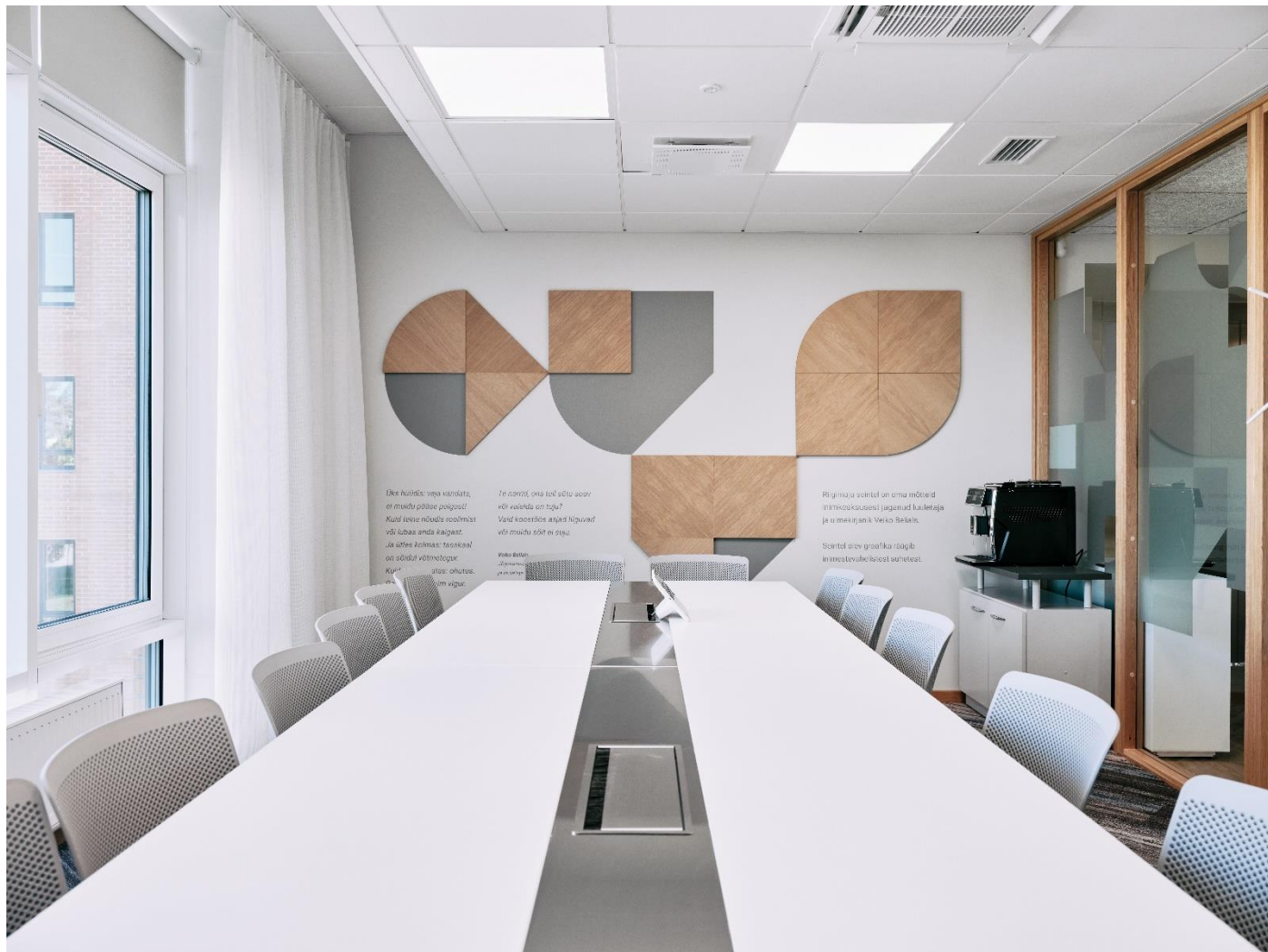
© Emor AS

© Emor AS

Samaselt varasematele aastatele on kõige tugevamad suhted remonti segmentis ning see segment tajub koostöös oluliselt suuremaid eeliseid. Segmenti üldine rahulolu on jätkuvalt keskmisest kõrgem, kuid aastases võrdluses on see

vähenenud. Tehnohooldus on segmentide seas madalamate rahuloluhinnangutega. Kui remondi segmendis küünib rahulolevate partnerite osakaal 88%, siis tehnohoolduses vaid 55%ni.

Kõige rohkem ollakse rahul partneriga suhtlemise viisi ning lubadustest ja kokkulepetest kinnipidamisega (keskmine hinne vastavalt 4.3 ja 4.2 palli) - täiesti rahul on vähemalt pooled ning rahul üle 80% partneritest. Need on Riigi Kinnisvara tugevad küljed, mistõttu on tähtis, kõrget taset ka edaspidi hoida. Tugevad küljed on ka teenustega alustamise sujuvus ja põhitööülesannete selgus. Teenusega alustamise sujuvuse mõju partnersuhetele on aastaga kasvanud ning ka rahuloluhinnangud näitavad kasvutendentsi.



Töötajad

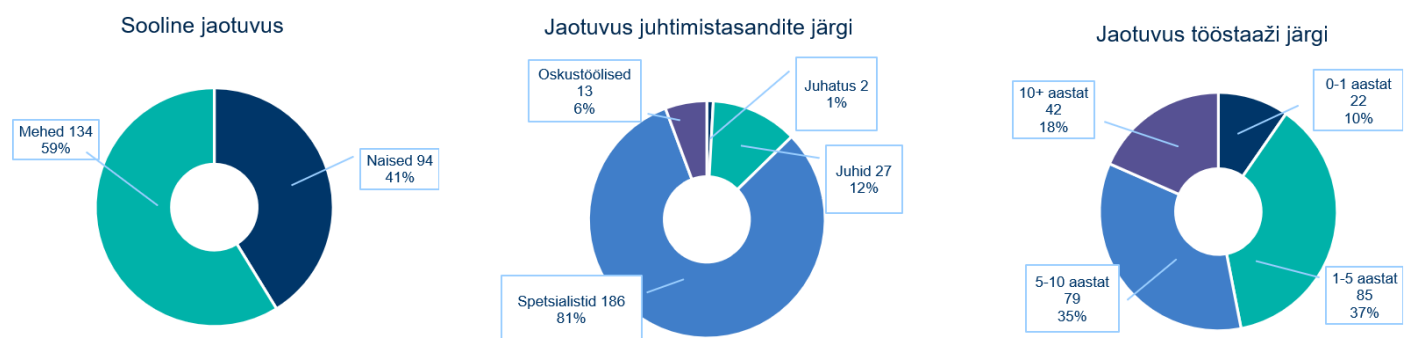
Töötajate koosseis

Riigi Kinnisvaras töötas 31.12.2021 seisuga **228 inimest** (sh lapsehoolduspuhkusel viibivad töötajad). Täistööajaga töötajate arv oli 2021. aastal 217 ning osalise tööajaga töötajate arv 11.

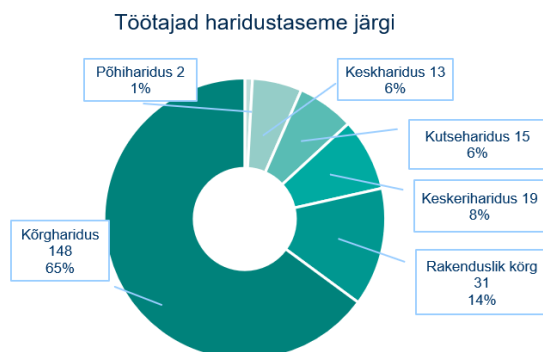
2021. aastal asus ettevõttesse tööle 26 uut töötajat. Tööjõu voolavus oli 11,6%, mis on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 0,4 protsendipunkti. 2021. aastal oli praktikal neli inimest. Ettevõttes töötas kaks erivajadusega töötajat. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud. Aasta jooksul esitati Töövaidluskomisjoni Riigi Kinnisvara AS vastu üks töövaidlusasi, mis jäeti täies ulatuses rahuldamata.

Riigi Kinnisvaras järgitakse kehtivaid seadusi ja õigusakte, kehtestatud on tööohutuse protseduurid ning töökeskkonnakorralduse reeglid. Riskianalüüsiga selgitatakse välja töökeskkonna ohutegurid, mida seejärel analüüsitakse ja jälgitakse. Määratud on töökeskkonnaspetsialist, valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutseb töökeskkonnanõukogu, milles on võrdselt nii tööandja kui ka töötajate valitud esindajaid. Regulaarselt viiakse läbi töötajate tervisekontrollid. RKAS tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise. 2021. aastal ei esinenud ühtegi tööõnnetust.

Ettevõtte tegevus on jagatud nelja asukoha vahel: Tallinnas töötab 171 inimest (kinnisvaraarenduses 42, haldusteenustes 50, kliendisuhetes 12, hangetes 11 ning tugiüksustes kokku 56), Tartus 25 inimest (kinnisvaraarenduses 9, haldusteenustes 16), Pärnus 16 inimest (kinnisvaraarenduses 3, haldusteenustes 13) ja Jõhvis 16 inimest (kinnisvaraarenduses 4, haldusteenustes 12).



Riigi Kinnisvara töötajate haridustase on väga kõrge: 78,5% töötajatest omab kas rakenduskõrgharidust, bakalaureuse- või magistrikraadi, ühel töötajal on doktorikraad. RKAS toetab töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist erialastel koolitustel. 2021. aastal investeeriti töötajate koolitustesse 99 000 eurot.



Peame täiendusõpet tähtsaks ja 28,5%-l töötajatest on ühel või mitmel erialal kutsetunnistus. Riigi Kinnisvaras on kaetud 34 erinevat kompetentsi liiki ja töötajatele on väljastatud kokku 97 kutse- või pädevustunnistust.

Töötajate pühendumus ja rahulolu

Viis aastat järjest on korraldatud koostöös Eesti Rakendusüuringute Keskusega CentAR läbi töötajate pühendumuse ja rahulolu uuringut, mis põhineb CentARi ja ja Psience poolt Rahandusministeeriumi tellimisel välja töötatud meetodikal. Küsitlusele vastas 163 töötajat, mis teeb vastamismääraks 81%. Läbi aastate on vastamismäär olnud kõrge (vahemikus 81-90%), mis väljendab töötajate suurt tahet oma töökeskkonna kujundamisel kaasa rääkida.

Uuringus vaadeldi 15 erinevat teemavaldkonda, mis mõjutavad töötajate pühendumuse ja üldise rahulolu väljundnäitajaid. Kõrgelt on hinnatud töökorralduse paindlikkust, vahetut juhtimist, karjäärivõimalusi, tippjuhi rolli, tööandja mainet, töö mõttekust, arenguvõimalusi, kogukonda tööl, süvenemist ja tööst haaratust. Kriitilisemalt hinnati Riigi Kinnisvaras tervikuna oma rolli selgust, töö ja eraelu tasakaalu ja töökoormust. Kriitilisemalt hinnatud teemavaldkonnad vajavad organisatsioonis tervikuna enam tähelepanu.



