

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

**registrikood:** 10788733

**tänavanimi ja maja number:** Tartu mnt 85

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10115

**telefon:** +372 6063400

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

## Sisukord

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Tegevusaruanne                                   | 3   |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 77  |
| Bilanss                                          | 77  |
| Kasumiaruanne                                    | 78  |
| Rahavoogude aruanne                              | 79  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 80  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 81  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 81  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 86  |
| Lisa 3 Varud                                     | 86  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 87  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                  | 87  |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad                    | 88  |
| Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad                  | 89  |
| Lisa 8 Kapitalirent                              | 89  |
| Lisa 9 Kasutusrent                               | 90  |
| Lisa 10 Laenukohustised                          | 91  |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                      | 92  |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 93  |
| Lisa 13 Sihtfinantseerimine                      | 93  |
| Lisa 14 Aktsiakapital                            | 94  |
| Lisa 15 Müügitulu                                | 96  |
| Lisa 16 Muud äritulud                            | 96  |
| Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 97  |
| Lisa 18 Turustuskulud                            | 97  |
| Lisa 19 Üldhalduskulud                           | 98  |
| Lisa 20 Tööjõukulud                              | 98  |
| Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud              | 98  |
| Lisa 22 Seotud osapooled                         | 98  |
| Aruande allkirjad                                | 100 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 101 |

# **Tegevusaruanne 2020**

Arendame ja hoiame Eestit

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Nõukogu esimehe pöördumine .....</b>                 | <b>6</b>  |
| <b>Juhatuse esimehe pöördumine .....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>Ettevõtte .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| Võtmenäitajad .....                                     | 9         |
| Tunnustus .....                                         | 11        |
| Olulisemad sündmused .....                              | 12        |
| <b>Riigi Kinnisvara strateegia .....</b>                | <b>14</b> |
| Riigi Kinnisvara roll ja ärimudel .....                 | 14        |
| Riigi kinnisvarategevuse strateegia .....               | 15        |
| Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023 .....   | 16        |
| <b>Majanduskeskkond ja -tulemused .....</b>             | <b>18</b> |
| Ehitus- ja kinnisvaraturg .....                         | 19        |
| Riigi Kinnisvara majandustulemused .....                | 21        |
| Olulised arenguprogrammid 2020+ .....                   | 23        |
| <b>Kinnisvara- ja teenuste portfelli .....</b>          | <b>27</b> |
| Kinnisvarahaldus ja -korrashoid .....                   | 32        |
| Kinnisvaraarendus .....                                 | 36        |
| Mittevajaliku kinnisvara müük .....                     | 41        |
| <b>Hanketegevus .....</b>                               | <b>43</b> |
| Vabatahtlik keskne hankija .....                        | 44        |
| Energiaportfelli ühishanked .....                       | 45        |
| Arhitektuurivõistlused .....                            | 47        |
| Kunstiteoste tellimine .....                            | 48        |
| <b>Kliendid .....</b>                                   | <b>50</b> |
| <b>Tarnijad ja teenuseosutajad .....</b>                | <b>53</b> |
| <b>Töötajad .....</b>                                   | <b>55</b> |
| <b>Ühiskond .....</b>                                   | <b>58</b> |
| Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega ..... | 58        |
| Teadus- ja arendustegevuse toetamine .....              | 59        |
| Avalikud hooned ja ligipääsetavus .....                 | 60        |
| Muinsuskaitse ja arhitektuuripärand .....               | 62        |
| <b>Keskkond .....</b>                                   | <b>63</b> |
| Energiatarbimine ja -tõhusus .....                      | 63        |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Energiatõhususe parandamise projektid ..... | 67 |
| <b>Juhtimine</b> .....                      | 69 |
| Hea Ühingujuhtimise Tava .....              | 70 |
| Kvaliteedijuhtimine.....                    | 73 |
| Riskijuhtimine.....                         | 75 |

# Nõukogu esimehe pöördumine

Hea lugeja

Riigi Kinnisvaral täitub tänavu 20 aastat edukat tegutsemist riigi funktsioonide täitmiseks ja avaliku teenuse osutamiseks vajaliku kinnisvara arendamisel, haldamisel ja korrashoidmisel. Mitmekesiste tegevuste kaudu oleme olnud püsivalt kaasatud riiklikult oluliste strateegiliste ja eelarveliste eesmärkide täitmisse ning Eesti riigi pikaajalise konkurentsivõime tagamisse. Seejuures oleme kogu tegevusajaloo jooksul täitnud olulisemat missiooni kui vaid eksisteerimine eduka kinnisvaraettevõttena. Riigi Kinnisvara panus riigiasutuste heaks töötavatele inimestele kvaliteetse ning kaasaegse tegevus- ja töökeskkonna loomisel ja arendamisel on kahtlemata olnud tulemuslik. Saavutused ning aktiivne panustamine on Riigi Kinnisvara kujundanud riigivõimu teostajale peamiseks kinnisvaraalse teenuse osutajaks, samuti oleme muutunud riigiasutuste eelistatud kinnisvarapartneriks ja -kompetentsikeskuseks. Meie eduloo alusepanijaks on pühendunud ja asjatundlik tiim, kes järjest paremini on tunnetanud ja täitnud klientide vajadusi.

Riigi Kinnisvara on selle kahekümne tegevusaasta jooksul kujundanud väga erinevad väljakutsed. Oleme nendega asjatundlikult hakkama saanud, mis sisendab kindlustunnet ka tulevikuks. 2020. aasta läheb meie ühisesse ajalukku COVID-19 pandeemiast tingitud ohtude ja võimalustega. Senine kogemus viitab, et pandeemia mõjutab majandussektoreid erinevalt ning tihtipeale ka vastassuunaliselt. Riigi Kinnisvara töötajad, meie kliendid ning koostööpartnerid näitasid asjakohast valmidust ja kohanemisvõimet pandeemia oludes hakkamasaamisel, mistõttu võib lõppenud majandusaastat iseloomustada uute väljakutsete rohke ja edukana.

Meile usaldatud kinnisvarakeskkonna kaasajastamisel on meie fookus jätkuvalt eelkõige sellel, et senisest veelgi tõhusamalt selgitada ja rahuldada klientide vajadusi. Olemasolev kinnisvara on loodud pikaajalist perspektiivi silmas pidades – riiklikult oluliste strateegiliste ja eelarveliste eesmärkide saavutamiseks. Lisaks kohestele ja lühiajalistele muutustele tegevuskeskkonnas on pandeemial olnud kindlasti ka otsesemad ja kaudsemad pikemaajalised mõjud. Kaugtöö osatähtsuse kasv on senisest enam seadnud fookuse teemadele, mis on seotud kaugtöö infrastruktuuri, tugiteenuste, mehitamise ning (info)tehnoloogiliste lahenduste vajaduste, võimaluste ning ohtudega. Seejuures on edasise hindamise olulisteks mõõdikuteks järgnevatel aastatel inimeste tööviiside ja -harjumuste muutuste ulatus ja tempo.

Täna sel meie jaoks märgilisel tegevusaastal kõiki, kes on kujundanud Riigi Kinnisvara tänase näo ning jätkuvalt arengusse panustavad!

Sulev Luiga

Riigi Kinnisvara AS nõukogu esimees

# Juhatuse esimehe pöördumine

Hea lugeja

Riigi Kinnisvara ülesanne on toetada riigi arengut, et riigi heaolu ja arengu nimel töötavatele inimestele oleks tagatud kaasaegne, kvaliteetne ning inspireeriv tegevus- ja töökeskkond. Meie meeskonna ja koostööpartneritega võtame enda kanda kõik kinnisvarakeskkonnaga seotud tegevused, et toetada Eesti ametnikke, päästetöötajaid, politseinikke, kohtunikke, õpetajaid ja paljusid teisi nende põhiülesannete täitmisel. See on meie panus riigi hoidmisse ja arengusse.

Lõppenud 2020. aasta pani proovile kogu Eesti ühiskonna, samuti pani see proovile ka Riigi Kinnisvara kui ettevõtte ja meie inimeste võimekuse. Aastat kokku võttes võin öelda, et saime koroonakriisist tingitud väljakutsetega hakkama. Olgu see kiirkorras hoonete desinfitseerimise korraldamine, koostööpartnerite meeskonnaliikmete isolatsioonist tingitud surve projekti ajagraafikule, piirangutest tulenevalt teenuste ümberkorraldamine või teravdatud tähelepanu hoonete sisekliima ja ventilatsioonisüsteemide toimimisele. Hea tulemuse aluseks on mõistev, lugupidav ja lahendustele orienteeritud koostöö kõigi osapooltega.

Meie haldus- ja korrashoiutegevuste portfelli maht püsis 2020. aastal stabiilsena. Ligi 1,6 miljoni ruutmeetri teenindatava hooneportfelli mahuga oleme Eesti suurim kinnisvaraettevõtte. Kui varaportfelli investeringute rahaline maht suurenes võrreldes eelmise perioodiga üle poole ja remonttööde korraldamise maht oli hüppeliselt kasvanud üle-eelmisel aastal, siis rahalisest väärtusest suurem väljakutse on tulla toime erinevate projektide suureneva arvuga. Selge trend on ka oma varaportfelli väliste teenusprojektide mahu kasv, mis näitab, et usaldus meie teenuste osas on kasvanud. Esile saab tuua koostööd Rahvusraamatukogu rekonstrueerimise või Viljandi haigla ja tervisekeskuse uue Tervikumi hoone projekteerimise projektijuhtimine.

Tunnustusena meile kui riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusele saab märkida ka 2020. aasta kevadel vabariigi valitsuse poolt Riigi Kinnisvara nimetamist vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetes. See annab võimaluse ettevõtte kinnisvaravaldkonna kompetentsi kasutada riigi huvides laialdasemalt, toetades lisaks ministriumidele ja riigiasutustele ka riigi sihtasutusi ja äriühinguid ning kohalikke omavalitsusi investeringute realiseerimisel ja kinnisvarakeskkonna korraldamisel.

Juhina on mul ülimalt hea meel, et samm-sammult juba mitmendat aastat järjest oleme parandanud tulemusi nii kliendirahulolu kui ka tarnijate ja teenuseosutajate osas. Ka töötajate pühendumuse, töö ning ettevõttega rahulolu kõrgeid näitajaid on keeruline aasta veelgi kasvatatud. Kuid head tulemused ei tähenda loorberitele puhkama jäämist ning näeme võimalusi parandada nii kliendi- kui töötajakogemust, samuti tugevdada suhteid ning koostööd meie tarnijate ja teenuseosutajatega. Meeskonna potentsiaali veelgi parema rakendamise nimel oleme alustanud ettevõttes ka arendusprogrammi eesmärkide elluviimisevõimekuse tõstmiseks.

Püüame alanud 20. juubeliaastal jätkuvalt olla usaldusväärne ja professionaalne partner nii klientidele kui koostööpartneritele. Parimad lahendused sünnivad koostöös. Suur tänu kõigile!

Kati Kusmin

Riigi Kinnisvara AS juhatuse esimees

# Ettevõtte

Riigi Kinnisvara (RKAS) eesmärk on heaperemehelikult arendada ja hoida riigi kinnisvara, kasvatades selle väärtust. Meie kui kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegeleva ettevõtte missiooniks on toetada riigi arengut, tagades kodanike heaolu nimel töötavatele inimestele kvaliteetne tegevus- ja töökeskkond. RKASis töötab 222 valdkonna professionaali, kes on uhked oma töö ja ettevõtte, kolleegide ja ühiselt saavutatu üle. Ettevõtte kuulub 100% Eesti Vabariigile ja aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. 2021. aasta on RKASi jaoks juubeliaasta: tähistame 20. tegevusaastat.

RKAS tegutseb riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena – klientideks on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Ettevõtte nimetati 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. RKASi esindused asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

RKAS on üks Eesti suuremaid riigihangete korraldajaid. 2020. aastal viisime läbi 965 hankemenetlust 156 miljoni euro väärtuses. 31. detsembri 2020 seisuga omas ja haldas RKAS 1393 hoonet (suletud netopinnaga 1,6 miljonit m<sup>2</sup>) 804 kinnistul. Ettevõtte teostas 2020. aasta jooksul investeeringuid oma varaportfellis ligikaudu 49 miljoni euro väärtuses.

## Võtmenäitajad

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| FINANTS                                                |           |
| Müügitulu (mln €)                                      | 130       |
| Ärikasum (mln €)                                       | 46        |
| Puhaskasum (mln €)                                     | 35        |
| Varade maht (mln €)                                    | 637       |
| Varaportfelli tootlus (%)                              | 9         |
|                                                        |           |
| KINNISVARAPORTFELL                                     |           |
| Kinnisasjade arv (tk)                                  | 820       |
| sh omandis                                             | 635       |
| Varaportfelli kinnistute kogupindala (m <sup>2</sup> ) | 5 727 018 |
| Hoonete suletud netopind portfellis (m <sup>2</sup> )  | 1 634 042 |
| sh omandis                                             | 1 021 388 |
|                                                        |           |
| TÖÖTAJAD                                               |           |
| Töötajate arv aasta lõpu seisuga (in)                  | 222       |
| Tööjõu voolavus (%)                                    | 12        |
|                                                        |           |
| HANKED                                                 |           |
| Riigihangete koguarv (tk)                              | 965       |
| Riigihangete kogumaht (mln €)                          | 156       |
|                                                        |           |
| MÜÜK                                                   |           |
| Müüdud objektide arv (tk)                              | 73        |
| Müüdud objektide tulu (mln €)                          | 8         |
|                                                        |           |
| KINNISVARA ARENDUS                                     |           |
| Investeeringute maht (mln €)                           | 66,5      |
| sh oma varaportfell                                    | 49        |
| Valminud investeeringuobjektide arv (tk)               | 15        |
| sh oma varaportfell                                    | 12        |
|                                                        |           |
| REMONTTÖÖDE KORRALDAMINE                               |           |
| Tööde maht (mln €)                                     | 23        |
| sh oma varaportfell                                    | 14        |
| Objektide arv (tk)                                     | 386       |
| sh oma varaportfell                                    | 317       |
|                                                        |           |

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| ENERGIAPORTFELL                     |         |
| Elektrienergia kogu tarbimine (MWh) | 175 164 |
| sh oma varaportfell (MWh)           | 113 088 |
| Maagaasi kogu tarbimine (MWh)       | 23 589  |
| sh oma varaportfell (MWh)           | 15 639  |

## **Tunnustus**

### **Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101 – 5. koht**

RKAS valiti Prudentia ning Nasdaq Tallinna läbi viidud väärtuslikemate ettevõtete uuringu edetabeli 5. kohale.

### **Eesti edukate ettevõtete TOP 100 – 6. koht**

Riigi Kinnisvara valiti Äripäeva Eesti edukate ettevõtete esisajas 6. kohale.

### **Atraktiivne tööandja tehnikaerialade tudengite seas – 10. koht**

RKAS valiti Instar EBC tööandjate maine uuringus tehnikatudengite edetabelis 10. kohale.

### **Valdkonna populaarseim tööandja 2020 – 1. koht**

Riigi Kinnisvara valiti cvkeskus.ee uuringus kinnisvara valdkonna populaarseimaks tööandjaks. Valimiks on kasutatud kandideerimiste mahtu.

### **Eesti 100 suurema mõjuga ettevõtete keskkonna ja sotsiaalse mõju ning vastutustundliku juhtimise kajastamine aastaaruannetes – TOP 18 hulgas**

Riigi Kinnisvara valiti vastutustundliku ettevõtluse eestkõneleja Sustinere poolt Eesti suurema mõjuga ettevõtete aastaaruannete läbipaistvuse, keskkonna ja sotsiaalse mõju ning vastutustundliku juhtimise uuringus TOP18 ettevõtte hulka.

## Olulisemad sündmused

### Jaauar

- Rakvere Ametikooli õpilaskodu avamine
- Rakvere riigigümnaasiumi arhitektuurivõistluse võitis Salto arhitektuuribüroo
- Sillamäe ühishoone kunstikonkursi võitis Urmas Viigi installatsioon „Mustikas“
- Lilleküla päästekomando nurgakivi asetamine

### Veebruar

- Patarei merekindluse müügilepingu allkirjastamine
- Põllumajandusuuringute keskuse viihallide avamine Raplamaal
- Kliendiseminar „Hoonete turvaklasside metoodika“
- Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehituslepingu allkirjastamine Merko Ehitusega
- Võrumaa Kutsehariduskeskuse hoone kunstikonkursi võitis Jass Kaselaane mosaiikpannöö „Kala vees“

### Märts

- Tallinna Kolde pst riigigümnaasiumi arhitektuurivõistluse võitis Arhitekt Must
- RKAS vabatahtlikuks keskseks hankijaks nimetamine kinnisvara arendus- ja korrashoiuteenuse riigihangetel
- Lihula päästekomando avamine

### Aprill

- Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101 5. koht
- Nõmme päästekomando valmimine

### Mai

- Tabasalu haridushoonete kompleksi ehitushanke võitis Astlanda Ehitus
- President Kersti Kaljulaid külastas Haapsalu riigimaja kaugtöökohti
- Narva kordoni teenistuskooete eluhoone ja harjutusväljaku nurgakivi asetamine

### Juuni

- Taimekasvatuse Instituudi uue laborihoone avamine Jõgevamaal
- Valmis Riigikohtu hoone Vergo Verniku skulptuur „Justitia“
- Tallinna Tartu mnt büroohoone kunstikonkursi võitis Liisu Arro ja Elmet Treieri keraamiline pannöö „Vaade“

### Juuli

- Pärnu Koidula muuseumi õueala avamine
- Saaremaa Gümnaasiumi ehituslepingu allkirjastamine Nordeconiga
- Valga politseihoone nurgakivi asetamine
- Tartu Pepleri 35 büroo- ja teenindushoone kunstikonkursi võitis Rait Präätša pannöö „Maja“

## August

- Lastemaja avasine Jõhvis koos president Kersti Kaljulaidi ja sotsiaalminister Tanel Kiigega
- Nõmme päästekomando avamine
- Riigikohtu hoone taasavamine Tartus

## September

- Valga politseihoone kunstikonkursi võitis Mall Nukke maaliseeria „Valgus“
- Koidula muuseumi taasavamine Pärnus
- Pärnu siseturvalisuse ühishoone tammeallee istutamine Tammsaare puiesteel
- Tehnikatudengid valisid meid kümne atraktiivseima tööandja hulka
- Garage48 digitaalehituse häkatonil osalemine

## Oktoober

- Harjumaa Rae riigigümnaasiumi ja spordihoone arhitektuurivõistluse võitis KOKO arhitektuuribüroo
- Tallinnas Tõnismäe riigigümnaasiumi arhitektuurivõistluse võitis Arhitekt11 / Lunden Architecture
- Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse rajamise koostöölepingu allkirjastamine Viljandi Haiglaga
- Tallinna majutushoone kunstikonkursi võitis Laurensiuse maal „Rex“
- Põllumajandusmuuseumi garaaž-töökoja nurgakivi asetamine Ülenurmel
- Spordi- ja Olümpiamuuseumi püsiekspositsiooni taasavamine Tartus
- Saaremaa riigigümnaasiumi nurgakivi asetamine
- Harjumaa Laagri riigigümnaasiumi õppe- ja spordihoone ehituslepingu allkirjastamine Eventus Ehitusega

## November

- Narva õppekompleksi (sh riigigümnaasiumi) arhitektuurivõistluse võitis Kolm Pluss Üks arhitektuuribüroo
- Harjumaal Tabasalu haridushoonete kompleksi nurgakivi asetamine
- Kinnisvara ja innovatsiooni veebikonverentsi „Mõttemuutjad 2020“ korraldamine

## Detsember

- Saaremaa riigigümnaasiumi kunstikonkursi võitis Margus Tammiku ja Eva Undi fotokollaaž „Flora Noir“
- Sügissemestri kinnisvara- ja ehitusvaldkonna stipendiumide „Tuleviku tipud“ väljaandmine
- Järvamaa kutsehariduskeskuse hoone kunstikonkursi võitis Liisi Örd maaliseeriaga „Küüvits“

# Riigi Kinnisvara strateegia

## Riigi Kinnisvara roll ja ärimudel

RKASi roll kinnisvaraarenduse ja -halduse ettevõttena



**Madalamad  
halduskulud tänu  
mastaabisäästule**



**Kinnisvara-  
kompetentsi  
koondamine**



**Finantsvõimendus  
väliste  
finantsvahendite  
kaasamisel**



**Riigi kinnisvara  
tsentraliseerimine ja  
efektiivne kasutamine**



**Selgem vastutus,  
parem läbipaistvus**



**Riigiasutused saavad  
keskenduda oma  
põhifunktsioonidele**

## Riigi Kinnisvara missioon, visioon ning väärtused

### Missioon

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

### Visioon

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

### Põhiväärtused

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

### Me oleme:

**Pühendunud**

**Sõnapidajad**

**Lugupidavad**

## Riigi kinnisvarategevuse strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegia (Rahandusministeerium, 2007) neli peaesmärki on:

1. Tagada riigile vajaliku kinnisvara arendamine sotsiaalselt, ökoloogiliselt, ruumikujunduslikult ja majanduslikult parimal võimalikul viisil tänapäevaste nõuetega määratud tasemele, arvestades nõudmiste muutumist ajas ning töötades välja ülesannete täitmiseks vajalikud finantseerimismudelid.
2. Tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara tänapäeva standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult tõhusaimal moel.
3. Tagada kasutuseta jäänud kinnisvara suunamine majanduskäibes riigile kõige tõhusamal moel, arvestades riigi kinnisvara arenduse pikaajalist perspektiivi.
4. Tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu kompleksne ja koordineeritud juhtimine ning selleks vajalike organisatsiooniliste aluste, õigusnormide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

2020. aastal sõnastas riik kui ainuaktsionär RKASile järgmised omaniku ootused ja 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.

Samuti sõnastas ainuaktsionär omaniku ootusena finantseesmärgid, milleks on:

6. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel riigieelarve strateegia ja riigieelarve koostamisel RKASile ainuaktsionäri otsusega seatavast valitsussektori eelarvepositsiooni mõju eesmärgist, netovõlakkoormuse 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 iga-aastaselt äriühingu omakapitali tootlus vähemalt eelmise viie aasta keskmise omakapitali hinna tasemel.
8. Aktiivsel investeerimisperioodil omanik RKASilt üldjuhul dividende ei oota. Investeerimisvõime stabiliseerudes on omaniku eesmärgiks teenida stabiilset omanikutulu ning ootuspäraseks dividendiks on 50–100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalistruktuuri ja investeerimisvajadust.
9. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Seada eesmärgiks optimaalse omakapitali osakaalu saavutamine keskpikas perspektiivis tasemel 55–60% varade kogumahust.

Riigi kinnisvarastrateegias nähakse üleminekut kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldaks kinnisvarakeskkonda tõhusamalt arendada ja korras hoida. Tervikliku

kinnisvarakorralduse eesmärk on kulude mastaabiefekt, majanduslikult paremini põhjendatud otsused piiratud ressursside tingimustes ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Strateegiast lähtudes antakse valdav osa riigi kinnisvarast üle RKASile, kes kompetentsikeskusena seda arendab ja haldab läbipaistvalt ja tõhusalt ning korraldab mittevajaliku kinnisvara müügi.

## Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023

RKASi 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 kavandamisel on meie fookused järgmised:

- Jätkusuutlikkus – kinnisvarakeskkonna lahendused peavad tagama jätkusuutlikkuse.
- Paindlikud töökeskkonnad – üha kiiremini muutuv töökultuur eeldab kinnisvarakeskkonna paindlikkust ning kiiret kohanemisvõimet.
- Digitaliseerimine – tegevuste ja teenuste järjepidev digitaliseerimine vähendab vajadust füüsiliste keskkondade järele.
- Tark pinnakasutus – efektiivne hoonete pinnakasutus aitab tagada kulusäästlikkuse hoone elukaare jooksul.
- Kinnisvara keskne juhtimine – saavutame targad investeeringud ja otsused, juhtides kinnisvaraportfelli kui tervikut.
- Kinnisvarakompetents – töötavate lahenduste ja innovatsiooni vajadus kinnisvaravaldkonnas aina suureneb.

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

1. Oleme **kompetentsikeskusena** eestvedaja riigi kinnisvaraalaaste väljakutsete lahendamisel.
2. Korraldame **efektiivset kinnisvara korrashoiu teenust** avaliku sektori hoonetes.
3. Parandame riigiasutuste **töö- ja teenuskeskkonda**, optimeerides pinnakasutust ja kinnisvarakulusid hoone elukaare jooksul.