Ühiskond ja sotsiaalne vastutus

Liikmesus 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; Sotsiaalministeeriumi ligipääsetavuse nõukogu

Riigi Kinnisvara on esindatud Sotsiaalministeeriumi ligipääsetavuse nõukogus, mille üks ülesandeid on juhtida avalikke arutelusid ligipääsetavuse ja universaalse disaini vallas, suurendada ühiskonna teadlikkust ning juurutada kaasava elukeskkonna põhimõtteid arvestavat mõtte- ja tegutsemisviisi.

Ligipääsetav ühiskond võimaldab kõigil elust täiel määral osa saada. Eestis on seatud sihiks saavutada see aastaks 2035. Nimetatud eesmärgi täitmiseks loodi 2019. aastal Vabariigi Valitsuse korraldusel ligipääsetavuse rakkerühm, mille liige on ka Riigi Kinnisvara. Rakkerühm töötab välja ettepanekud ja meetmed ligipääsetavuse tagamiseks nii avalikus kui ka erasektoris.

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



PuRE-net 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 on ülemaailmne avaliku sektori kinnisvara valdkonna tippjuhte ühendav organisatsioon, mille liikmed on nii ettevõtted, valitsusasutused kui ka institutsioonid 17 riigist.

EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete kasutuselevõtt

EFFECT4buildings on koostööprojekt, mille eesmärk on suurendada Läänemere piirkonnas olemasolevate avalike hoonete rakendatud energiatõhususe meetmeid Läänemere piirkonnas. Riigi Kinnisvara suurim panus on testida hoonete energiamonitooringut võimaldavaid rakendusi. Energiamonitooringu eesmärk on avastada kiiresti energia ülekulu jälgides pidevalt hoone energiakasutust ning reageerides proaktiivselt, et energia ülekulu vähendada.

Teadus- ja arendustegevuse toetamine

Kooskõlas Riigi Kinnisvara omaniku ootuste ja strateegiaga soovime jätkuvalt olla Eesti kinnisvarasektori innovatsiooni eestvedajaks. Seetõttu pühendume oma igapäevatöös 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 ja jagamisele nii ettevõttes kui ka sellest väljapool;

- **panustame** projektidesse, mis äratavad noorte ehk tuleviku tippude huvi kinnisvara- ja ehitusvaldkonna, aga ka teiste valdkonnaga seotud erialade vastu, et Eesti kinnisvaravaldkond areneks innovaatsiliselt inimkesksemaks, keskkonda säästvamaks ja tõhusamaks.

Teadustööde toetamine

2021. aastal toetas Riigi Kinnisvara hoonete remondimetoodikate uuringu ning vastava metoodika väljatöötamise teadusprojekti, mis valmib kolme ülikooli koostöös (juhtivpartner Tallinna Tehnikaülikool, osalevad Eesti Maaülikool, Tallinna Tehnikakõrgkool). Aastas korraldab Riigi Kinnisvara ca 25 miljoni euro (summa ilma käibemaksuta) eest remonttöid ca 1,6 miljoni ruutmeetri suurusele kinnisvaraportfellile. Remonte tehakse lähtuvalt hoone elukaarest, hoone seisundist, kliendi vajadustest ning võimalustest, tervikobjekti 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 loomine remontide teostamise efektiivsust nii ettevõtte kui ka riigi jaoks tervikuna. Toetussumma suuruseks on 56 700 eurot.

Riigi Kinnisvara on alates 2021. aastast Life IP BuildEST projekti partner. Projekti 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. Projekt algab 2022. aastal ja kestab aastani 2028. See rakendub kolmes etapis 2-2,5 aastaste tsüklitena. Life IP BuildEST projekti Eesti riigi kogueelarve on ca 16,3 miljonit eurot, millest Euroopa toetus on 9,5 miljonit. Seda rahastab Euroopa Kliima-, Infrastruktuuri- ja Keskkonnaagentuur (CINEA) Life IP (Integrated Projects) programmi kaudu, mis on mõeldud keskkonna- ja kliimameetmete projektidele. Riigi Kinnisvara panustab projekti nii professionaalse meeskonna kaasamise kui ka testobjektide ja -projektide näol. Toetussumma suuruseks 2021. aastal oli on 4 000 eurot².

Teadmiste jagamine ja innovatsiooni toetamine

Septembris toetas **Riigi Kinnisvara Garage48 digitaalehituse häkatoni 2021** arendusnädalavahetuse toimumist, mis tõi nii virtuaalselt kui ka kohapeal kokku ehitus- ja kinnisvaraeksperte erinevatest riikidest. 2021. aastal oli tihe koostöö Soomega ning kogu üritus toimus ühel ajal kahes riigis korraga. Häkatoni eesmärk oli arendada sektori digiteerimist toetavaid lahendusi. Üheteistkümne võistkonna hulgast, sai Riigi Kinnisvara tunnustuse PROCYON meeskond, kes esitles ideed kombineerida erinevaid andmebaase ühele platvormile ja kaardile, et kinnisvara ostja või ka arendaja saaks teha kiiremini ja lihtsamini oma otsuse, kui on soov midagi osta või arendada.

Novembris korraldas Riigi Kinnisvara teadus- ja innovatsioonikonverentsi „Mõttemuutjad 2021“, mille fookuses oli **tark ja jätkusuutlik ehitus**. Konverentsil jagasid oma kogemusi ja ideid kinnisvara- ja ehitussektori tippspetsialistid Soomest, Norrast, USA-st ja Eestist. Konverentsil olid fookuses rohevaade, hoonete toimivuskatsetused ja tehnoloogia, tark töökeskkondade kavandamine, säästlik ja jätkusuutlik ehitus ning muud ehitus- ja kinnisvaraalased teemad. Toimus arutelu, kuidas lähitulevikus uusi hooneid ehitada ja testida viisil, et nende tehnosüsteemid oleksid võimelised kriisisituatsioonis edukalt vastu pidama ja tagama inimeste ohutuse parimal moel. Hübriidkonverentsi jälgis veebi vahendusel ligi 700 inimest. Konverents on järelvaadatav.

Järelkasvu toetamine ning kinnisvara- ja ehitusvaldkonna erialade populariseerimine

2021. aastal korraldasime hariduse edendamise ja Riigi Kinnisvaraga seotud erialade tutvustamise eesmärgil Riigi Kinnisvara **stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“**, et Eesti suurima kinnisvaraettevõtte nälgata, tunnustada ja toetada uut andekat kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni arendavat põlvkonda.

Stipendiumile said kandideerida kõik Tallinna Tehnikaülikooli, Eesti Kunstiakadeemia, Tallinna Tehnikakõrgkooli, Tallinna Ülikooli, Tartu Ülikooli ja Eesti Maaülikooli bakalaureuse- või rakenduskõrgharidusõppe, inseneri- või magistriõppe ning doktoriõppe tudengid, kelle teadustöö suund on seotud Riigi Kinnisvara tegevuseesmärkidega.

2021. aastal pälvivad Riigi Kinnisvara stipendiumi järgmised üliõpilased:

Liis Tammekand (keskkonna-, energia ja keemiatehnoloogia bakalaureuseõpe, TalTech), kelle diplomitöö teemakäsitus on väga lähedane sellele, millega RKAS igas hoone arendusprojektis kokku puutub – energiatõhusus, kvaliteetne sisekliima koos valgustusega, hooneautomaatika ja tarbimiskulude kokkuhoid. Lõputöö tulemusi saab võrrelda Riigi Kinnisvara AS poolt tehtud varasemate sarnaste analüüsidega. Stipendiumi suurus: 1 500 eurot.

Anna Krasnikova (hoonete sisekliima ja veetehnika magistriõpe, TalTech) lõputöö teema on väga aktuaalne käsitledes linna sadeveesüsteemide üleujutusrisi leevendamismeetmete planeerimist. RKAS puutub kokku paljude probleemidega, mis kaasnevad nii hoonete kui ka kinnistutega pärast üleujutusi. Stipendiumi suurus: 2 000 eurot.

Meelis Vapperi (inseneriteaduskond hooned ja rajatised magistriõpe, Taltech) teemat - kergkonstruktsioonide kaitse plahvatuselt tingitud ülerõhu tõttu - on seni väga vähe käsitletud. Töö autori poolt läbiviidud katsed toetavad teema püstistust ja RKASi jaoks on see teema väga oluline just hoonete turvalisuse tagamise aspektist. Stipendiumi suurus: 2000 eurot.

Eneli Kleemann (arhitektuur ja linnaplaneerimine magistriõpe, EKA) on kindlasti tuleviku tipptegija. Väga praktiline, suure mõjuga ja aktuaalne töö - tühjad kontoriruumid ja kodukontor. Lahendus ülearustele kontoripindadele tulevikus. Stipendiumi suurus: 2 000 eurot.

Robert Krautmann (doktorant-nooremteadur, keemiliste kiletetehnoloogiate labor, Taltech) uurimisteema tegeleb uudse, kulutõhusa, poolläbipaistva ja kahepoolse päikeseelemenditehnoloogia väljaarendamisega. Praktika ja katsed toetavad teema püstistust. Tegu on oma ala tippspetsialistiga. Stipendiumi suurus: 3 000 eurot.

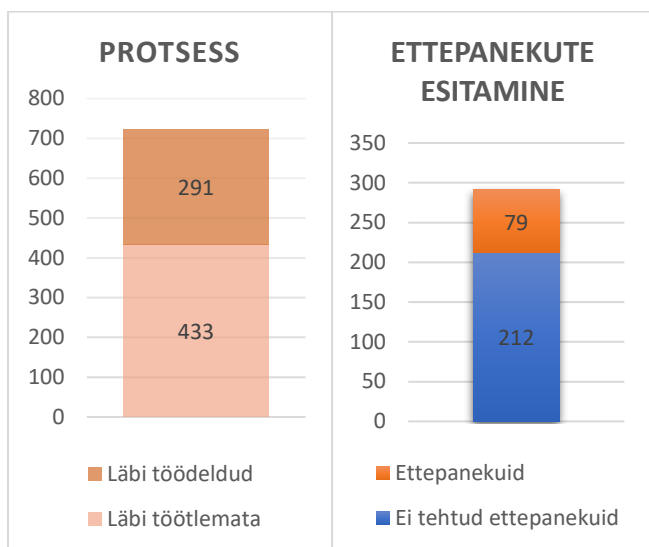
Avaliku ruumi väärtustamine

Riigi Kinnisvara tegevustel on avalik mõõde ning seetõttu ka kõrgendatud avalik huvi. Läbi selle on meil omakorda ühiskonna ees sotsiaalne vastutus, kuna kinnisvara puudutavad otsused on strateegilised, pikaajalised ning puudutavad inimeste igakülgset heaolu. Arendustegevustes on mitmeid protsesse, mis avaliku ruumi kvaliteeti otseselt loovad igas projekti etapis. Projekti alguses puudutab see näiteks **kvaliteetse lähteülesande koostamist ja avalikel objektidel ideekonkursi korraldamist**; projekteerimise perioodil näiteks kvaliteedipõhiste hangete läbiviimist, ligipääsetavuse nõuete kohandamist ja kunstiteose tellimise seaduse alusel kunstikonkursside korraldamist ning objekti valmides näiteks tehnosüsteemide komplekskatsetusi ja hoone vastuvõtmisel selle põhjalikku kontrolli. Läbi oma tegevuste väärtustame igapäevaselt Eesti avalikku ruumi – meie kõigi ühist ruumi - ja oleme suunanäitajad nii avalikule kui erasektorile. Kompetentsikeskusena jagame oma teadmisi ja koolituste, konverentsi ning üldkasutatavate tehniliste nõuete paketi abil.