### 1. Riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskus

RKASi eesmärk on pakkuda parimatest praktikatest 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 asutusteüleselt.

Aastaks 2023:

- RKAS 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, tagamaks hoonete säilimise ning kulutõhusa ja jätkusuutliku keskkonna.
- Oleme energiatõhusate ja keskkonnasäästlike hoonete arendamise, hoone elukaare investeeringute ja kulude juhtimise, BIMi ning hoone automaatikasüsteemide, kaughalduse ja energiateenuste hankimise eestvedaja.

- Seisame kvaliteetse ruumiloom eest, korraldades avalikke arhitektuurivõistlusi ja kunsti tellimise konkursse. Oleme eeskujuks hoonete ligipääsetavuse tagamisel.

## 2. Efektiivne kinnisvara korrashoid

RKASI 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.

Aastaks 2023:

- Hoiaime 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 hooneportfellist.
- 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. Töö- ja teenuskeskkond

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

Aastaks 2023 oleme saavutanud järgmist:

- 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, säästmaks kinnisvarakulusid ja soodustades 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 investimisprojektid.
- Realiseerime riigile mittevajaliku kinnisvara ja vajadusel väähindame kinnistuid enne müüki, luues täiendavat finantsressurssi hooneportelli korrastamiseks.

# Majanduskeskkond ja -tulemused

## Majanduskeskkond 2020+

Aastad 2015–2019 olid Eesti majandusele valdavalt positiivsed: majanduskasv jäi vahemikku 1,7–4,9%. Aasta tagasi oodati peamiste kaubanduspartnerite nõrgenevate prognooside ja maailmamajanduse ebakindluse taustal lauet, kuid ootuspärast vaibumist. Ootamatult tabanud COVID-19 pandeemia pööras maailmamajanduse 2020. aastal ulatuslikku langusesse. Kui veel aasta keskel usuti, et koroonaviiruse võimalik teine laine märkimisväärseltks piiranguteks põhjust ei anna, siis tegelik olukord on sundinud paljusid riike taas kehtestama rangeid piiranguid.

Eesti peamised ekspordipartnerid kogesid 2020. aastal väiksemat langust kui teised Euroopa riigid, mis on jättnud meie majanduslanguse keskmisest madalamaks. Statistikaameti andmetel vähenes Eesti SKP 2020. aastal 2,9%, mis on Euroopas üks väiksemaid langusi. Loodetakse, et suhteliselt leebem kriisi mõju peaks muutma kergemaks ka langusest taastumise. Vaatamata sellele, et viiruse teine laine on esialgu pidurdamas kriisist väljumist ja süvendanud määramatust, nähakse enamikus prognoosides majanduse ulatuslikumat kosumist alates 2021. aasta teisest poolaastast. Seejuures on määravaks teguriks kriitilise hulga inimeste vaksineerimine, mis võimaldaks viiruse levikut pidurdada ja samm-sammult piirangutest loobuda. Eesti Panga hinnangul on Eesti majanduses tekkinud vaba ressursi ning kui viirus kontrolli alla saadakse, loob see head tingimused majanduse kiireks taaskäivitamiseks.

Maailmamajanduses peaksid Hiina majanduse kasv, USA tööstuse tugev seis ja finantsstiimulid olema tegurid, mis panustavad pandeemiaeelse olukorra taastumisse 2021. aastal. Eesti peamistes ekspordi sihtriikides oodatakse majanduse kiiremat taastumist osaliselt juba teises kvartalis, mis Eesti Panga prognooside kohaselt peaks aasta kokkuvõttes tooma kaasa välisnõudluse kasvu 6,5%.

Üldine majanduse kindlustunne on 2021. aasta alguseks peaaegu kõigis sektorites paranenud. Siiski on kriisi mõju tegevusaladele olnud erinev: kui majutuses ja toitlustuses on aset leidnud märkimisväärne lisandväärtuse vähenemine, siis näiteks IKT-sektor on näidanud kasvu.

Analüütikud prognoosivad Eesti 2021. aasta majanduskasvuks u 3%. Seejuures rõhutatakse, et majanduse laiapõhjalist taastumist mõjutab kõige enam riikide võimekus elanikkonda vaksineerida ja tagasilöögid selles võivad taastumist aeglustada või majanduskasvu koguni taas langusesse viia. 2022. aasta majanduskasvuks prognoositakse juba 4,2–4,3%, mille tulemusena liigub majandus tagasi kriisieelse tootmisvõimsuse lähedale. Valitsus on koalitsioonilepingus võtnud muuhulgas sihiks kiirendada riiklikke investeringuid majanduse elavdamiseks ja kliimaeesmärkide täitmiseks, arvestades regionaalseid erisusi.

Kuigi majanduslangus kujunes Eestis üheks väiksemaks Euroopas, oli hõivatute arvu langus ligi 3% samal ajal üks suuremaid. Töötuse määraks kujunes 2020. aasta lõpuks 6,8% ning analüütikud eeldavad, et see püsib või siis langeb 2021. aastal tasahaaval edasi. 2020. aasta kolmanda kvartali andmete kohaselt oli keskmise brutopalgas kasv võrreldes aastatagusega 3,2%, ehituses ja kinnisvarateeninduses jäi see aga alla 1%. Eesti Panga hinnangul püsib töötasu kasv lähitulevikus tagasihoidlik, kuid sarnaselt esimese laine kogemusega oodatakse palgakasvu kiirenemist aasta keskel – nii oleks see kooskõlas majandusaktiivsuse taastumisega. Aastase palgakasvu ootus on analüütikute hinnangul vahemikus 2,7–3,5%.

Kuigi ametiühingud ja tööandjad leppisid 2019. aasta novembris kokku, et 2021. aastal saab alampalk olema 40% riigi keskmise palga prognoosist, ning see oleks võimaldanud ka alampalka langetada, siis stabiilsuse tagamiseks otsustati seda muudatust mitte teha. Seega on töötasu alamäär sarnaselt eelmise aastaga 584 eurot kuus. Töötasu alammäära mõjud võivad pikemaajaliselt edasi kanduda tööjõumahukate kinnisvara korrashoiuteenuste (nt heakord) hindadesse.

Tarbijahinnad langesid 2020. aastal 0,4% peamiselt energia ja teenuste hindade mõjul. 2021. aastalt oodatakse hinnakasvu 1,1–1,7% ja edaspidi juba u 2%.

Laenutingimuste karmistumine kriisi algfaasis jäi pigem lühiajaliseks ning kui laenukahjumid ei suurene, siis Eesti Panga hinnangul ei kaasne ka intressimäärade tõusu. Lisaks on Euroopa Keskpank 2020. aasta lõpus teatanud mitmest toetusmeetmest ja viidanud, et varaostuprogramm kestab vähemalt järgmise aastani. Üldiselt oodatakse, et keskpankade rahapoliitika jääb jätkuvalt majandust toetavaks. Kuna tootmisressursside mittetäielik kasutamine hoiab ettevõtete kasvuplaane ning seeläbi ka laenunõudlust tagasi, siis võib suureneda konkurents parema krediidiivõimekusega klientide pärast. See võib tähendada osalt laenutingimuste leevendamist, kuid tõenäoliselt võivad pangad jääda ettevaatlikumaks kriisist enim mõjutatud sektorite ettevõtetele laenamisel.

Ettevõtjate hinnanguid kajastav majandusosalusindeks oli halvimas seisus (väärtuses 68,6 punkti) aprillis-mais. Detsembriks on toimunud 23,9punktiline tõus tasemele 92,5 punkti – see jääb alla pikaajalise keskmise taseme (100 punkti), kuid on samas veidi kõrgem Euroopa Liidu riikide keskmisest (89,5 punkti). Suurimaks COVID-19 pandeemiast tulenevaks probleemiks ettevõtetele on nõudluse nappus, kuid ettevõtete ootuste kohaselt on kuue kuu möödudes pandeemiast tulenevad probleemid tunduvalt väiksemad.

Majanduskasvu taustal oodatakse 2021. aastalt maksutulu laekumise kasvu, millele annab tõenäoliselt tuge ka pensionireform. Eelarve kulude suurenemise tõttu jääb valitsussektori eelarve peaaegu sama suurde puudujääki kui 2020. aastal (5–6%). Eesti Panga hinnangul tuleb riigi võlakoorma kasvu piiramiseks praeguseks väljakujunenud kulutasemel tõsta makse või senist maksusüsteemi säilitades alandada kulusid. Koalitsioonilepingu kohaselt on valitsuse eesmärk liikuda riigieelarvega tasakaalu suunas, arvestades kriisist tingitud olukorda ja rahvusvahelist konkurentsi ning Euroopa Liidu reegleid. Nähakse ette viia läbi riigieelarve revisjon, kuid uusi makse stabiilse maksukeskkonna tagamiseks ei planeerita. Valitsuse tähelepanu all on Euroopa Liidu vahendite (2021–2027 eelarveperiood, taasterahastu jm) tulemuslik ja kiire kasutuselevõtmine struktuursete reformide läbiviimiseks ja kriisikahjude korvamiseks.

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

## Ehitus- ja kinnisvaraturg

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2020. aastal kodumaal ja välisriikides kokku kolme miljardi euro väärtuses, mis on 6% vähem kui 2019. aastal. See on esimene langusaasta pärast neli aastat kestnud kasvu. Hooneid ehitati 2,1 miljardi ja rajatisi (teid, sildu, sadamaid, magistraaltorustikke, side- ja elektriliine, spordiväljakuid jms) 936 miljoni euro eest. Võrreldes 2019. aastaga ehitati hooneid 7% ja rajatisi 5% vähem. Eesti ehitusturul vähenesid mahud 3%.

Nii kohalikku kui välisriikide ehitusturgu mõjutas enim uute hoonete ehitusmahtude vähenemine. Esimesel poolaastal veel kasvu näidanud rajatiste ehitamine hakkas kolmandas kvartalis samuti kahanema. Seda eelkõige tingituna remondi- ja rekonstrueerimistööde vähenemisest. Välismaal tegutsevate Eesti ettevõtete ehitusmaht vähenes aastaga ligi kolmandiku võrra. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli 6%, aasta varem 8%.

Kasutusse lubati 1352 mitteelamut, kus on kasulikku pinda kokku 927 200 m<sup>2</sup>. Büroohoonete pind oli sellest 104 300 m<sup>2</sup>. Võrreldes 2019. aastaga suurenes kasutusse lubatud mitteelamute pind ligi kolmandiku võrra. Ehitisregistri andmetel sai kasutusloa veidi alla 7600 uue eluruumi, mis on ligi 8% võrra rohkem kui aasta varem. Kõige rohkem valmis eluruumi Tallinnas, pealinna lähiümbruse valdades ja Tartumaal. Ehitusluba väljastati 8833 eluruumi ehitamiseks ehk 10% rohkem kui möödunud aastal.

Konjunkturiinstituudi andmetel andsid ehitusettevõtted tellimuste seisule 2021. aasta jaanuaris oluliselt parema hinnangu kui eelnenud kuudel (saldo -19, eelmisel 6 kuul keskmiselt -38). Tänu tellimuste seisu paranemisele tõusis kindlustunde indikaator 19 punkti võrra -6-le, mis on ligilähedane eelmise aasta jaanuarile (-11). Hoonete ehituses tõusis kindlustunde indikaator -10-le, rajatiste ehituses +5-le. Enam kui pooltel ettevõtetel (52%) on nüüd tellimusi talvehooaja kohta tavalisel määral, kolmandikul tavalisest vähem. Kokkuvõttes ehitustegevuses ja kinnisvaraturul olulist aktiivsuse langust ei oodata. Nii ehituslubade, ehituses olevate objektide kui ka kasutuslubade maht oli 2020. aasta lõpus suhteliselt suur. Osal majapidamistest sissetulekud küll langevad, kuid säilib piisav hulk leibkondi, kes on huvitatud uue elamispinna ostust.

Riigi Kinnisvara jälgib riigihangete alusel büroode ehitushinda, mis kallines võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 7,1%. 2019. aasta neljanda kvartali kasv oli 4,7%.