Planeeringute korraldamine

Riigi Kinnisvaral on läbi aastate olnud suur roll **ehitatud keskkonna kujundamisel**. Vähetähtsam ei ole panus **linnakeskkonna planeerimisel**. Läbimõeldud ning tuleviku vaatav planeerimine tagab piirkonna **tasakaalustatud arengu**. Üheks laiapõhjalisemaks valla või linna arengust suunav dokumendiks on üldplaneering. Peale haldusreformi jäi alles 79 kohalikku omavalitsust ning liitunud valdadel ja linnadel tuli alustada uue üldplaneeringu koostamisega. Arvestades olukorda võttis RKAS endale ülesandeks üle vaadata enda omandis või halduses rohkem kui 700 kinnistu tuleviku arendusplaani veendumaks, et üldplaneeringu lahendus vastab riigi tuleviku ootustele ja vajadustele. 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 kohalikule omavalitsusele.

Riigi Kinnisvara on jõudnud läbi analüüsida ligi 300 kinnistu andmed planeeringute kontekstis 39 kohalikus omavalitsuses. Analüüsides kinnistuid leiti, et kinnistustest pea kolmandiku, st 79 kinnistu arendusplaani ei vasta riigi tuleviku väljavaadetele ning koostöös kohaliku omavalitsusega viidi üldplaneering riigi ootustega vastavusse. Kahe kolmandiku kinnistute osas tänane ja tulevikuvajadus planeeringutes kajastatuga kattus.



Arhitektuur ja kunsti tellimine

Kvaliteetse avaliku ruumi ja kinnisvarakeskkonna loomisel on terviku lahutamatud osad **funktsionaalsus ja esteetilisus**. Juba I sajandil eKr elanud arhitekt Vitruvius sõnastas arhitektuuri põhipunkte *firmitas-utilitas-venustas* ehk tugevus-kasulikkus-ilu. Parima hoone lahenduse leidmiseks on umbes samast ajast alates kasutatud arhitektuurivõistluse formaati, mis soovib teha erinevate pakutud ideekavandite vahel kaalutud otsuse. Seda head tava järgib ka RKAS. Eelmise aasta eripäraks oli kahe erimenetlusega ideekonkursi korraldamine, mida nõudsid tellijate kõrgendatud turvakaalutused ning esimese sisearhitektuurivõistluse läbi viimine. See viimane oli tähelepanuväärne just kontekstis, et lähiaastatel on oodata renoveerimislainet millega mõtestatakse ümber paljude hoonete kasutusotstarbed. Ja siin saavad sisearhitektid anda oma väärtusliku panuse toimides ka projekteerimise peatöövõtjatena.

Lisaks arhitektuurivõistluste korraldajana omab RKAS ulatuslikku kompetentsi ka kunstiteoste tellimise osas. Eestis kehtib alates 2011. aastast kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärgiks on avaliku otstarbega hoone ehitamise lahutamatu osaks oleva hoonega sobiva kunstiteose või -teoste tellimine.

Avaliku ruumi kunstiteostel on tähenduslik roll kõnetades ja ärgitades märkama ümbritsevat kõiki selle ruumi kasutajaid, sealhulgas ka neid, kes kunstimuuseumitesse ja galeriidesse tavapäraselt ei satu. Kvaliteetse avaliku ruumi üheks tunnuseks peetaksegi mitmekesisust, kus ruumi elemendid, sealhulgas kogemisele avatud kunst, toetavad selle keskkonna kasutamist. Kunst avalikus ruumis tõstab selle väärtust, mõjutades keskkonna kuvandit ja selles viibijate elukvaliteeti.

Kunstiteoste tellimise seaduse kehtestamisest alates on Eestis korraldatud ligikaudu 130 kunstikonkurssi, millest pea pooled on läbi viinud RKAS. 2021. aastal korraldati 2020. aasta rekordilist tulemust ning viidi läbi 11 kunstiteoste tellimise konkurssi. See on ühtpidi võimalus ja ka vastutus aidata kaasa lisandväärtuse loomisele nii töökeskkonnas kui ka avalikus ruumis.

Riigi Kinnisvara poolt läbi viidud kunstikonkursside eesmärgiks on tellida avaliku raha eest **võimalikult kvaliteetne ja kõrge kunstilise väärtusega teos üldkasutatavasse ruumi**. Kunstikonkursid, mille žüriidesse kuuluvad loomeliitude juhatuste poolt määratud kunstnikud, kuraatorid ja kunstiteadlased, tellijate esindajad ja ruumi projekteerinud arhitektid, annavad kunstnikele võimaluse luua unikaalset, vahel monumentaalsete mõõtmetega teoseid. Nii saab kunst olla oma sõnumitega seal, kus inimesed igapäevaselt liiguvad.

Avaliku ruumi kunst peab toimima dialoogis nii keskkonna, arhitektuuri, kasutajate kui tellijatest partneritega. Eestis suurima avaliku ruumi kunstiteoste tellija Riigi Kinnisvara eesmärgiks on, et võidaks avalik ruum ja seeläbi meie riigi atraktiivsus ning konkurentsivõime.

Hoonete ligipääsetavuse tagamine

Vabariigi Valitsus otsustas luua 2019. aastal ligipääsetavuse rakkerühma, mille ülesandeks on 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. RKAS on aktiivselt osalenud rakkerühma töös ning ka omalt poolt panustanud, et riigi omandis olevad hooned oleks kasutatavad kõigile. Oleme lähtunud põhimõttest, et avalikke hooneid saaksid kõik inimesed kogu oma elukaare vältel külastada väärikalt ja iseseisvalt.

Mõtteviis, et ligipääsetavust on vaja ainult erivajadustega inimestele, ei ole tänapäeval enam pädev argument. Arvestades Eesti tööjõuvajadust ja järjest vananevat ühiskonda, tuleb meil läbi mõelda, kuidas kõik inimesed, kes soovivad ja tahavad tööd teha ja teenuseid tarbida, seda ka teha saaksid.

RKAS on välja töötanud lahendused, mis parandaksid hoonete ligipääsetavust. Kõiki neid lahendusi kasutasime esmakordselt Tartus Pepleri 35, büroo- ja teenindushoones, kus Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet hindas loodud lahendusi väga heaks. Ameti tõstis eriliselt esile punktkirjas majajuhti ja viitasid, taktiilseid juhtteid, fonoluku lahendust, silmusvõimendite rakendust ning ka erimööbli kasutamist – kõik nimetatud ja täiendavad lahendused tagavad hoone täieliku ligipääsetavuse ning Pepleri 35 hoone on näidishooneks ja õppematerjaliks tuleviku arendusprojektides nii Riigi Kinnisvarale kui ka kõigile teistele arendajatele.

Muinsuskaitse ja arhitektuuripärandi hoidmine

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

2021. aasta seisuga on Riigi Kinnisvara omandis 119 muinsuskaitsealset või muinsuskaitsealset olevat hoonet. Sarnaselt varasemate aastatega teostati 2021. aastal 35 muinsuskaitse all olevas või muinsuskaitsealal asuval hoonel remonttöid, mis olid suunatud hoone seisukorra säilitamisele või parendamisele. 2021. aasta remonttööde kogumaksumus Riigi Kinnisvara muinsuskaitsealsetel objektidel oli 1,6 mln eurot, mis moodustas ettevõtte poolt 2021. aastal läbi viidud remonttöödest 12,3%.

Suurematest Riigi Kinnisvara juhitud muinsuskaitsega seotud teenusprojektidest valmis 2021.aastal Riigikantselei hoone rekonstrueerimine Tallinna vanalinnas. Suure avaliku tähelepanu all on Eesti Rahvusraamatukogu hoone rekonstrueerimine, mille ehitustöödega alustatakse 2022. aasta alguses.

Riigi Kinnisvara omandis olevatest muinsuskaitsealsetest hoonetest on alustanud rekonstrueerimisprojektide koostamisega järgnevates asukohtades: Kesk 12, Valga; Tallinna tn 18, Paide. Tegemist on hoonetega, mis arendatakse riigimajadeks. Antud objektide ehitustööd algavad 2022. aastal. Samuti on alustatud ehitustegevusega Kuressaares Lossi tn 2 kohtuhoones. Nende kolme objekti kavandavad investeeringud kokku on 16,8 miljonit eurot.

Keskkond

Energiatarbimine ja -tõhusus

Energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine on Riigi Kinnisvara üheks prioriteediks. Hoone energiatõhususe all mõtleme energiahulka, mis on vajalik hoone kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks. Siia loetellu lisandub veel peamiselt kasutajast sõltuv energiakasutus.

Hoonete energiakasutusest tulenevat keskkonnamõju vähendame erinevate remonttööde, regulaarse energiakasutuse jälgimise ja kiire ülekuludele reageerimisega ning hoone kasutaja teadlikkuse tõstmise abil. Uusarenduste ja mahukamate rekonstrueerimisprojektide elluviimisel täidame õigusaktides kehtestatud energiatõhususe miinimumnõudeid.

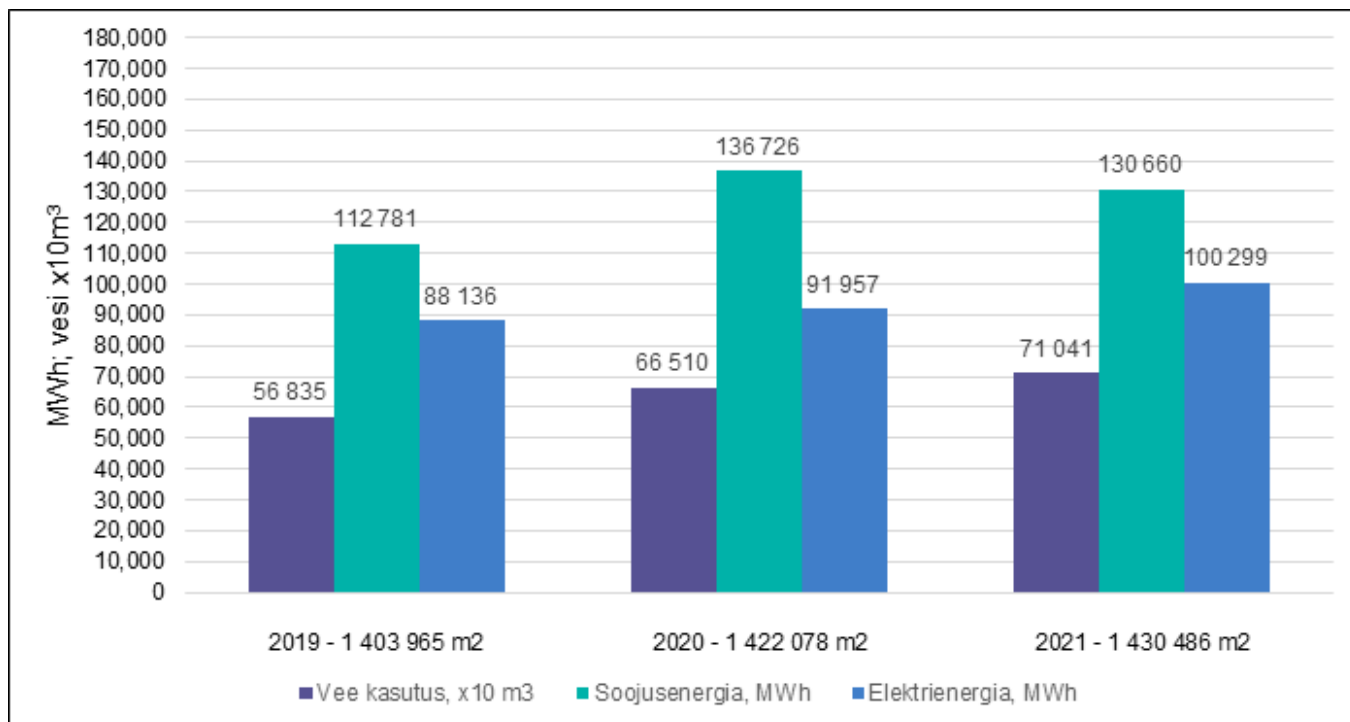
Energiatarbimist ja -tõhusust suuname juhiste ja reaalsete tegevustega, alates kinnisvara optimeerimisest, arendamisest, ehitamisest ja haldamisest ning lõpetades hooldamise või vara portfelli väljumisega.

Ettevõtte energia- ja veekasutus

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

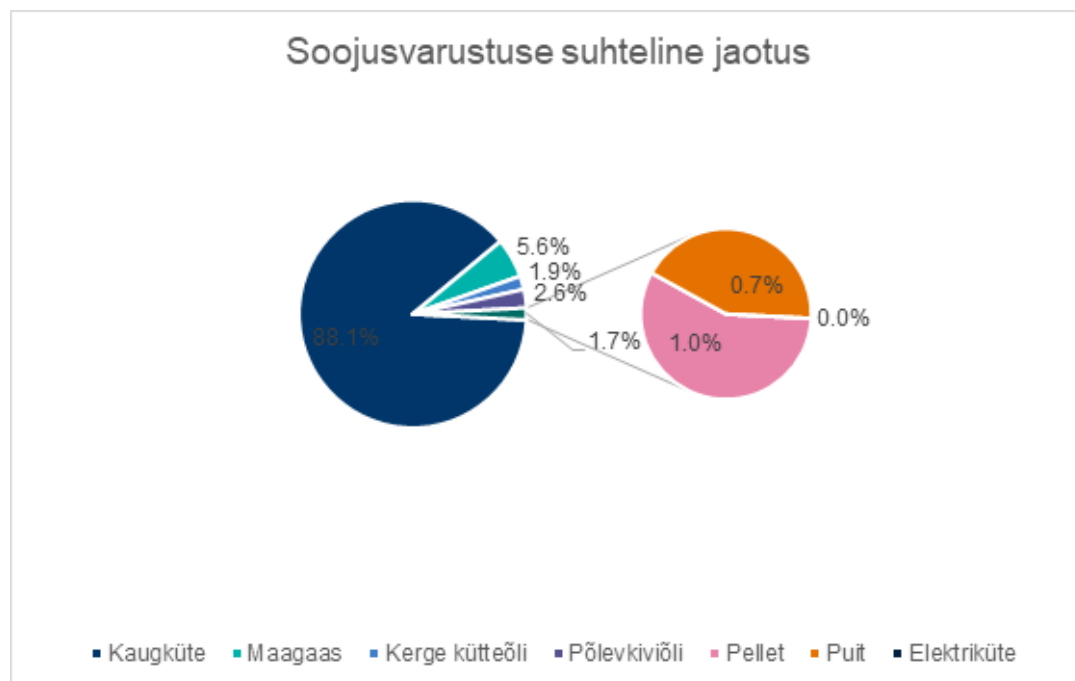
Riigi Kinnisvara enda tarbimine on marginaalne, moodustades organisatsioonivälisest tarbimisest vaid ca 0,2%. Organisatsioonivälise tarbimise all mõistame oma kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle tegevust saame suunata teadlikkuse tõstmise, kasutatava pinna optimeerimise ning energiatõhususele suunatud remonttööde abil.

Järgneval graafikul on esitatud Riigi Kinnisvara haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad.



Soojusenergia

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

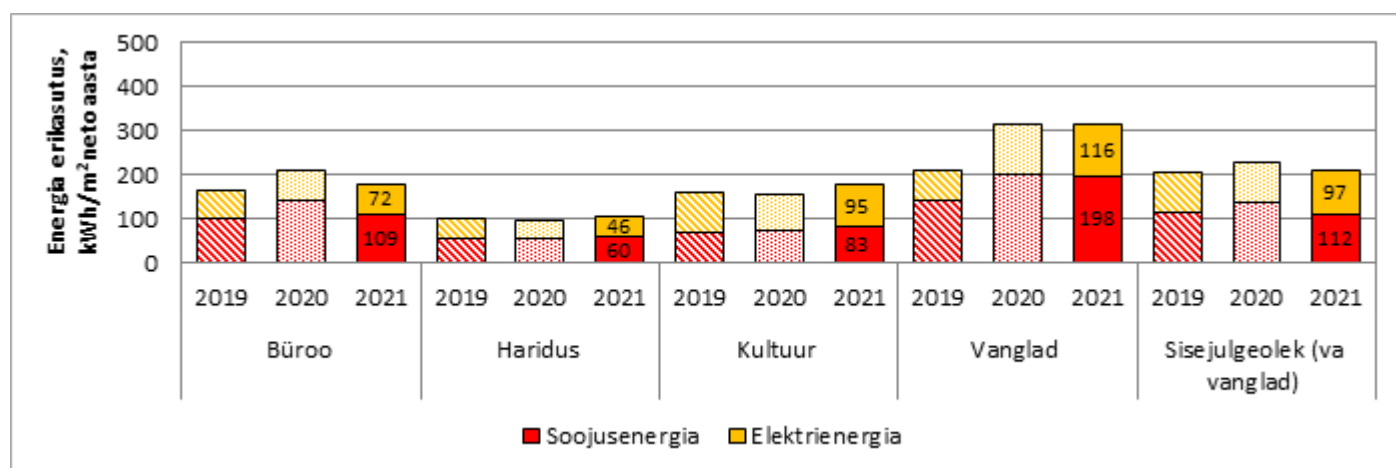


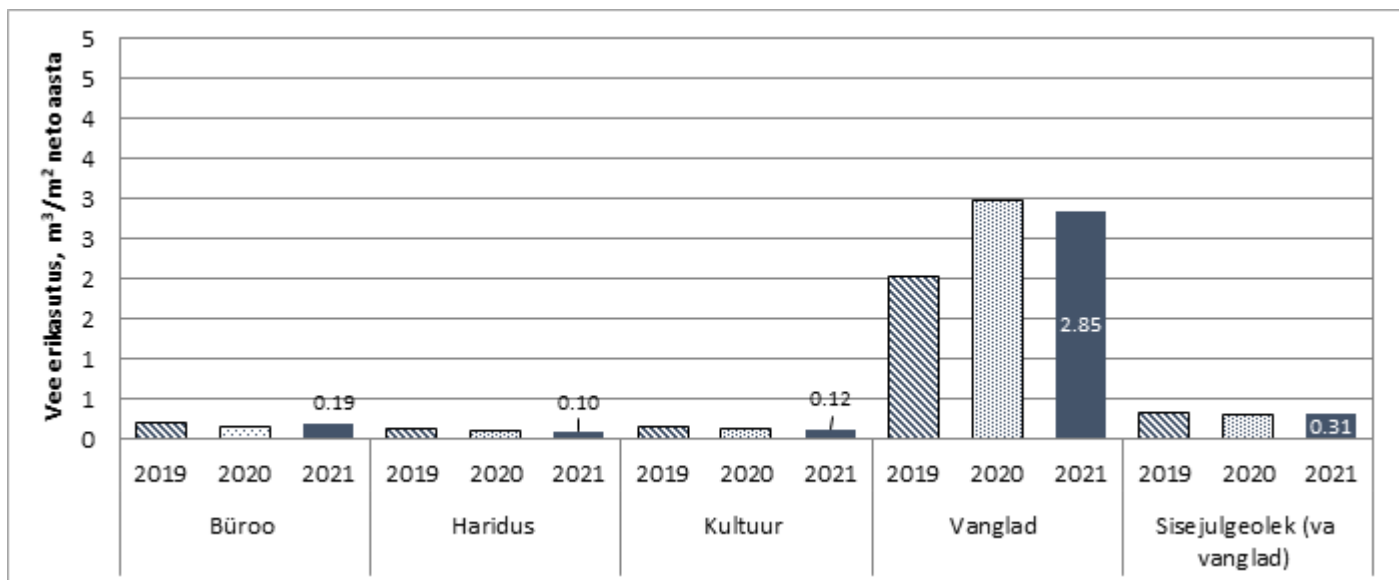
Elektrienergia

Kogu 2021. aastal kasutatud elektrienergia osteti Riigi Kinnisvara energiaportfellile börsihinnaga.

Tarnitud energia ja vee kogused erineva kasutusotstarbega kinnistute kaupa

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





Energiakasutust jälgitakse regulaarselt ning viiakse läbi erinevaid energiatõhusust parandavaid remonttöid, et stabiliseerida energia- ja veekasutus. Järjepidev töö aitab vähendada energia ülekulu ja tõsta sisekliima kvaliteeti.

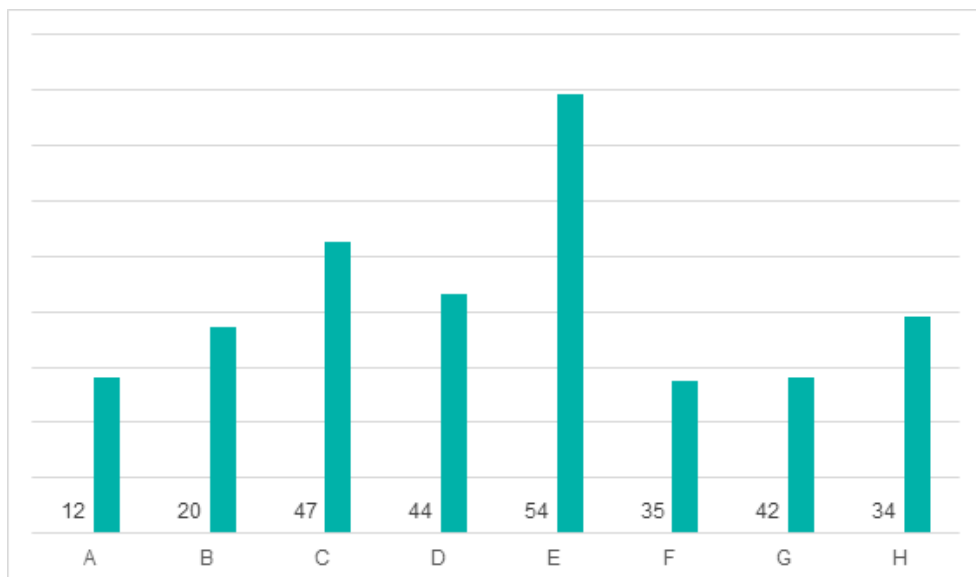
Energiamärgised

Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja kasutusintensiivsusest (A-energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning H-märgisega tarbivad enim). Energiamärgise klass on indikatsiooniks hoonete tehnilisest olukorrast ja kasutaja kasutusharjumustest. RKAS kaardistab hoonete andmeid järjepidevalt ning 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. Riigi Kinnisvara uusarendused on kõik kavandatud A-energiamärgise klassi (liginullenergia) hooneteks.