Tingituna pandeemiast olid investeeringud kinnisvaraturul 2020. aasta teises ja kolmandas kvartalis madalseisus, kuid aasta lõpuks kujunes Colliersi andmetel investeeringute mahuks 325 mln eurot, mis ületab eelmise aasta taset 75%.

Kinnisvara kapitalisatsioonimäär on Baltimaades näidanud varasemate aastate vältel stabiilselt vähenemise märke. Investorite nõudlus vahendite paigutamiseks sobiva kinnisvara järele on viinud tootlused alla. Alates 2018. aastast on tootlustasemete langus stabiliseerunud, jõudes eelmise aasta lõpuks büroo- ja kaubanduspindade lõikes tasemele 6–6,5% (*prime yield*). Tööstuskinnisvara tootlus on 2020. aastal läbi teinud mõningase languse tasemele 7,3% (*prime yield*).

2020. aastal lisandus turule u 60 000 – 70 000 m<sup>2</sup> büroopinda. Eelmise aasta lõpu seisuga oli Tallinna büroosegmendis ehituses 12 projekti kogu üürimahuga kuni 100 000 m<sup>2</sup>, seejuures alustati aasta viimases kvartalis kuue uue projektiga mahus 46 200 m<sup>2</sup>. Prognoosi kohaselt valmib aasta lõpuks siiski vaid umbes 30 000 m<sup>2</sup> uut büroopinda.

Enamasti on uued büroopinnad ehitatud üürimise eesmärgil, seejuures on likviidsemad pinnad suurusjärgus 100–250 m<sup>2</sup>. Suurematele pindadele (1000+ m<sup>2</sup>) on jätkuvalt raske kiiret lahendust leida. Arendustes on võimalik pind 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, kus parkimiskohtade arv on samas piiratud.

A-klassi büroo rendihind jäi vahemikku 14–17 eurot m2 kohta, B1-segmen-dis 9,5–14,5 eurot m2 kohta ning suuri muutusi ei ole toimunud. Vakantsus A-klassi büroo puhul jäi valdavalt vahemikku 9–10%, B1-klassi büroode puhul 8–9%.

Tehinguaktiivsus korteriturul langes eelmise aasta kevadel järsult, kuid tervikuna ei ole pandeemia korteriturule olulist mõju avaldanud. Analüütikud ootavad pealinna korteriturul 2021. aastal mõõduka hinnakasvu jätkumist.

Allikad: Eesti Konjunkturiinstituut, Statistikaamet, Colliers

## Riigi Kinnisvara majandustulemused

Riigi Kinnisvara müügitulu 2020. aastal oli 130,1 mln eurot, mis on 6,1 mln eurot vähem kui 2019. aasta samal perioodil. 2020. aasta jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 8,1 mln euro väärtuses (eelmisel aastal 17,2 mln euro eest). Üüritulu oli 2020. aastal 85,5 mln eurot, mida on eelmise perioodiga võrreldes 2,7 mln eurot rohkem.

Peamiselt on kasv tingitud arendusprojektidest, mis valmisid kas 2020. aastal või 2019. aasta jooksul ja mille üüriperiood hõlmas esimest korda kogu aastat. Samuti on tulu kasvu põhjuseks üleminekuperioodi lõpp ja lepingutekohane üüri suurenemine varadel, mille aktsiakapitali on omanik üle andnud. 2020. aasta üüritulu kasvu panustasid enim Tallinnas Mustamäe tee 51 hoonega seotud laekumised.

Vahendatud teenuste tulu oli 2020. aastal 33 mln eurot, mis on eelmisest perioodist 2,3 mln eurot vähem. Sellel on kaks peamist põhjust: vahendatud elektrienergia mahu vähenemine ja madalam elektri hind. Arenduse teenuste tulud suurenesid 2,5 mln eurot sarnaselt vastavate kulude kasvuga. Selle põhjuseks on Riigikantseleile kuuluvas hoones teostatud investeeringud ning riigigümnaasiumide rajamisega seotud projektijuhtimine.

Müüdud toodangu kulu oli 2020. aastal 90,1 mln eurot, vähenemine võrreldes eelmise perioodiga on 7 mln eurot. Varude müügikulud kahanesisid 2020. aastal 7,7 mln euro võrra, kuna nii müüdud varade hulk kui ka bilansiline väärtus olid madalamad ning vähenes ka varude müügi-kasum Haldusobjektide kulud vähenesisid 2,9 mln eurot, peamiseks põhjuseks tarbimisteenuste (elektrienergia, küte, vesi ja kanalisatsioon) vähenenud kulud. Haldusobjektide kulum kasvas 0,8 mln eurot, mis oli proportsioonis valminud objektide mahuga. Arenduse teenuste kulud kasvasid 2,4 mln eurot.

Muud äritulud olid 2020. aastal 10,8 mln eurot, mida on 8 mln eurot enam kui 2019. aastal. Meetmest „Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine“ finantseeritakse investeeringuid aastatel 2019–2024 mahus 20,3 + 9,9 mln eurot. Toetuste mahu kasv võrreldes eelmise aastaga tõi kaasa muu äritulu suurenemise.

2020. aasta ärikasum oli 45,8 mln eurot (2019. aastal 36,3 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 35,2%, kasvades eelmise aastaga võrreldes 8,6% võrra. Finantskulud olid 2020. aastal 1,1 mln eurot, vähenedes eelmise perioodiga võrreldes 31 tuhande euro võrra tulenevalt baasintressimäära madalamast tasemest. Puhaskasumiks kujunes 2020. aasta kokkuvõttes 34,7 mln eurot (2019. aastal 35,2 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroohoonete arendamisele. 2020. aastal investeeriti 48,6 mln eurot (2019. aastal 30,7 mln eurot). Suurim

investeeringumaht tuli Pärnu sisejulgeoleku ühishoonest (17,3 mln eurot), haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest (6,8 mln eurot) ning Sillamäe sisejulgeoleku ühishoonest (2,8 mln eurot).

Klientidele anti üle valminud arendusobjektidest Tallinna Nõmme ja Lilleküla päästekomandod, Sillamäe sisejulgeoleku ühishoone, Tallinnas Tulika 37 Kaitseministeeriumi majutushoone, Tallinnas Erika 3 Päästeameti Demineerimiskeskuse haldushoone, Eesti Taimakasvatuse Instituudi laborihoone Jõgeva alevikus, Narva kordoni teenistuskoores hoone, renoveeritud riigimajad Rakveres ja Jõhvis, Pärnus Õhtu põik 5 prokuratuuri tööruumid, büroopinnad Tallinnas Endla 10a ja Tartu mnt 85 ning Viru vangla lasketiiru projekteerimiseta.

Aksiakapital moodustas 31.12.20 seisuga 238,1 mln eurot, suurenedes 31.12.19 seisuga võrreldes 0,6 mln euro võrra objektide lisandumisest mitterahaliste sissemaksetena. Dividendide väljamakse (40 mln eurot) mõjul vähenes 2020. aasta lõpuks omakapital kokku 3,5 mln euro võrra võrreldes eelmise aasta lõpu tasemega. Omakapital moodustas 31.12.20 seisuga 441,1 mln eurot. Aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

Reageerimaks võimalikult operatiivselt COVID-19 viiruse levikust tulenevatele probleemidele ja vähendamaks pandeemia majanduslikku mõju ettevõttele, loodi RKASis 2020. aasta märtsis eriolukorra juhtrühm, mis on jätkuvalt tegev. Juhtrühm kirjeldas võimalikud riskid ja meetmed nende maandamiseks või võimalike kahjude minimeerimiseks. Samuti koostati eriolukorra kommunikatsioonipõhimõtted ja -plaan ning teavitati ettevõtte toimimisest eriolukorras kõiki sihtrühmi (kliente, koostööpartnereid, töötajaid). Töökorralduses rakendame alates märtsist kaugtööd alati, kui vähegi võimalik, koosolekud nii ettevõtte sees kui ka klientidega toimuvad võimalusel video- või telefonikonverentsina.

Pandeemia majanduslik mõju avaldus selles, et aeglustus riigile mittevajaliku vara realiseerimise müügitempo ning plaaniliste tehnohooldus- ja heakorratööde osalise piiramise tõttu lükkusid edasi esimese poolaasta halduskulud. Tagamaks COVID-19 tingimustes hoonete parem sisekliima, oleme eritähelpanu all hoidnud ventilatsioonisüsteemide tööd. Samuti vähenes ettevõtte erasektori klientide võimekus maksta üürilepingujärgseid tasusid. See on ennekõike puudutanud toitlustus-, kaubandus- ja koolitusettevõtteid, kel puudusid liikumiskiirangute tõttu kliendid ning kes seepärast olid sunnitud tegevuse mahtu vähendama või töö peatama.

Selleks et vältida olukorda, kus erakliendid üürilepingud üles ütlevad, ja tagada üürisuhte toimimine pikas perspektiivis, oleme osaliselt vähendanud erasektori klientide üürimakseid: erasektori kliendi pöördumisel oleme põhjendatud juhtudel ajutiselt peatanud üürimakse netoüüri, haldusteenuse ja remonttööde ulatuses, st arveid esitame üksnes üüri- ja kõrvalteenuste eest. Samas on erasektori klientide üüri osakaal ettevõtte üürilaekumises alla 5%, mistõttu ei avaldanud vastav risk ja meede ettevõtte rahavoogudele märkimisväärset mõju.

Kinnisvara arendusprojektidel esines esimesel poolaastal ajutisi seadmete või ehitusmaterjalide tarneprobleeme ning teatavat mahajäämust seoses tööjõu haigestumisega, kuid olulist majanduslikku mõju see kokkuvõttes ei avaldanud. Ettevõtte enda töötajate haigestumise risk 2020. aastal ei realiseerunud.

| Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud          | 2020  | 2019  | 2018  |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)                  | 26,7% | 25,8% | 15,8% |
| Äri kasumi marginaal (äri kasum / müügitulu)                    | 35,2% | 26,6% | 16,9% |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) | 7,8%  | 8,3%  | 4,3%  |

|                                                                                       |       |       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|
| Omakapitali määr (omakapital / varad)                                                 | 69,2% | 69,1% | 67%  |
| Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)                            | 5,4%  | 5,6%  | 2,8% |
| Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)* | 13,7% | 11,6% | 8%   |

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

| Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad tulemusnäitajad (mln eurot) | 2020  | 2019  | 2018  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| 1. Tulud                                                          | 130,1 | 136,2 | 106,5 |
| 2. Tegevuskulud                                                   | 0,8   | 0,9   | 0,9   |
| 3. Töötajate palgad ja hüved                                      | 8,5   | 7,9   | 8,2   |
| 4. Maksed kapitalipakkujatele                                     | 1,1   | 1,1   | 1,1   |
| 5. Maksed riigile                                                 | 10,0  | 0,0   | 0,0   |
| 6. Investeeringud kogukonda                                       | 0,02  | 0,1   | 0,1   |

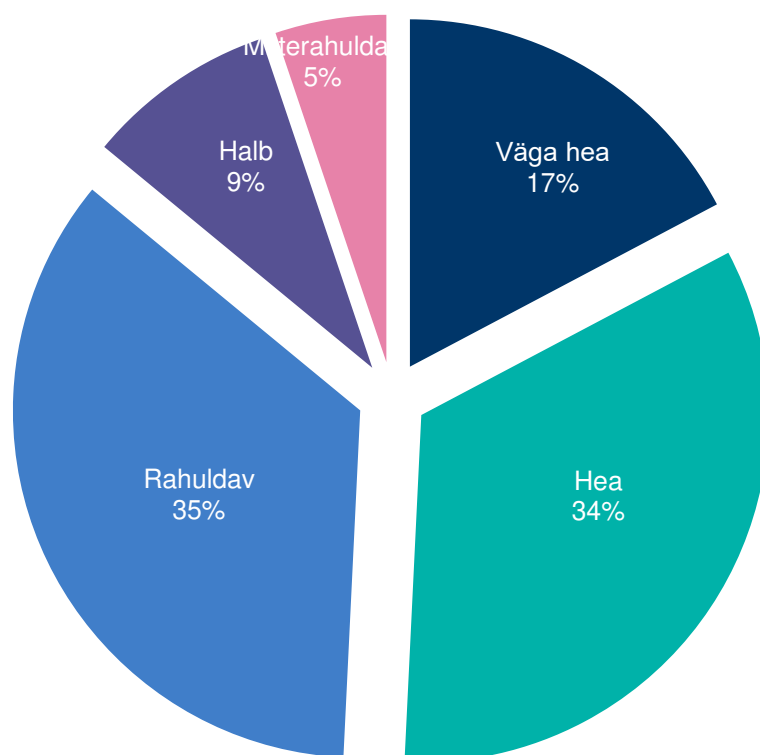
## Olulised arenguprogrammid 2020+

### Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavad ja riigi hoonestatud kinnisvara planeerimine

Alates 2018. aastast koostab RKAS koostöös valitsemisalade ja Rahandusministeeriumiga hoonestatud kinnisvara juhtimiskavasid. Kavade koostamisse ei ole kaasatud Kaitse- ja Välisministeerium ning RMK. Juhtimiskavade eesmärk on saada ülevaade valitsusalade kasutuses oleva kinnisvara mahust, seisukorrast, esialgsest investeeringu- ja remondivajadusest, optimeerimisvõimalustest ja lähiaastate prioriteetsetest investeeringuvajadustest. Riigi tasandil annavad kinnisvara juhtimiskavad võimaluse valitsusaladeüleseks pinna optimeerimiseks ning tervikliku vaate kinnisvararessursi pikaajaliseks planeerimiseks ja prioriteetide seadmiseks. Kinnisvara juhtimiskavasid ajakohastatakse igal aastal.

Kinnisvara juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete investeeringuvajaduste realiseerimiseks ja RKASi kaudu teostatavateks investeeringuteks eraldab valitsus RKASile kindla iga-aastase nn optimeerimisfondi limiidi, mille ulatuses kokku lepitud hindamiskriteeriumite põhjal vajadused pingereastatakse ja rahaliste võimaluste piires teostakse. Optimeerimisfondi limiidi kogumaht aastateks 2021–2024 on ligi 146 miljonit eurot. 2021. aastal valmivad optimeerimisfondi limiidi raames kaks riigimaja (Rapla ja Jõgeva), Valga politseihoone, Põllumajandusameti peahoone ning mitu väiksemat investeeringut.

## Valitsemisalade pinna seisukord



### Riigimajade programm

2020. aasta oli riigimajade arenduses väga tulemuslik. Renoveeriti riigimajad Jõhvis ja Rakveres, alustati rekonstrueerimistöödega Jõgeval ja Raplas ning 2021. aastal algab Pärnu riigimaja rekonstrueerimine. Paralleelselt käivad uute riigimajade projekteerimistööd, seda nii Paides, Valgas ja Kärđlas kui ka Pärnus, kuhu tuleb teine riigimaja aadressil Roheline tn 64 (Keskkonna- ja Maaeluministeeriumi allasutustele). Seega on 2021. aastal aktiivselt töös 7 riigimaja arendusprojekti.

Riigimajade üks fookus on optimeerida riigiasutuste pinnakasutust ning hoida kokku investeeritavat raha ja hoonete ülalpidamiskulusid. Esimese kolme (Viljandi, Rakvere ja Jõhvi) riigimaja puhul jäi senise 6 hoonest asemel kasutusse 3 hoonet, milles võeti kasutusele peaaegu 2500 m<sup>2</sup> varem vakantset pinda. Samuti paranes pinnaefektiivsus ligi 30% võrra, kus iga töökoha kohta on kasutusel 10 m<sup>2</sup> vähem pinda. Kulude osas hoitakse iga kuu kokku 70 eurot töökoha kohta, mis teeb riigi vaates kõigi kolme hoone peale üüritulu kokkuhoidu u 200 000 eurot aastas. Positiivse tulemina saab rõhutada ka vähenenud mõju keskkonnale: kolm riigimaja paiskab õhku peaaegu poole võrra ehk aastas 900 tonni vähem CO<sub>2</sub>-heitmeid. Vakantse pinna uuesti kasutuselevõtt ja vanade amortiseerunud hoonete realiseerimine vähendavad riigi ökoloogilist jalajälge.

Jõgeva ja Rapla riigimajja rajatakse Eesti esimene asutusteülene klienditeenindusala, et toetada avalike teenuste pakkumise keskkonna kvaliteedihüpet. Koostöös riigiasutustega projekteeriti klienditeenindusaladele erimööbel ning kasutusele võetakse riigimajade jaoks arendatud tehnoloogilised lahendused, nt kaasava disaini põhimõtetel loodud järjekoraautomaadid.

Riigimajade programmi üks suuremaid tugevusi on võimaldada riigiasutustele paindlik värbamine üle Eesti. Kärkla riigi- ja kohtumajas on esimest korda Eestis loomisel asutusteülese ühistöökeskkonna lahendus. Olukorras, kus mitmel asutustel on maakonnas vaid üks töötaja, on kohane tagada kaasaegne ja funktsionaalne ruumikasutus läbi paindliku ruumiplaneeringu ja tegevuspõhise töökeskkonna.

Et tuua esile iga riigimaja omanäolisus, telliti piirkonna tuntud kirjanikelt nõupidamisruumide seintele ainulaadsed, koostöö ja suhtluse olulisust rõhutavad tekstid. Rakvere ja Jõhvi riigimaja seinu kaunistavad Krista Ojasaare ja Andrei Hvostovi tekstid, tulekul on Veiko Belialsi, Paavo Matsini, Mart Juure, Olev Remsu, Igor Kotjuhini, Mathura, Indrek Koffi, Lembit Uustulindi ja Aapo Ilvese looming.

### **Hoonete turvaklasside metoodika ja rakendus**

Eestis on hoonete turvalisuse planeerimisel seni puudunud ühtne ja terviklik avaliku sektori hoonete turvalisuse planeerimise standard ja metoodika. See tähendab hoonete turvalisuse vaates riski ala- või üleinvesteermiseks, tulemuseks eesmärgipäraselt mittetöötavad lahendused. Kitsaskoha lahendamiseks tellis RKAS Rahvusvaheliselt Kaitseuuringute Keskuselt hoonete turvaklasside ja rakendatavate turvameetmete uuringu ning turvalisuse planeerimise metoodika väljatöötamise. Metoodika koostamisel analüüsiti rahvusvahelist praktikat, Eesti hetkeolukorda ning olemasolevaid standardeid ja õigusakte, viidi läbi intervjuud RKASi klientidega ning objektidel testiti väljatöötatud lahendusi. Valminud hoone turvaklassi määramise tööriist võimaldab mõõdetavate parameetrite alusel lihtsalt ja kiirelt määrata hoone turvaklassi vahemikus madal kuni väga kõrge. Igale turvaklassile on koostatud optimaalne standard ehk turvameetmete kataloog: mida kõrgem turvaklass, seda tugevamaks lähevad ka turvameetmed.

Riigi Kinnisvara on rakendanud turvaklasside metoodikat kõikidel uusarendustel alates 2020. aasta algusest. Senine metoodika rakendamine on tõestanud, et süsteemne ja õigeaegne riskide hindamine koos läbimõeldud turvameetmete valikuga tagab kvaliteetsema projekteerimise lähteülesande, mille alusel saab ehitada eesmärgipäraselt töötavad lahendused, ja tagab optimaalsed investeeringud.

Jaak Luksepp, Politsei- ja Piirivalveameti füüsilise turbe juhtivametnik:

Politsei- ja Piirivalveamet (PPA) toetab RKASi lähenemist hoonete füüsilise turbe planeerimisel. PPA jaoks on väga oluline, et politseitööks kasutatavad hooned oleksid turvalised nii meie töötajatele kui ka külastajatele. See eeldab, et ohud ja riskid oleksid adekvaatselt hinnatud ja maandamismeetmed planeeritud. Rahvusvahelise Kaitseuuringute Keskuse väljatöötatud metoodika võimaldab seda kõike teha ja seetõttu oleme seda koostöös RKASiga ka oma hoonete kaitsemeetmete planeerimisel aktiivselt rakendamas.

### **Siseturvalisuse hoonete arendused**

2019. aastal eraldas valitsus RKASi optimeerimisreservi 35,6 mln eurot täiendavaid vahendeid Siseministeeriumi ühishoonete ja komandode rajamiseks, millele 2020. aastal lisandus täiendavalt 13,3 mln eurot. Eesmärk on oluliselt parandada valdkonnas töötavate inimeste töö- ja olmetingimusi üle Eesti. Koostöös ministeeriumi, Päästeameti ning Politsei- ja Piirivalveametiga on töös 14 erinevat objekti. Valdavalt asuvad hooned Tallinnast väljaspool, nt Kohtla-Järvel, Kiviõlis, Elvas, Kilingi-Nõmmel ja Ruhnus, Haapsalus, Jüris, Türil, Viljandis, Paines ja Jõgeval. Enamus hooneid valmib 2022. ja 2023. aastal.

2020. aastal valmisid Nõmme ja Lilleküla päästehoonete rekonstrueerimine ja juurdeehitused, mis rajati esmakordselt saastevaba hoone kontseptsiooni järgides. Kontseptsiooni järgi eraldatakse päästekomandos puhas ning must tsoon, mis välistab ohtliku saaste sattumise komando erinevatele aladele. 2020. aastal valmis uusehitisena Sillamäe ühishoone ning Narva kordoni teenistusköite eluhoone ja treeningväljak.

2021. aasta suvel valmib Pärnu siseturvalisuse ühishoone, kus u 13 000 m<sup>2</sup> pinnal on suurimad kasutajad Päästeamet, Politsei- ja Piirivalveamet ning Häirekeskus. Uus hoone pakub kaasaegseid töötingimusi ligemale 400 inimesele, tegemist on A-klassi energiatõhususe nõuetele vastava keskkonnasäästliku hoonega.

### **Riigigümnaasiumide rajamise programm**

Haridus- ja Teadusministeeriumi koolivõrgu programmi kohaselt valmib RKASiga koostöös 2023. aastaks kokku 26 riigigümnaasiumi. Lisaks juba toimetavatele koolimajadele alustavad 2021. aastal õppetegevust Kuressaare, Paide ja Tabasalu riigigümnaasium ning 2022. aastal Laagri, Rakvere ja Tallinna (Akadeemia tee) riigigümnaasium. 2023. aastal lisanduvad riigigümnaasiumid Narvas (Kraavi ja Puškini tn), Jüris ning Tallinnas (Endla tn ja Kolde pst).

Uued gümnaasiumihooned projekteeritakse nii tehnoloogiliselt kui ka õpikeskkonna poolest uuenduslikena nii seest kui ka väljast. Riigigümnaasiumide programm on Eesti arhitektuurile suure mõjuga: kunagi varem pole avalik sektor nii süsteemselt panustanud kvaliteetse arhitektuuri loomisse ega korraldanud nii ulatuslikku ideevõistluste seeriat, kunagi varem pole ka arhitektide osavõtt võistlustest olnud nii kõrge. Riigigümnaasiumid esindavad kaasaegset nägemust õpikeskkonnast, mis on kaasav, turvaline ning inspireeriv. Kõik uued riigigümnaasiumid saavad kunsti tellimise konkurssidel valitud kõrgetasemelise kunsti teose.

# Kinnisvara- ja teenuste portfelli

## Kinnisvaraportfelli jaotus

RKASi eesmärk on osutada kinnisvarateenuseid peamiselt riigiasutustele ja avalike teenuste pakujatele 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 kinnisvaraportfelli jaguneb viieks:

- haldusportfelli – kinnistud, mis kuuluvad RKASile, on kaetud üürilepingutega ja on tavapärase kasutuses;
- arendusportfelli – kinnistud, mille potentsiaali on arendustegevusega tõenäoline suurendada, ning varad, mille arendusprotsess on aktiivne;
- müügiportfelli – riigile mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadustest lähtuvalt otstarbekas hoida ning mille RKAS on otsustanud võõrandada, seda vajadusel eelnevalt väärtustades;
- lepinguline portfelli – haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel;
- vaheüüri portfelli – kinnistud, millest RKASi üüritava osa kuulub kolmandale isikule ja mida RKAS üürib omakorda riigiasutustele edasi.

RKASi kinnisvara varaportfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfelli, edaspidi varaportfelli) oli 31.12.2020. seisuga 635 kinnistut pindalaga 5,7 mln m<sup>2</sup>. Nendel kinnistutel paiknes 1059 hoonet suletud netopinnaga 1 mln m<sup>2</sup>. Lepingulises portfellis oli 169 kinnistut pindalaga 7,7 mln m<sup>2</sup>. Kinnistutel paiknes 334 hoonet suletud netopinnaga 545 384 m<sup>2</sup>. Vaheüüri portfellis oli 16 kinnistut pindalaga 316 284 m<sup>2</sup>, kinnistutel paiknes 20 hoonet suletud netopinnaga 67 271 m<sup>2</sup>.