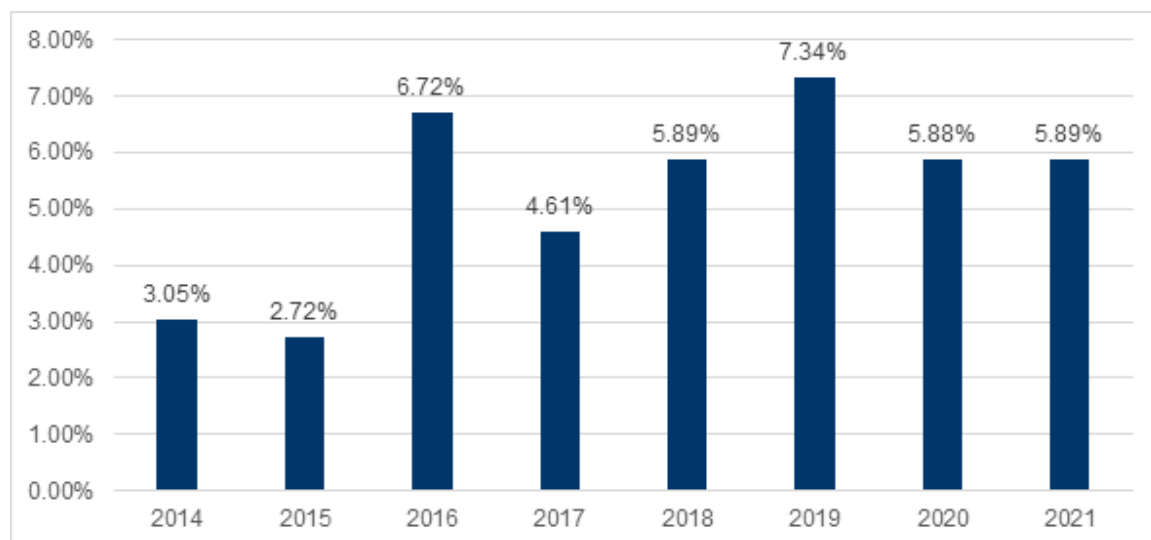
Ülevaade Riigi Kinnisvara haldusportfelli hoonete energiatõhususest

Haldusportfelli kuuluvad kinnistud ja hooned, mis on ettevõtte omandis ja kaetud üürilepingutega. Alljärgneval joonisel on esitatud ettevõtte haldusportfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus, millele kohaldub Ehitusseadustiku peatükk 7 (*Hoone energiatõhusus*) nõuded. Ülevaatest on välja jäetud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (st. erinevad miljö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). Kokku on haldusportfellis olevast 689 hoonest 288 (42%) sellised, kus energiamärgis on kohustuslik ning millele on see ka väljastatud.



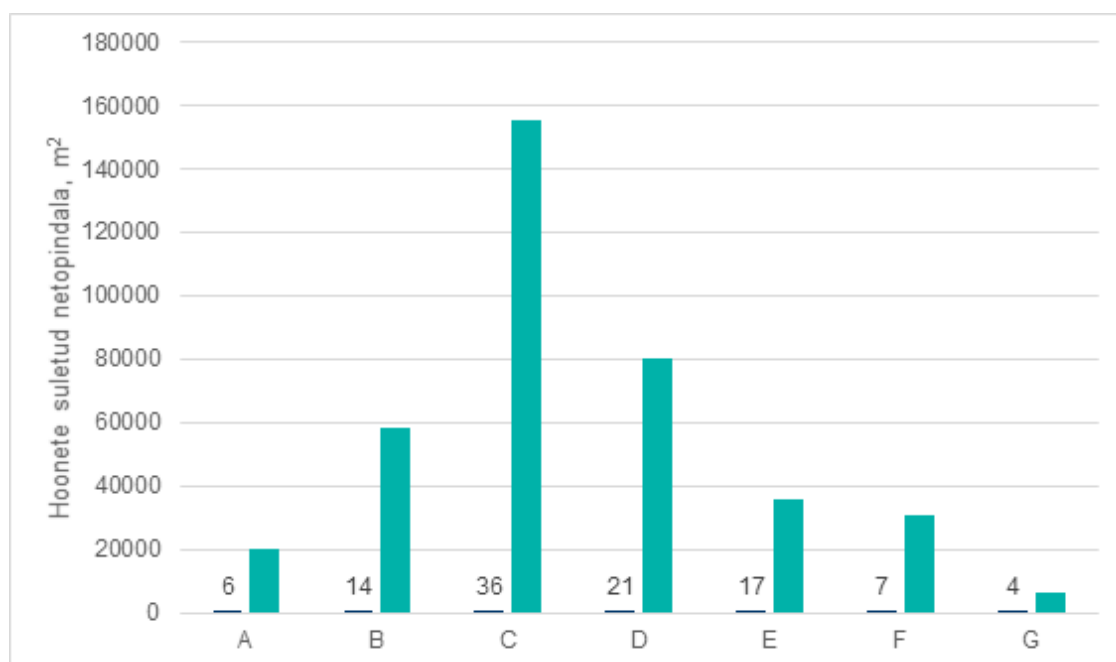
Energiamärgist vajavates hoonetest 79 hoonet (27%) vastab energiatõhususe miinimumnõuetele (märgisega A, B, C) ning 209 (73%) ei vasta energiatõhususe miinimumnõuetele.

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, viima nõuetele vastavaks ehk rekonstrueerima vähemalt C-energiamärgise klassi nõuetele vastavaks. Jälgime selle kohustuse täitmist enda haldusportfellis ning analüüsime igal aastal teostatud parendustööde mõju energiatõhususele. Viimastel aastatel oleme energiatõhususe miinimumnõuetele viinud ja Euroopa Komisjoni nõuet täitnud järgmises mahus:



Ülevaade Riigi Kinnisvara lepingulise portfelli hoonete energiatõhususest

Lepingulisse portfelli kuuluvad kinnistud ja hooned, mis ei ole Riigi Kinnisvara omandis ja kus ettevõtte osutab haldusteenust lepingu alusel. Kõigi lepingulises portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus, millele kohaldub Ehitusseadustiku peatükk 7 (*Hoone energiatõhusus*) nõuded on esitatud alljärgneval joonisel. Ülevaatest on välja jäetud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (st. erinevad miljö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). 2021. aastal viisime läbi analüüsi lepingulise portfelli hoonete energiamärgiste osas. Kokku on lepingulises portfellis olevast 336 hoonest teada 228 (68%) sellist, mis vajavad energiamärgist. Analüüsi käigus selgus, et 123 hoonel puudub märgis ning puudub ka info, kas antud hoonetel on mõni välistus, millega märgis ei ole nõutav.



Energiamärgis oli väljastatud 105 hoonetele, millest 56 hoonet (53%) vastab energiatõhususe miinimumnõuetele ning 49 (47%) ei vasta energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui võtta arvesse ka 123 puuduva märgisega hoonet ja eeldada, et antud hooned ei vasta energiatõhususe miinimumnõuetele, vastab energiatõhususe miinimumnõuetele 25 % lepingulises portfellis olevatest hoonetest. 2022. aastal viime lepingulise portfelli analüüsi lõpule ja loome selguse energiamärgiste olemasolu ja nõutavuse osas.

Hoonete energiatõhususe parandamine

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede

2021. aastal taotles RKAS investeringutoetusi meetme „Energiatõhususe ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes” kolmandast taotlusvoorst. Toetusmeetmega panustatakse keskvalitsuse hoonete energiatõhususe suurendamisse ja sisekliima parendamisse. RKAS taotles ja sai toetust 7 hoone rekonstrueerimiseks. Rekonstrueerimise tulemusena viiakse olemasolevad hooned vastavaks energiatõhususe miinimumnõuetele.

Toetust said järgmised projektid:

Projekt	Aadress	Toetussumma, EUR
Tartu Vangla E-hoone	Turu tn 56, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond	471 500
Tartu vangla S-hoone	Turu tn 56, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond	210 000
Kohtla-Järve ühishoone	Järveküla tee 40 ja 40c, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond	2 081 610
Kärdla riigi- ja kohtumaja	Hiiu tn 1a, Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond	1 404 810
Elva ühishoone	Kirde 14, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond	1 114 740
Kiviõli ühishoone	Viru tn 23, Kiviõli linn, Ida-Viru maakond	1 188 450
Türi komandohoone	Tehnika tn 6, Türi linn, Türi vald, Järva maakond	185 460

2021. aastal valmisid järgmised 2019. aasta taotlusvoorus toetust saanud renoveerimisprojektid ja uusarendused:

Projekt	Aadress	Toetussumma, EUR	Lõplik toetussumma, EUR
Keila Päästekomando	Ülejõe tee 2a, Keila linn, Lääne-Harju vald, Harju maakond	672 420	666 253
Pärnu Ühishoone	A. H. Tammsaare pst 61, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond	8 146 250	8 146 250
Valga Politseihoone	Puiestee tn 4, Valga linn, Valga vald, Valga maakond	1 077 650	1 077 650
Jõgeva Riigimaja	Suur tn 3, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond	1 120 000	1 120 000

Hoonete energiatõhususe suurendamine ja energiakulude vähendamine läbi tarkvarapõhise hooneautomaatika operaatorteenuse

2021. aastal viis Riigi Kinnisvara läbi riigihanke eesmärgiga kinnisvaraobjektidel vähendada energiatarbimist; suurendada hoonete energiatõhusust; tõsta hoone kasutajate sisekliimaga rahulolu taset ja vähendada igakuised kulusid hoonete ülalpidamiseks vajalikule energiale. Kokku oli hankega seotud 28 kinnisvaraobjekti.

Hanke eesmärk on valitud hoonetel teostada kuupõhise teenuse toel tarkvarapõhist lokaalse hooneautomaatikasüsteemi juhtimist ja veatu vastust. Hangitavad tarkvaralahendused omavad sisseehitatud tehisintellekti, mis on iseõppiv ja võimaldab seeläbi ajas saavutada liidestatud hoones optimaalse energiakasutuse ilma sisekliima arvelt järeleandmisi tegemata.