## Portfelli üldinfo 31.12.2020. seisuga

| Portfelli    | Kinnisasjad (tk) | Hoonete arv | Suletud netopind (m <sup>2</sup> ) | Üüripind (m <sup>2</sup> ) | Üüritud pind (m <sup>2</sup> ) | Vakantsus    |
|--------------|------------------|-------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------|
| Haldus       | 395              | 709         | 878 000                            | 770 841                    | 719 488                        | 6,7%         |
| Müük         | 190              | 249         | 75 172                             | 73 303                     | 8185                           | 88,8%        |
| Arendus      | 50               | 101         | 68 215                             | 60 883                     | 28 252                         | 53,6%        |
| <b>KOKKU</b> | <b>635</b>       | <b>1059</b> | <b>1 021 387</b>                   | <b>905 027</b>             | <b>755 925</b>                 | <b>16,5%</b> |
| Lepinguline  | 169              | 334         | 545 384                            |                            |                                |              |
| Vaheüür      | 16               | 20          | 67 271                             | 56 819                     | 55 538                         | 2,3%         |
| <b>KOKKU</b> | <b>820</b>       | <b>1413</b> | <b>1 634 041</b>                   | <b>961 846</b>             | <b>811 463</b>                 | <b>15,6%</b> |

## Portfelli rahaline vaade 31.12.2020. seisuga

| Portfelli | Soetusmaksumus* (€) | Rahavoog      |               | NOI**      |
|-----------|---------------------|---------------|---------------|------------|
|           |                     | Sissevool (€) | Väljavool (€) |            |
| Haldus    | 612 195 600         | 96 607 456    | -36 862 078   | 59 745 378 |
| Müük      | 11 474 512          | 186 311       | -741 173      | -554 862   |

|              |                    |                    |                    |                   |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Arendus      | 23 362 422         | 586 677            | -604 243           | -17 566           |
| <b>KOKKU</b> | <b>647 032 534</b> | <b>97 380 444</b>  | <b>-38 207 494</b> | <b>59 172 950</b> |
| Lepinguline  | 0                  | 10 434 828         | -9 948 588         | 486 240           |
| Vaheüür      | 6 328 827          | 9 676 141          | -9 245 001         | 431 140           |
| <b>KOKKU</b> | <b>653 361 361</b> | <b>117 491 413</b> | <b>-57 401 083</b> | <b>60 090 330</b> |

\* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

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

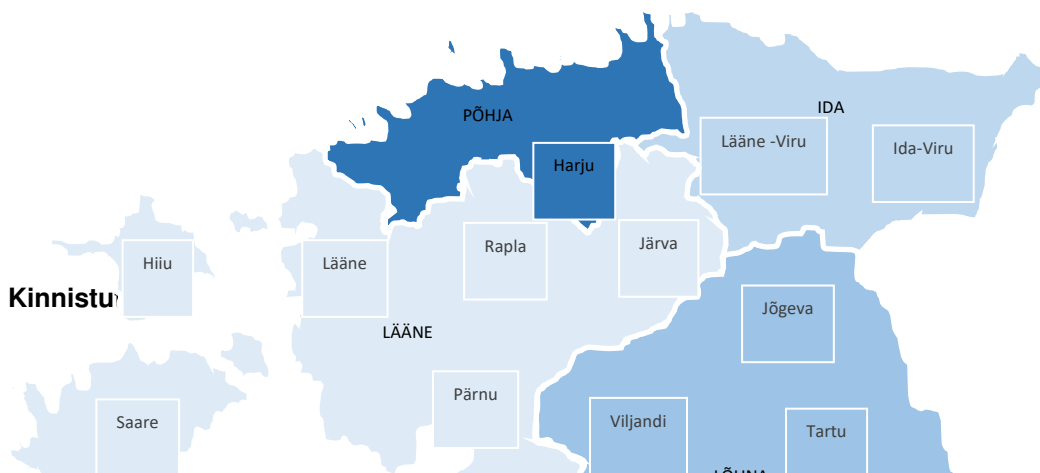
## Muutused RKASi varaportfellis 2020. aastal

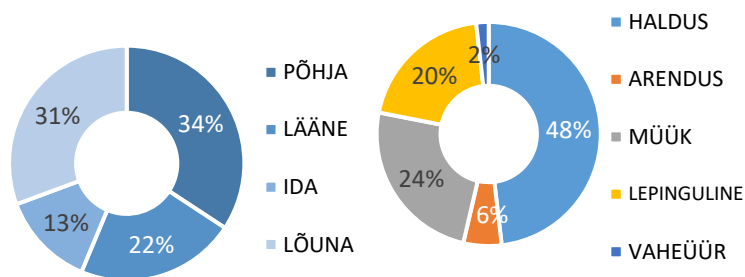
- Kinnisasjade arv vähenes 683 objektilt 635 objektini ehk 7%, mis on suuresti tingitud kinnisasjade arvu vähenemisest müügiportfellis:
  - haldusportfelli varade arv kahanes 5 kinnistu võrra ehk 1,3%;
  - arendusportfelli maht suurenes 5 kinnistu ehk 11,1% võrra, tulenevalt väärtustamisele kuuluvate varade arvu kasvust;
  - müügiportfelli maht vähenes 48 kinnistu ehk 20,2% võrra, tulenevalt suurema hulga korterite müügist.
- Hoonestuse suletud netopind varaportfellis kahanes 3,9% ehk 41 728 m<sup>2</sup> võrra.
- Haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 6–7% ja oli aasta lõpu seisuga 6,7%. Varaportfelli vakantsus püsis aasta jooksul tasemel 16–20% ning aasta lõpu seisuga oli 16,5%.
- Varaportfelli tootlus kõikus aasta lõikes vahemikus 8,2–9,4%, püsidis detsembris tasemel 9,1%.

## Kinnisvaraportfelli piirkondlik jaotus

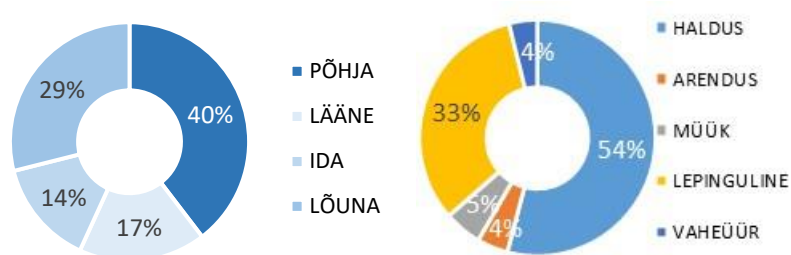
Ligikaudu 64% kinnistutest ja 68% hoonestuse pinnast RKASi portfellis paikneb põhja- ja lõunapiirkonnas.

|              | Haldus-<br>portfell                           | Arendus-<br>portfell | Müügi-<br>portfell | Lepinguline<br>portfell | Vaheüüri<br>portfell | Kokku                  |             |                                                     |             |
|--------------|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Piirkond     | Hoonestuse suletud netopind (m <sup>2</sup> ) |                      |                    |                         |                      | Kinnistute<br>arv (tk) | Osakaal     | Hoonestuse<br>suletud<br>netopind (m <sup>2</sup> ) | Osakaal     |
| Põhja        | 389 683                                       | 49 372               | 13 770             | 147 433                 | 49 533               | 279                    | 34%         | 649 791                                             | 40%         |
| Lääne        | 105 691                                       | 7473                 | 19 329             | 140 390                 | 3493                 | 187                    | 23%         | 276 376                                             | 17%         |
| Ida          | 119 971                                       | 1554                 | 17 963             | 89 663                  | 11 297               | 108                    | 13%         | 240 449                                             | 15%         |
| Lõuna        | 262 656                                       | 9816                 | 24 110             | 167 897                 | 2948                 | 246                    | 30%         | 467 427                                             | 29%         |
| <b>Kokku</b> | <b>878 000</b>                                | <b>68 215</b>        | <b>75 172</b>      | <b>545 384</b>          | <b>67 271</b>        | <b>820</b>             | <b>100%</b> | <b>1 634 042</b>                                    | <b>100%</b> |





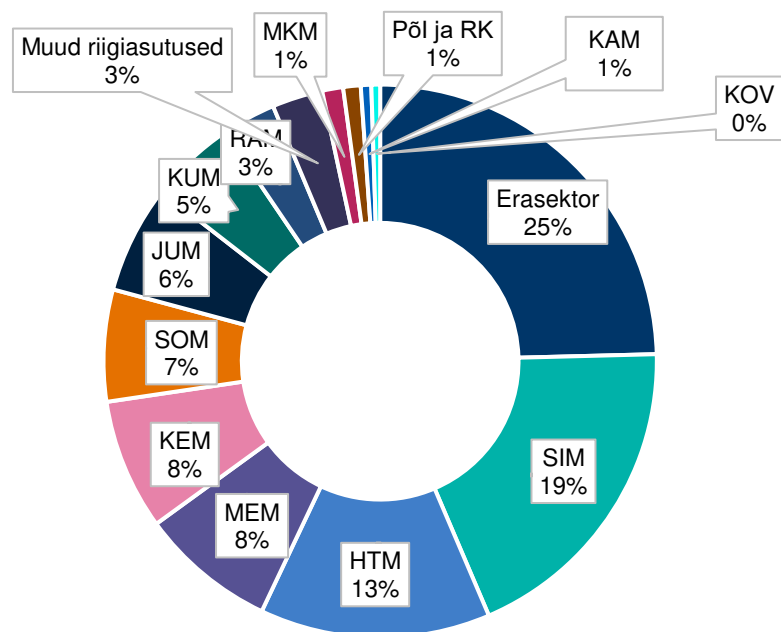
## Hoonestuse pind



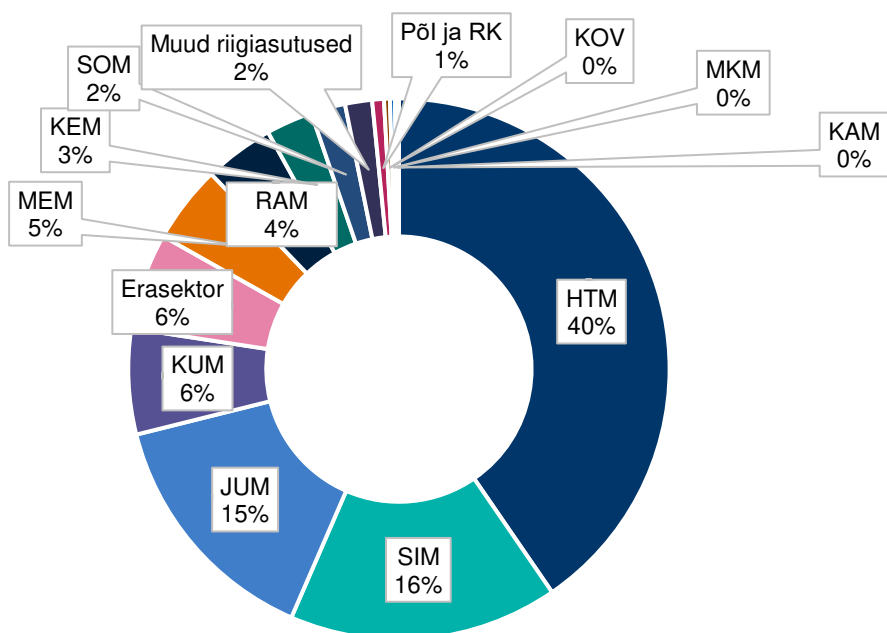
## Kinnisvaraportfelli kasutajate jaotus

31.12.2020 seisuga oli RKASil klientidega sõlmitud 833 üürilepingut ja 147 halduslepingut. RKASi 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 16% ja lepingute arvust 19% ning Justiitsministeerium (JUM), kelle osakaal pinnast on 15%, samas lepingute arvust vaid 6% tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis. Lepingute arvu poolest on suurima osakaaluga (25%) erasektori kliendid, samas osakaal üüritud pinnast on vaid 6%. 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 seda vabaneb. Erasektorile suunatud arendustegevusi RKAS üldjuhul ei planeeri.

Kinnisvaraportfelli jaotus lepingute arvu järgi 31.12.2020 seisuga



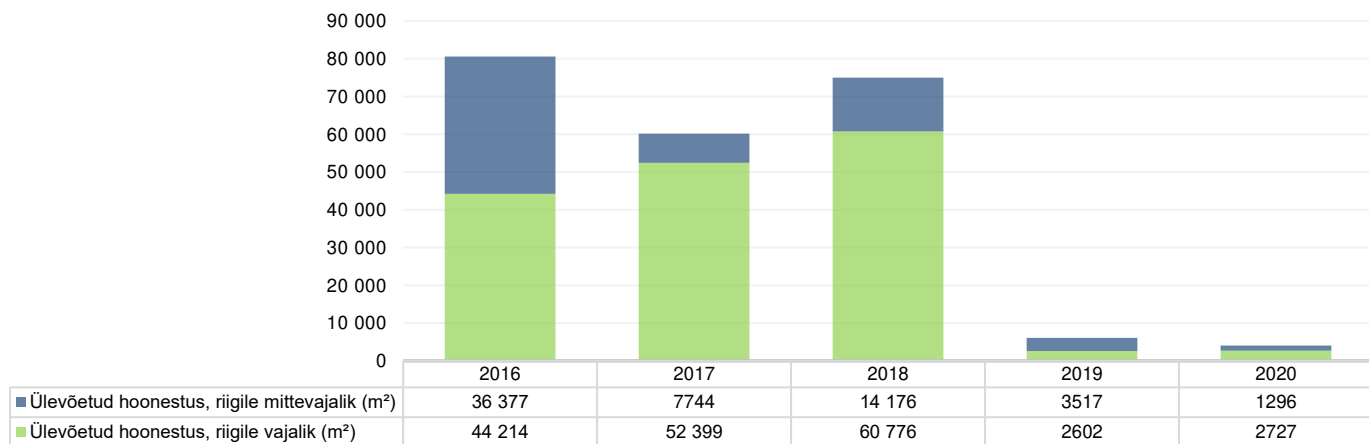
Kinnisvaraportfelli jaotus kasutatava pinna järgi 31.12.2020 seisuga



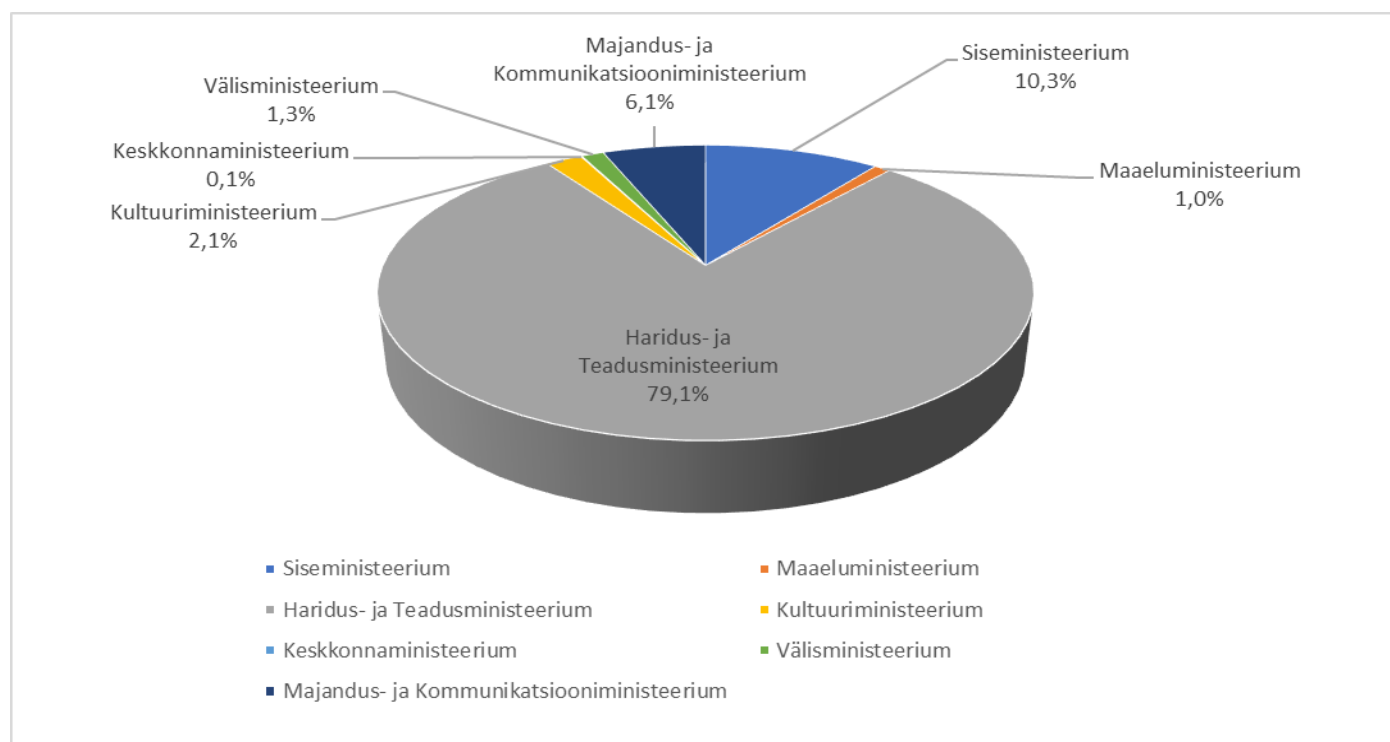
### Üleantava vara perspektiiv

2020. aastal võttis RKAS üle suletud netopinnas 2726 m<sup>2</sup> vajalikku ja 1296 m<sup>2</sup> mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara, sh väärtustamisele kuuluv liikus haldus- või arendusportfelli ning mittevajalikust varast müüdav müügiportfelli.

RKASile üle antud hoonete suletud netopind



Riigi omandis olev kinnisvara valitsemisala vaates 2020. aasta seisuga



| Varavalitseja                             | Registrivara pind (m²) |
|-------------------------------------------|------------------------|
| Siseministeerium                          | 70 405                 |
| Maaeluministeerium                        | 6527                   |
| Haridus- ja Teadusministeerium            | 540 152*               |
| Kultuuriministeerium                      | 14 660                 |
| Keskonnaministeerium                      | 496                    |
| Välisministeerium                         | 8950                   |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 41 397                 |
| <b>Kokku</b>                              | <b>682 587</b>         |

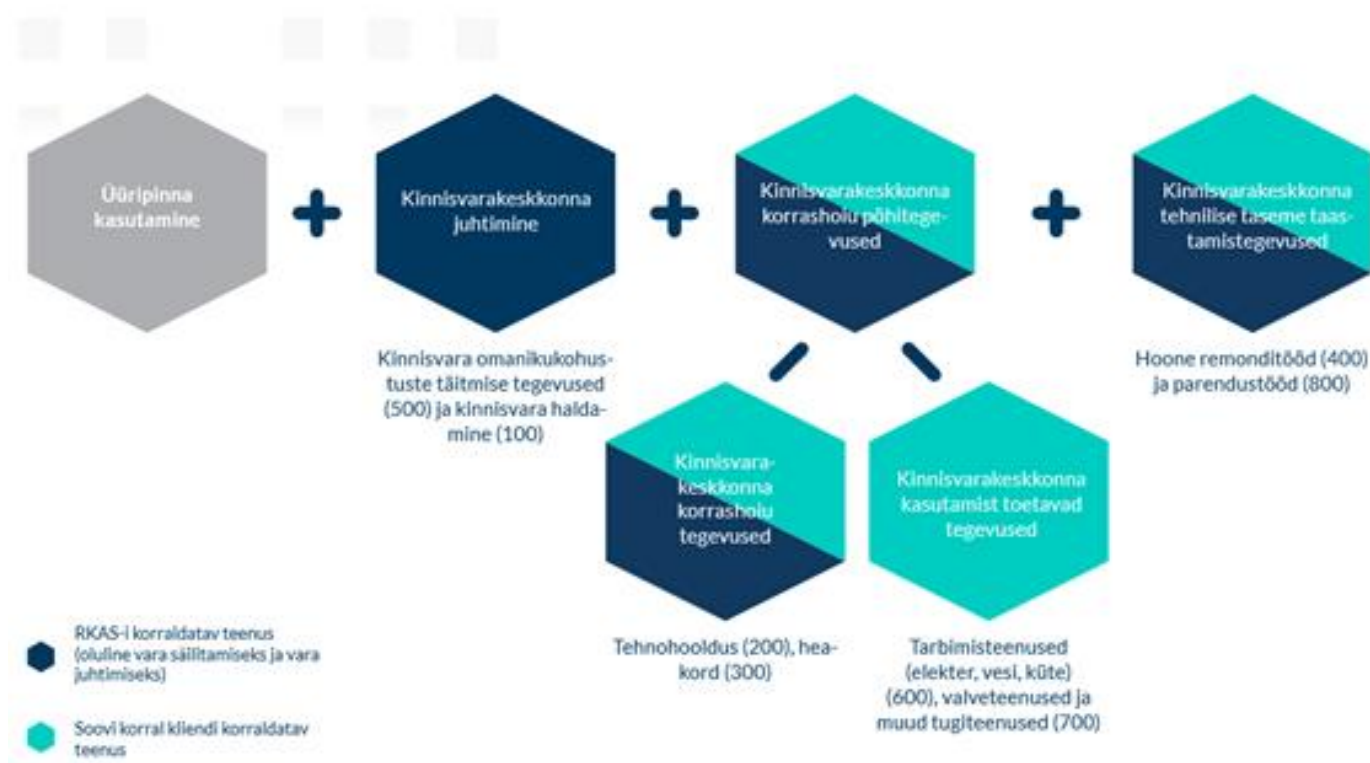
\*Sisaldab RKASi lepingulise portfelli hooneid u 409 000 m².

Kui riigi omandis RKASile üle andmata vara hulgast maha arvestada Haridus- ja Teadusministeeriumi ning Siseministeeriumi halduslepingutega kaetud pind ja juba üleandmise protsessi jõudnud objektid, on planeeritust RKASile üle andmata veel ligi 180 000 ruutmeetrit hoonestust.

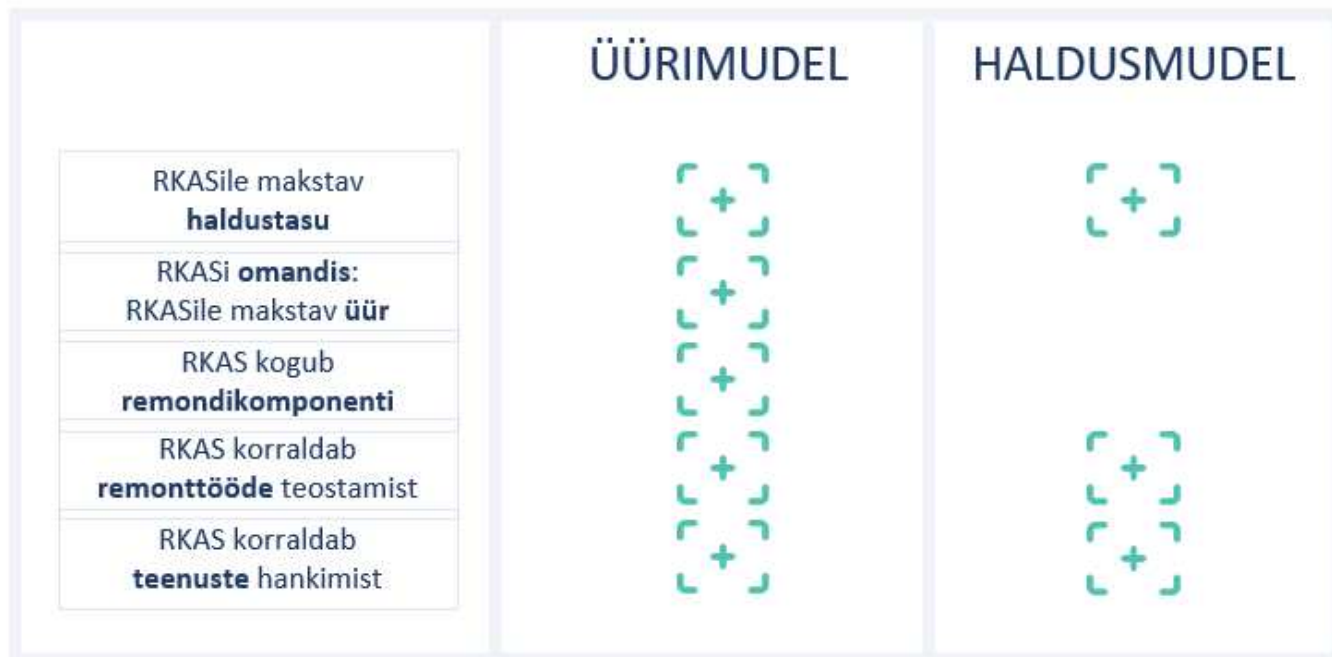
## Kinnisvarahaldus ja -korrashoid

RKAS pakub kinnisvara haldamise täisteenust, mis hõlmab haldamist, tehnohooldust, heakorra- ja remonttöid, omanikukohustuste täitmist ning tarbimis- ja tugiteenuseid. Nimetatud teenustest ostetakse riigihanke korras sisse kõik peale halduse ja omanikukohustuse kandmise. Peamised valdkonnad, kus korrashoiuteenuseid sisse ostetakse, on tehnohooldus-, heakorra- (sh sise- ja väliheakord) ja valveteenus (sh tehniline ja mehitatud valve).