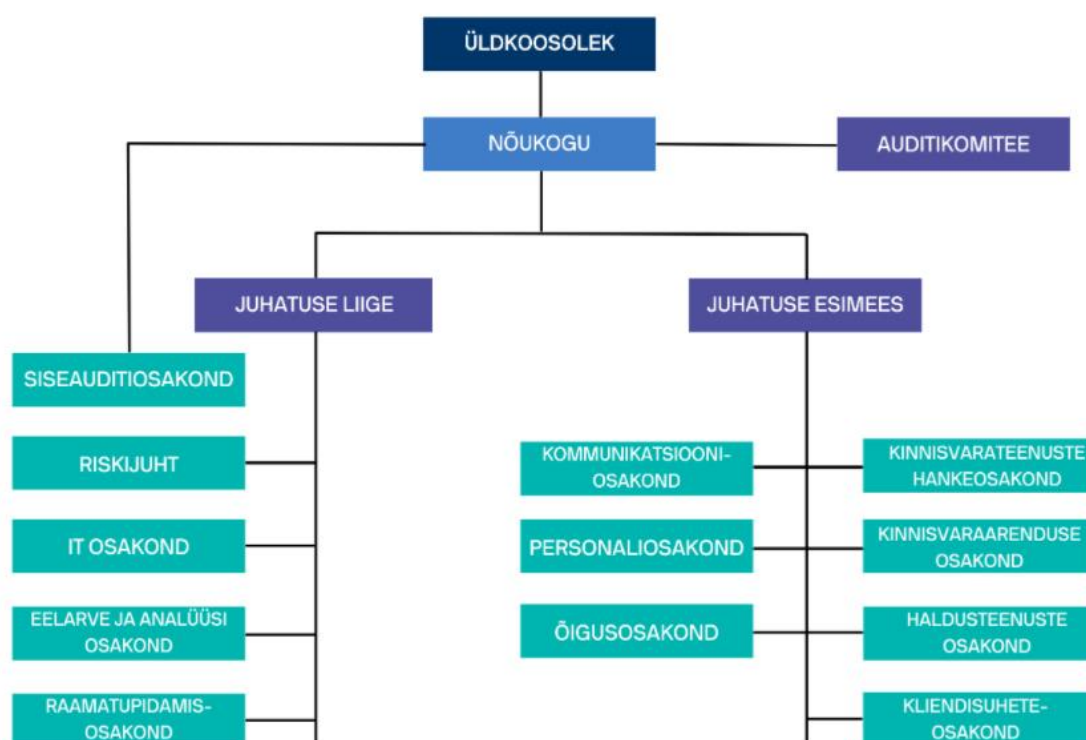
Juhtimine

Organisatsiooni juhtimine

Riigi Kinnisvara ASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital 31.12.2021 seisuga oli 240,3 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.

Ettevõtte omab ISO 14001:2015 keskkonnanjuhtimissüsteemi sertifikaati ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati.

Riigi Kinnisvara organisatsioonistruktuur 31.12.2021 seisuga:



Hea Ühingujuhtimise Tava järgimine

Tulenevalt riigivaraseadusest on Riigi Kinnisvara ASil kui riigi äriühingul 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 kontserni juhtimises üldkoosoleku ja nõukogu tasandil, mis on selles aruandes välja toodud.

Üldkoosolek

Aktsionäride üldkoosolek on Riigi Kinnisvara 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 Riigi Kinnisvara 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).

2021. aastal tegi üldkoosolek 12 otsust, mis on avaldatud aadressil www.rkas.ee.

Juhatus ja juhtkond

Juhatus on Riigi Kinnisvara juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni viis liiget. Juhatusel liige valitakse äriseadustiku järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. 2021. aastal kuulusid juhatusse Andrus Ait ja Kati Kusmin. 2021. aasta jooksul toimus 93 juhatusel koosolekut. Aruande koostamise hetkel on ettevõtte juhatus üheliikmeline. Andrus Ait volitused lõppesid 18.02.2022.

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

2021. aasta jooksul on arvestatud juhatusel liikmetele tasusid, mis sisaldavad põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüviti kui ka 2021. aasta eest nõukogu poolt määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Andrus Ait 96 183,72 eurot, Kati Kusmin 127 038,72 eurot.

Nõukogu

Vabariigi Valitsus on moodustanud riigi osalusega äriühingute nõukogu liikmete nimetamisega seotud ettepanekute tegemiseks nimetamiskomitee, kes äriühingu spetsiifikat arvestades teeb äriühingu osaluse valitsejale ettepanekud sõltumatute nõukogu liikmete ning nõukogu esimehe kandidaadi valimise ja nõukogu liikme tagasikutsumise kohta; nõukogu koosseisu suuruse ja liikmete volituste kestuse kohta; nõukogu liikmetele makstava tasu määra kohta. Riigi äriühingu nõukogus on kaks osalust valitsevat ministeeriumi (Rahandusministeeriumi) esindavat nõukogu liiget.

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

Põhikirja kohaselt on nõukogul 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. 2021. aastal pidas nõukogu kokku kuus koosolekut ning ühe hääletuse koosolekut kokku kutsumata. Alates 12.06.2017 on nõukogu esimehe tasu ainuaktsionäri otsusega 1 000 eurot kuus, liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüviti või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

2021. aastal kuulusid nõukokku Sulev Luiga (nõukogu esimees), Tõnu Toompark, Kaie Karniol, Ruth Valksaar (kuni 07.06.2021), Norman Aas ja Tarmo Leppoja.

Ülevaade 2021. aastal nõukogu liikmetele makstud tasudest: Sulev Luiga (nõukogu esimees) 12 000 eurot, Tõnu Toompark 6 000 eurot, Kaie Karniol 6 000 eurot, Ruth Valksaar 2 625 eurot, Norman Aas 6 000 eurot ning Tarmo Leppoja 6 000 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, 2021. aastal toimus 6 koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatuse, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõtteväliste ekspertidega.

Mitte nõukogu liikmest auditikomitee liige saab tasu, mis vastab 75% ettevõtte nõukogu liikmele määratud kuutasust, ja mitte nõukogu liikmest esimees saab 100% ettevõtte nõukogu liikmele määratud kuutasust. Nõukogu liikmetest auditikomitee liige saab auditikomitee koosoleku toimumise kuu täiendavaks tasuks 133 eurot komitee esimehele ja 88 eurot komitee liikmele.

2021. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Marianne Paas (nõukogu väline liige) ja Kaie Karniol.

Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2021: Taavi Saat 6 000 eurot, Marianne Paas 4 500 eurot ja Kaie Karniol 528 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 sõltumatusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatuse koostatud 2021. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

Riigi Kinnisvara 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

RKAS rakendab ISO 9001 (kvaliteedijuhtimine) ja ISO 14001 (keskkonnajuhtimine) standarditele vastavat juhtimissüsteemi. Juhtimissüsteem katab kõiki Riigi Kinnisvara tegevusvaldkondi, s.o 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 klientide, koostööpartnerite ja töötajate rahulolu kaudu.

Riigi Kinnisvara kvaliteedijuhtimise põhimõtted:

1. **Oleme** riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse kompetentsikeskus;
2. **Tagame** kinnisvara hea kvaliteedi, energiatõhususe, vastutustundliku haldamise ja seadusest tulenevate nõuete täitmise;
3. **Panustame**, et tagada riigiasutuste ülesannete iseloomust lähtuv optimaalne, efektiivne ja kestlik kinnisvaralahendus ja -teenused;
4. **Pakume** riigiasutustele lahendusi pinnakasutuse optimeerimiseks, et parendada riigiasutuste tegevuste kuluefektiivsust ja jätkusuutlikkust;
5. **Arendame ja rakendame** kaasaegseid ehitus- ja kinnisvara korrashoiu meetodikaid;
6. Teenuste ja asjade hankimisel **lähtume** rahaliste vahendite majanduslikult parimast kasutamisest, sh kestlikkusest ja vastutustundlikkusest;
7. **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:

1. **Ohutu ja puhas kinnisvarakeskkond.** Loomme meetmed ohutu ja sotsiaalselt vastutustundliku kinnisvarakeskkonna tagamiseks (sh sisekliima, ruumide puhtus ja viimistlusmaterjalide kasutus).
2. **Energiatõhusus.** Vähendame hoonete energia kasutamisest tingitud keskkonnamõju tõhusama ressursside juhtimise kaudu, täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid ning optimeerime energiakulusid.
3. **Vesi.** Vähendame veekasutusest tulenevat keskkonnamõju ja kulusid tõhusama ressursside kasutamise kaudu.
4. **Jäätmekäitlus.** Optimeerime jäätmekäitlusega seotud kulud. Teostame jäätmekäitlust hea tava kohaselt ning lähtume põhimõttest, et jäätmed on ressurss. Tõstame oma klientide teadlikkust jäätmekäitluse teemal.
5. **Heitmed õhus.** Monitoorime õhku eralduvaid heitmeid eesmärgiga tuvastada heitmete vähendamise võimalusi, vähendada keskkonna saastamist ja leida võimalusi kulude optimeerimiseks.
6. **Hanked.** Hangete korraldamisele läheneme keskkonnasäästlikult, jätkusuutlikult ja kuluefektiivselt (nt ühishankimine, keskkonnahoidlikud riigihanked, väärtuspõhised hanked).
7. **Ehitus ja remont.** Hoonete ehitamisel, rekonstrueerimisel ja remontimisel lähtume energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja jätkusuutlikkuse printsiipidest, tagades tervisliku ja puhta kinnisvarakeskkonna. Projekteerimisel ja projektdokumentatsiooni hindamisel arvestame keskkonnamärgise kriteeriumitega.
8. **Huvigruppide kaasamine.** Julgustame ning toetame personali ja meie huvigruppe säästva eluviisi valikute tegemiseks.

Olulisemad tegevused aastal 2021 kvaliteedijuhtimise valdkonnas

ISO-resertifitseerimine

Metrosert AS viis läbi ettevõtte väljastatud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi standardite ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 resertifitseerimise, mille käigus kinnitati Riigi Kinnisvaras juurutatud juhtimissüsteemide vastavust eeltoodud standarditele ning ettevõtte väljastati kvaliteedijuhtimissüsteemi vastavuse (standard ISO 9001:2015) sertifikaat nr K-173/N ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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, tegevus vastab püsivalt keskkonda puudutavatele õigusaktidele ning keskkonnajuhtimise süsteem toimib tõhusalt ja järjepidevalt.

Juhtimissüsteemi korrastamine

Ettevõttele püstitatud eesmärkide saavutamiseks ning kliendiootuste efektiivsemaks juhtimiseks jätkus juhtimissüsteemi korrastamine ning tööprotsesside optimeerimine.

Vastavalt juhtimissüsteemi siseauditi plaanile viidi 2020. aastal läbi protsesside muudatuste juhtimist, riskijuhtimise süsteemi ja riskide hindamist, haldustegevuse remontide ning parendustööde läbiviimist ning IT talitluspidavuse ja teenustasemete kaetust käsitlevad vastavusauditid. Audiitorite kõigi tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud tegevuskavad, et likvideerida mittevastavused ning rakendada täiendavaid soovitusi.

2021. aasta juunis aset leidnud Terviseameti külmladude intsidendi analüüsist tulenevalt viidi sisse mitmeid muudatusi ettevõtte juhtimisprotsessidesse, sh täpsustati projektide juhtimise ning lahenduste kavandamise, IT arenduste parimate kogemuste ning IT intsidentide halduse protsesse, kirjeldati uute normdokumentidena IT teenuste või serverite sulgemise ning objekti tehnoseadmete ja -süsteemide kaughalduse ühendamise protsessid.

Riskijuhtimine

Riigi Kinnisvara riskijuhtimise eesmärk on mõista, hinnata ja juhtida oma tegevusriske, et tagada edukus, saavutada püstitatud eesmärgid ja vähendada tagasilööke.

Riskide võimalikud negatiivsed tagajärjed Riigi Kinnisvaras hõlmavad järgmist:

1. ei saavutata strateegilisi eesmärgi;
2. esinevad vead, kahjud, õnnetusjuhtumid või kuritarvitused;
3. riskide osalisel või täielikul realiseerumisel võib kaasneda maine- ja varaline kahju;
4. ettevõtte jätkusuutlikkus seatakse kahtluse alla.

Riskide haldamiseks on ettevõttes kinnitatud ühtne raamistik, mis on kirjeldatud ettevõtte riskijuhtimise protsessis. Protsessi omanikuks on ettevõtte riskijuht. Kõik riskijuhtimise protsessi andmed fikseeritakse elektroonilises riskiregistris.

Ettevõtte 2021. 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;
- töötervishoiu riskid – COVID-19ga seonduvad riskid, mis puudutasid töötajate, klientide ning teenuseosutajate turvalisust.

Võrrelduna eelmiste aastatega suurenes oluliselt ehitusturu ebakindlusest tingitud nn turutõrke risk.

Riskide hindamist ja monitooringut viivad koostöös riskijuhiga läbi Riigi Kinnisvara 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 ettevõtte juhtorganitele kinnitamiseks üks kord aastas.

Olulisemad tegevused 2021. aastal riskijuhtimise valdkonnas

1. **Regulaarne riskide hindamine.** 2021. aastal viidi läbi regulaarne riskide hindamine, mille tulemusena on hetkel riskiregistri monitooringus 62 riski, mis jagunevad alljärgnevalt:

Finantsrisk	9
Mainerisk	1
Pettuste risk	3
Strateegilised riskid	3
Tegevusrisk	44
Väliskeskkonnarisk	2
KOKKU	62

Riskide jaotus nende olulisuse koondhinnangust lähtuvalt;

Riski koondhinnang	Enne maandamismeetmeid	Pärast maandamismeetmeid
Kriitiline (hinnang >15)	23	2
Tingimuslik (hinnang 11-15)	20	14
Madal (hinnang 7-10)	18	26
Väheoluline (hinnang <6)	1	20
KOKKU	62	62

2. **Toimiv kriisijuhtimise süsteem.** COVID-19 vallandumisel 2020. aasta alguses moodustati ettevõtte kriisijuhtrühm, kes monitooris pandeemiaga seonduvat, uuendas jooksvalt ettevõtte talitluspidevuse plaane ning sisemisi kordasid, tagasisidestas klientidele ja koostööpartneritele Riigi Kinnisvara võimalusi ning ka ootusi COVID-19 ohjamiseks. Kõige selle käigus suurendati oluliselt töötajate kaugtöö osakaalu, kaardistati kõigi koostööpartnerite võimekus ja valmisolek kiiresti reageerida klientide COVID-19st lähtuvatele ülesannetele ja soovidele. Kirjeldatud tegevused jätkusid ka 2021. aastal.

3. **Toimiv ISO kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise protsess.** 2021. aastal viidi Metrosert AS poolt läbi ettevõtte väljastatud ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimise sertifikaatide resertifitseerimine ning uuendati vastavaid sertifikaate kuni 28.02.2024. Eelnimetatud audit kinnitas ettevõtte 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.

4. **Regulaarsed siseauditid.** Ettevõtte siseauditi osakond auditeeris 2021. aastal protsesside muudatuste juhtimist, riskijuhtimise süsteemi ja riskide hindamist, haldustegevuse remontide ning parendustööde läbiviimist ning IT talitluspidevuse ja teenustasemete kaetust käsitlevaid tegevusi. Kõiki audiitorite tähelepanekuid arvestades on RKAS koostanud tegevuskavad, et kitsaskohad likvideerida.

5. **Riigi Kinnisvara protsesside ajakohastamine.** Jätkus ettevõtte protsesside uuendamine lähtuvalt ettevõtte struktuurist ning protsessikirjelduse põhimõtetest.

6. **Infoturve.** 2021. aastal valmisid mitmed IT-arendused, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel.

7. **Ühtsed tegevuskavad.** Jätkus ettevõtte 2021.–2023. aasta strateegial põhinevate tegevuskavade elluviimine ning kvartaalne aruandlus.

Korruptsiooniennetus

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

Korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamise meetmed Riigi Kinnisvaras on järgmised:

1. töötajate eetikakoodeks;
2. väärkäitumisest teavitamise reeglistik;
3. vihjeliin;
4. kohustuslikust nelja silma printsiibist lähtuvad üldmeetmed protsesside ja tehingute teostamisel;
5. selgelt reglementeeritud hankeprotseduurid;
6. selgelt reglementeeritud ning fikseeritud piirmääradega volitused tehingute teostamiseks;
7. ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord.

Ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldpõhimõtteid ning määratleb iga töötaja konkreetsed tegevused huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratletakse isikute ring, kes on kohustatud minimaalselt üks kord aastas esitama isiklike huvide deklaratsiooni. 2021. aastal kontrolliti 187 Riigi Kinnisvara töötajate esitatud deklaratsiooni. Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2021. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi Riigi Kinnisvara töötajate seas ei tuvastatud.



Raamatupidamise aastaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 061	38 777	
Nõuded ja ettemaksed	17 096	12 134	2
Varud	6 616	10 217	3
Kokku käibevarad	56 773	61 128	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 005	2 102	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 718	13 539	5
Materiaalsed põhivarad	565 420	558 421	6
Immateriaalsed põhivarad	1 988	2 036	7
Kokku põhivarad	580 131	576 098	
Kokku varad	636 904	637 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 374	6 373	10
Võlad ja ettemaksed	21 872	22 363	11
Kokku lühiajalised kohustised	28 246	28 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	109 420	115 795	10
Võlad ja ettemaksed	55 117	51 564	11
Kokku pikaajalised kohustised	164 537	167 359	
Kokku kohustised	192 783	196 095	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	240 032	238 052	14
Registreerimata aktiikapital	230	0	14
Ülekurss	2	2	
Kohustuslik reservkapital	9 588	7 853	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 489	160 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 780	34 700	
Kokku omakapital	444 121	441 131	
Kokku kohustised ja omakapital	636 904	637 226	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	147 506	130 089	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-104 636	-90 075	17
Brutokasum (-kahjum)	42 870	40 014	
Turustuskulud	-1 217	-1 130	18
Üldhalduskulud	-3 924	-3 911	19
Muud äritulud	5 504	10 831	16
Muud ärikulud	-98	-37	
Ärikasum (kahjum)	43 135	45 767	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 018	-1 067	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 117	44 700	
Tulumaks	-7 337	-10 000	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 780	34 700	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	43 135	45 767	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28 413	27 066	17,19
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-11	-8	
Muud korrigeerimised	-7 773	-10 650	
Kokku korrigeerimised	20 629	16 408	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 486	1 847	
Varude muutus	4 216	3 670	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-9	2 857	
Laekumised sihtfinantseerimisest	53	76	13
Kokku rahavood äritegevusest	61 538	70 625	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-31 738	-48 495	6,7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	14	14	
Laekumised sihtfinantseerimisest	6 740	10 041	13
Laekunud intressid	5	27	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 979	-38 413	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 346	-6 334	10
Makstud intressid	-1 025	-1 081	21
Makstud dividendid	-27 567	-40 000	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 337	-10 000	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-42 275	-57 415	
Kokku rahavood	-5 716	-25 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 777	63 980	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 716	-25 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 061	38 777	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	237 208	239	2	6 094	201 118	444 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	34 700	34 700
Emiteeritud aktiikapital	844	-239	0	0	0	605
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-40 000	-40 000
Muutused reservides	0	0	0	1 759	-1 759	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	1 165	1 165
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 aktiikapital	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

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) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga kasutades soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. 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 müügivalmidusse viimiseks, turustamiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringuks Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.

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.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad 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 võetud 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 5 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hiilisemad 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 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.

Arvelevõetud hoonestusõiguse tasud

Hoonestusõiguse tasud on võetud arvele diskonteeritud väärtuses, kuna tasude maksmise kohustus saabub lepingu tähtaja saabudes. Vara väärtus kasvab lineaarselt kuni hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse 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 nüüdsväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse 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 eraldi 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 ematõetaja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

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

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

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglases väärtuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu varade ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	
Viitlaekumised	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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 703	8 703	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 709	8 709	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6	-6	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55	55	0	0	4
Muud nõuded	3 188	3 188	0	0	
Viitlaekumised	3 188	3 188	0	0	
Ettemaksed	91	91	0	0	
Kapitalirendi nõuded	2 199	97	387	1 715	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 236	12 134	387	1 715	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	6 616	10 217
Kokku varud	6 616	10 217

2021. aastal teostati allahindlust 83 tuhande euro (2020: 31 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

Riigile tasuti dividendide eest varude üleandmisega 6 430 tuhande euro (2020: 0) väärtuses. Vt ka lisa 14.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	6	0	4
Käibemaks	0	1 161	0	15
Üksikisiku tulumaks	0	199	0	198
Sotsiaalmaks	0	352	0	348
Kohustuslik kogumispension	0	15	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	24	0	24
Ettemaksukonto jääk	105		55	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	105	1 757	55	606

Vt lisa 2 ja 11.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast 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	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	7 413	8 638	16 051
Akumuleeritud kulum	-320	-2 192	-2 512
Jääkmaksumus	7 093	6 446	13 539
Amortisatsioonikulu	0	-363	-363
Ümberliigitamised	-1 093	-1 365	-2 458
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 320	6 930	13 250
Akumuleeritud kulum	-320	-2 212	-2 532
Jääkmaksumus	6 000	4 718	10 718

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 31.12.2021 nagu ka 31.12.2020 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	
31.12.2020								
Soetusmaksumus	32 195	613 815	8	22 201	43 233	1 130	44 363	712 582
Akumuleeritud kulum	0	-145 856	-6	-8 301	0	0	0	-154 163
Jääkmaksumus	32 195	467 959	2	13 900	43 233	1 130	44 363	558 419
Ostud ja parendused	124	597	74	23	32 596	168	32 764	33 582
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	124	597			0	168	168	889
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0			32 596	0	32 596	32 596
Muud ostud ja parendused			74	23	0	0	0	97
Amortisatsioonikulu	0	-25 303	-9	-2 171	0	0	0	-27 483
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-11	0	0	0	-11
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-3	0	0	0	-3
Ümberliigitamised	-156	47 650	0	3 005	-51 481	-57	-51 538	-1 039
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	117	48 580	0	2 365	-51 005	-57	-51 062	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	292	1 386	0	13	-413	0	-413	1 278
Ümberliigitamised varudega	-565	-1 795	0	-4	-63	0	-63	-2 427
Muud ümberliigitamised	0	-521	0	631	0	0	0	110
Muud muutused	19	1 936	0	0	0	0	0	1 955
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	0	-180 286
Jääkmaksumus	32 182	492 839	67	14 743	24 348	1 241	25 589	565 420

Vt ka lisa 17 ja 19.

2021. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsed põhivara 2 102 tuhande euro väärtuses (2020: 2 314). Seoses aktsiakapitali tühistamisega anti materiaalsed põhivara riigile üle 144 tuhande euro väärtuses (2020: 3 537). Dividendide eest tasuti materiaalse põhivara riigile üleandmisega 3 tuhande euro väärtuses (2020: 0). Vt ka lisa 14. Aktsiakapitali lisandumised ja vähendamised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on (mln eurot):

Rapla riigimaja rekonstrueerimine 4,5

Põllumajandusuuringu Keskuse administratiiv-laborihoone rekonstrueerimine 3,8

Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitus 2,8

Lennusadama katusekatte vahetus ja fassaaditööd 2,5

Teaduse 2, Saku büroohoone rekonstrueerimine 2,2
 Keskkonnaameti Tartu büroohoone rekonstrueerimine 1,6
 Pärnu riigimaja rekonstrueerimine 1,3

2021. aastal akteeriti 5 038 tuhande euro väärtuses (2020: 10 514) lõpetamata projektidena ehitustöid, mille osas kajastati tulu varade sihtfinantseerimisest keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuse osas (vt. ka lisa 6 ja 13).

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	4 207	25	4 232
Akumuleeritud kulum	-2 196	0	-2 196
Jääkmaksumus	2 011	25	2 036
Ostud ja parendused	0	620	620
Amortisatsioonikulu	-668	0	-668
Ümberliigitamised	519	-519	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	4 659	126	4 785
Akumuleeritud kulum	-2 797	0	-2 797
Jääkmaksumus	1 862	126	1 988

Vt ka lisa 17 ja 19.

Lisa 8 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	2 023	63	248	1 712	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	176	34	139	3	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	2 199	97	387	1 715		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

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

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	412	27	121	264	10

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	87 757	85 451
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 700	5 613
Muud varad	533 429	511 663
Kokku	536 129	517 276

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

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 8 018 tuhat eurot (2020: 7 926 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 5.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	8 164	8 035

2021. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektorilt üürile võetud hooned ja ruumid, mida ettevõtte üürib oma klientidele edasi. 2021. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 8 544 tuhat eurot ja üürikulu 7 695 tuhat eurot (2020: tulu 8 395 ja kulu 7 527 tuhat eurot).

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	73 256	6 346	25 385	41 525	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	0	48 500	
Kapitalirendikohustised kokku	412	27	121	264	8
Laenukohustised kokku	122 168	6 373	25 506	90 289	

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 0,68%.

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

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääkmaksumusega 31 300 tuhat eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 463	14 463	0	0	
Võlad töövõtjatele	788	788	0	0	
Maksuvõlad	606	606	0	0	4
Muud võlad	2 394	2 394	0	0	
Intressivõlad	23	23	0	0	
Muud viitvõlad	2 371	2 371	0	0	
Saadud ettemaksed	55 676	4 112	8 150	43 414	
Tulevaste perioodide tulud	54 559	2 995	8 150	43 414	
Muud saadud ettemaksed	1 117	1 117	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	73 927	22 363	8 150	43 414	

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 2 110 tuhat eurot (2020: 2 275 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 1 500 tuhat eurot (2020: 1 588 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 353 tuhat eurot (2020: 1 406 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mittekanndvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest 4 307 tuhat eurot (2020: 4 494 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 46 041 tuhat eurot (2020: 42 186 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 769 tuhat eurot (2020: 4 884 tuhat eurot).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2021 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 77,8 mln eurot (2020: 96,5 mln eurot). Sellest ca 40,2 mln on kehtivatest üürilepingutest tulenevad tuleviku remondikohustised.

Arendusprojektidega seotud investeerimiskohustistest suuremad on (mln eurot):

PPA Kohtla-Järve ühishoone 6,9

Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-ja laborihoone Sakus 5,2

PPA Kiviõli ühishoone 4,6

Pärnu riigimaja (Roheline 64) 3,4

Eesti Taimekasvatuse Instituudi universaalhalli rajamine Jõgeva alevikus 3,4

Kuressaare kohtuhoone (Lossi 2) 3,0

Türi päästekomando 2,5

Ruhnu päästekomando 2,1

Suurim investeerimiskohustus on seotud Siseministeeriumi päästekomandode ja PPA ühishoonete projektidega, kuhu investeeritakse alates 2022. aastast üle 16,3 mln euro. Järgnevad Maaeluministeerium 8,6 mln euroga, Riigimajad 5,2 mln euroga ja Justiitsministeeriumi objektid 3,0 mln euroga.

Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustuseks 40,2 mln eurot.

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

2022 – 34,4

2023 – 2,7

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 2022-2024 finantseeritakse investeeringuid 18,7 mln euro ulatuses meetmest „Energiaõhususe ja taastuenergia 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 investeeringumahtude teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.

Lisa 13 Sihtfinantseerimine (tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2020	Lisa nr
	Nõuded			Nõuded	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	2 550	10 041	10 514	3 023	6,16
Muud	0	0	86	86	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	2 550	10 041	10 600	3 109	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	76	81	5	
Kokku sihtfinantseerimine	2 550	10 117	10 681	3 114	
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2021	Lisa nr
	Nõuded			Nõuded	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	3 023	6 653	5 038	1 408	6,16
Muud	86	86	82	82	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	3 109	6 739	5 120	1 490	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5	58	55	2	
Kokku sihtfinantseerimine	3 114	6 797	5 175	1 492	

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.

2021. aastal on enim arvestatud järgmiste rekonstrueerimistööde toetuseks (mln eurot):

Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-laborihoone 1,9

Teaduse 2, Saku büroohoone 1,4

Vt ka lisa 12.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	240 032	238 052
Aktsiate arv (tk)	2 400 315	2 380 517
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Aktsiakapital täiseurodes:

31.12.2020	238 051 700
Emiteeritud ja registreeritud aktsiakapital	1 979 800
31.12.2021	240 031 500

2021. aastal toimunud 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.

2020. aastal toimunud järgmised liikumised:

- Äriregistris registreeriti 2 393 uut aktsiat, millest kõik olid emiteeritud ja raamatupidamises registreerimata aktsiakapitali real arvele võetud 2018. aastal.
- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 6 041 2020. aastal emiteeritud uut aktsiat.

Emiteeritud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 5 306 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati 2 544 tuhande euro väärtuses, kinnisvarainvesteeringuteks 448 tuhande euro väärtuses ja materiaalseks põhivaraks 2 314 tuhande euro väärtuses kinnistuid. Varasema aasta otsuse tühistamisena tagastati riigile kolm kinnistut 4 702 tuhande euro väärtuses.

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

2021. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 34 000 tuhat eurot (2020: 40 000). Dividendidest 6 433 tuhande euro (2020: 0) väärtuses tasuti riigile kinnistute üleandmisena mitterahaliselt. Vt ka lisa 3 ja 6. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 7 337 tuhat eurot (2020: 10 000).

RKASI jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2021 moodustas 192 530 tuhat eurot (2020: 193 489). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu madalama maksumääraga 14/86 ja tavamääraga 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 155 745 tuhat eurot (2020: 155 721) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 36 785 tuhat eurot (2020: 37 768).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	147 140	129 749
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	366	340
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	147 506	130 089
Kokku müügitulu	147 506	130 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	131 057	118 421
Arendusteenused	2 988	3 526
Varude müük	13 456	8 132
Intressitulu kapitalirendilepingutest	5	10
Kokku müügitulu	147 506	130 089

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	5 175	10 514	6,12,13
Muud äritulud	329	317	
Kokku muud äritulud	5 504	10 831	

Sihtfinantseerimine on keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede.

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	7 965	3 650	
Haldustegevusega seotud kulud:			
Haldamisteenus	214	278	
Tehnohooldus	6 177	5 576	
Heakord	12 484	11 972	
Ehitus- ja remonttööd	6 884	7 647	
Omanikukohustused	505	489	
Elektrienergia	17 113	9 639	
Küte (soojusenergia)	6 590	4 894	
Vesi ja kanalisatsioon	1 427	1 536	
Kommunikatsiooniteenused	13	12	
Tugiteenused	2 188	2 222	
Üürikulu	7 695	7 473	
Haldusobjektide kulum	27 707	26 395	5,6,7
Palk ja sotsiaalmaksud	5 248	5 054	20
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-219	-222	
Muud kulud	225	192	
Arendusteenuste kulud:			
Arendusprojektide kulu	1 803	2 634	
Palk ja sotsiaalmaksud	598	611	20
Muud kulud	19	23	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	104 636	90 075	

Lisa 18 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Sisseostetud teenused	156	85	
Palk ja sotsiaalmaksud	1 823	1 868	20
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-829	-895	
Muud kulud	67	72	
Kokku turustuskulud	1 217	1 130	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palk ja sotsiaalmaksud	2 055	2 026	20
Kontori põhivara kulum	706	671	5,6,7
Üür ja muud kontoripinna kulud	117	148	
IT kulud	446	429	
Muud personalikulud	141	141	
Muud kulud	459	496	
Kokku üldhalduskulud	3 924	3 911	

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	7 371	7 260	
Sotsiaalmaksud	2 473	2 434	
Kokku tööjõukulud	9 844	9 694	17-19
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	235	229	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	206	219	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	19	7	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	9	10	

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 7 284 tuhat eurot (2020: 7 162) ja erisoodustusena antud hüved 87 tuhat eurot (2020: 98).

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Finantstulud	5	12
Intressikulu	-1 023	-1 079
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 018	-1 067

Lisa 22 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		

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

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27	37
Kokku ostetud	27	37

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	273	276

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 31.12.2021 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 44 tuhat eurot (31.12.2020: 42).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2021. aastal nii nagu ka 2020. aastal moodustatud allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2022

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATI KUSMIN	Juhatuse liige	28.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsionärile

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- 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

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

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

Tegevusaruande osas teostasime ka auditiotegevuse 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduurid 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 märkimisväärsel kahtlul 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

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

28. märts 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	28.03.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	28.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 780
Kokku	194 269
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 739
Dividendideks	34 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	157 730
Kokku	194 269

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 780
Kokku	194 269
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 739
Dividendideks	34 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	157 730
Kokku	194 269

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131061275	88.85%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	13456370	9.12%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	2988295	2.03%	Ei

Sidevahendid

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