RKASi kinnisvarakorrashoiu teenused



RKASi õigused ja kohustused üüri- ja haldusmudeli rakendamisel



### Üürimudel: RKASi omandis ja halduses

Üürimudeli varad on RKASi omandis ja nende kasutamise eest tasub klient üüri. Lisaks kogub RKAS remondikomponenti, et hoida varasid hoone elukaare vältel heas seisukorras.

### Haldusmudel: kliendi omandis ja RKASi halduses

Haldusmudeli puhul on varad klientide omandis ja nende kasutamise eest klient üüri ei maksa. Samuti ei koguta remondikomponenti, vaid RKAS planeerib ja korraldab remonttööde teostamist koos kliendiga ja tööde eest tasutakse klientide eelarvest.

### Teenuste hankimine

Mõlema mudeli puhul korraldab RKAS kõigi üüri- ja kõrvalteenuste hankimist (tehnohooldus, heakord, tarbimisteenused jt).

RKASi haldusteenuste fookuses on korrashoiu kvaliteedi tagamine, klienditoe teenus, planeeritud remonttööde teostamine ning ennetav tehnohooldus vältimaks avariilukordade teket.

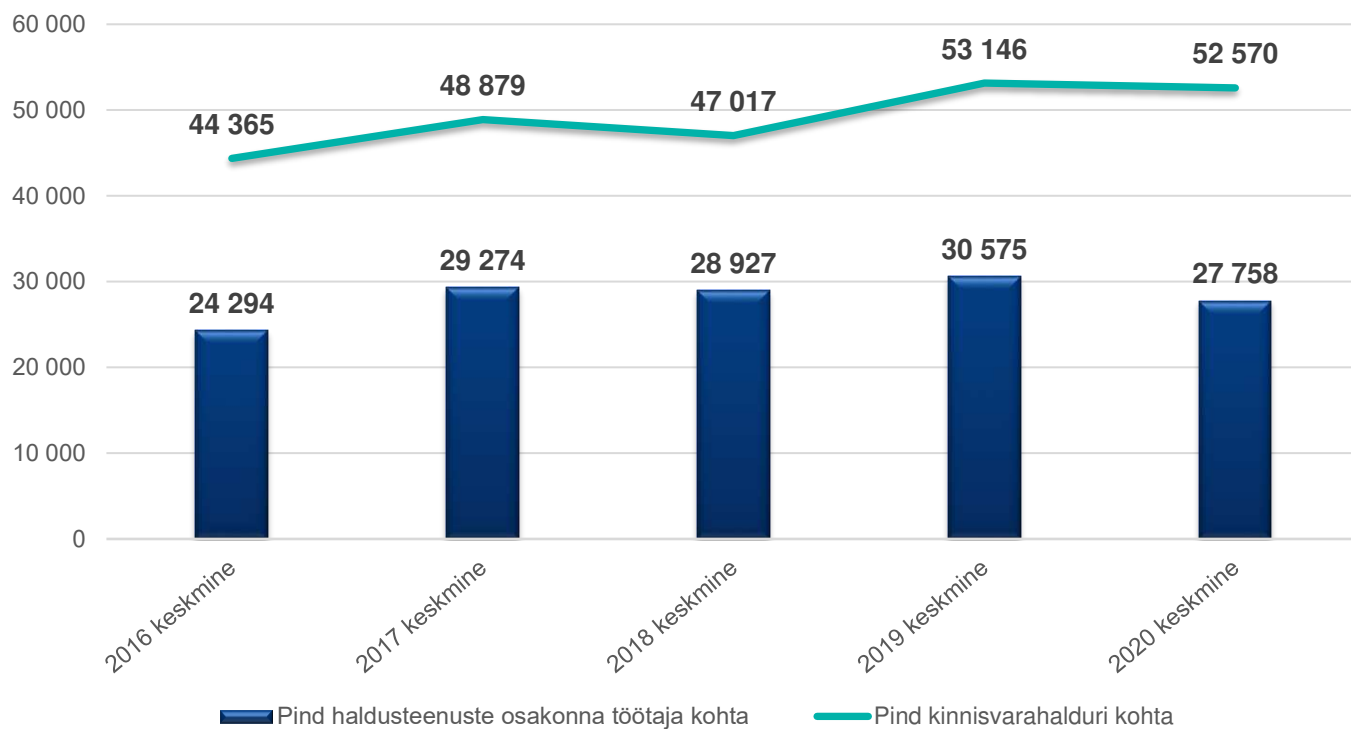
2020. aasta ülemaailmne COVID-viiruse kriis avaldas mõju ka RKASi tööprioriteetidele: oluliselt suuremat tähelepanu said töökeskkond ja tervishoid. Tõstisime meie hallatavate objektide viirusturvalisust ning lähtuvalt üleriigilistest ja ettevõttesisestest töökorralduse muudatustest planeerisime ümber hooldus- ja remonttöid.

2020. aasta suurim väljakutse oli kevadise pandeemia ajal korrashoiuteenuste tagamine ja ümberkorraldamine ning kiire reageerimine pidevalt muutuvatele nõuetele ja piirangutele. Suutsime operatiivselt korraldada klientidele vajalikud lisateenused: pindade desinfitseerimine, objektide varustamine desinfitseerimisvahenditega, kaitseklaaside paigaldus jms.

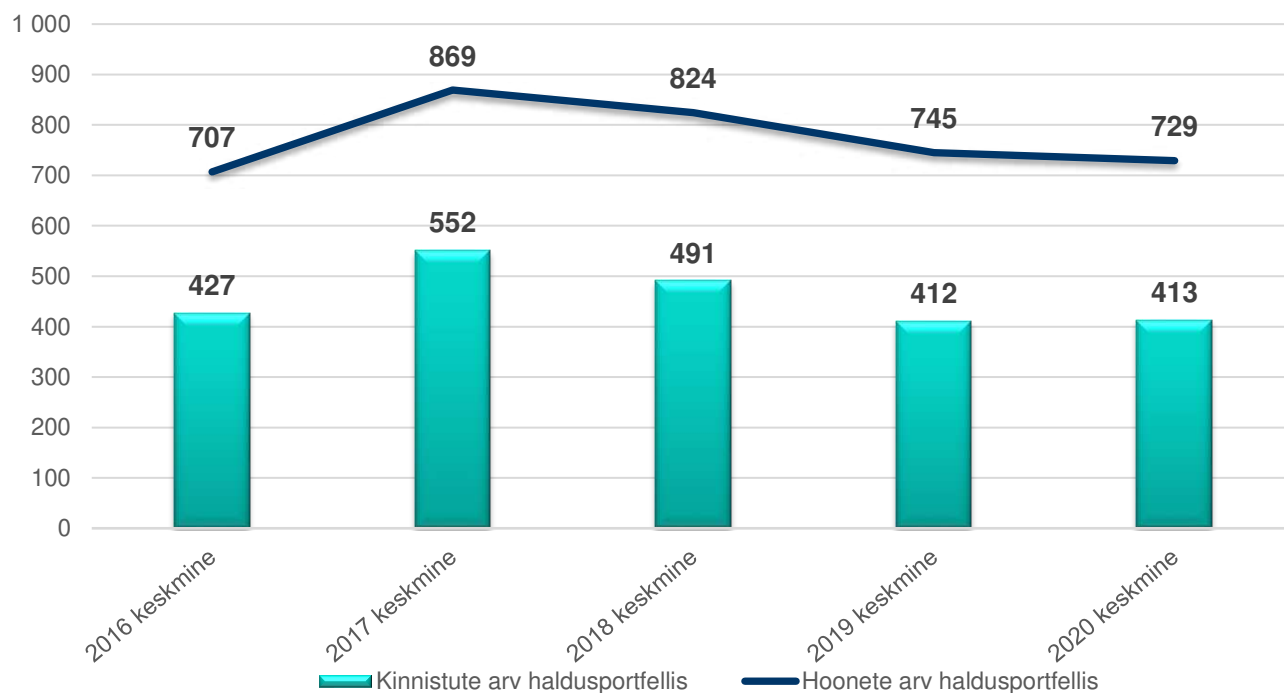
Uuendusena alustasime 2020. aastal kinnisvarakorrashoiu kategooriajuhtimisega. Eesmärk on laiendada pakujate ringi korrashoiuvaldkonna riigihangetes. tagada seeläbi kliendile parima võimaliku hinna ja kvaliteedisuhtega kvaliteetne, veelgi operatiivsem ja kindlam teenus. Kategooriajuhtimine kindlustab ka turuosalistega

paremainfovahetus ning potentsiaalsete pakkujate kaasamise teenuse arendamisse ja seeläbi tuleviku vajaduste ja võimaluste parema arvestamise.

### Varaportfelli hoonete hallatav netopind töötaja kohta (m<sup>2</sup>)

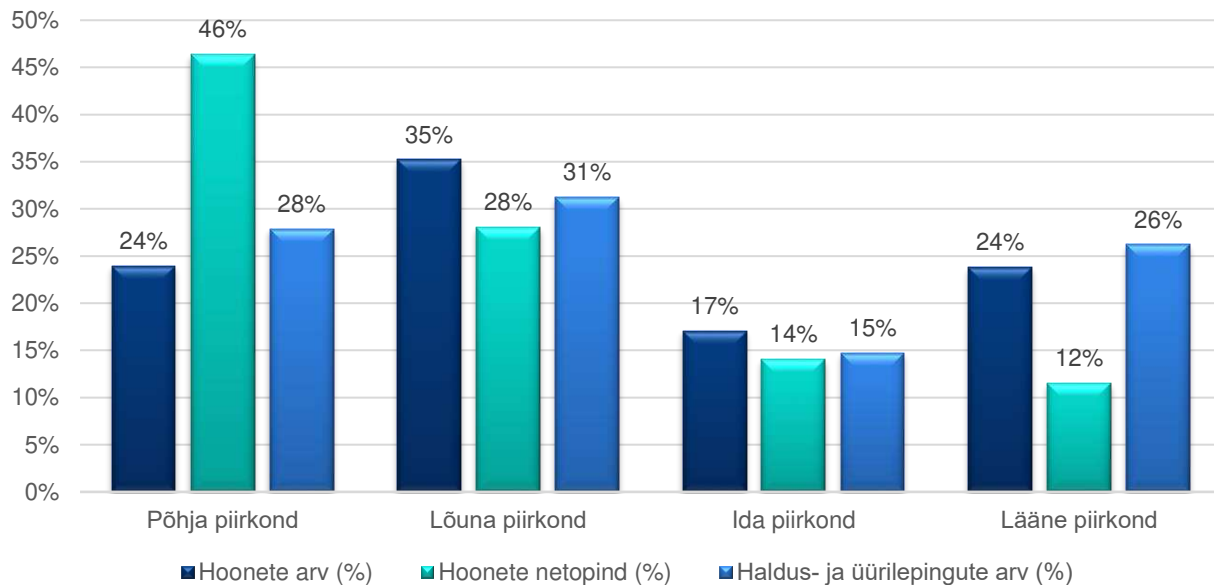


### Kinnistute ja hoonete arv haldusportfellis



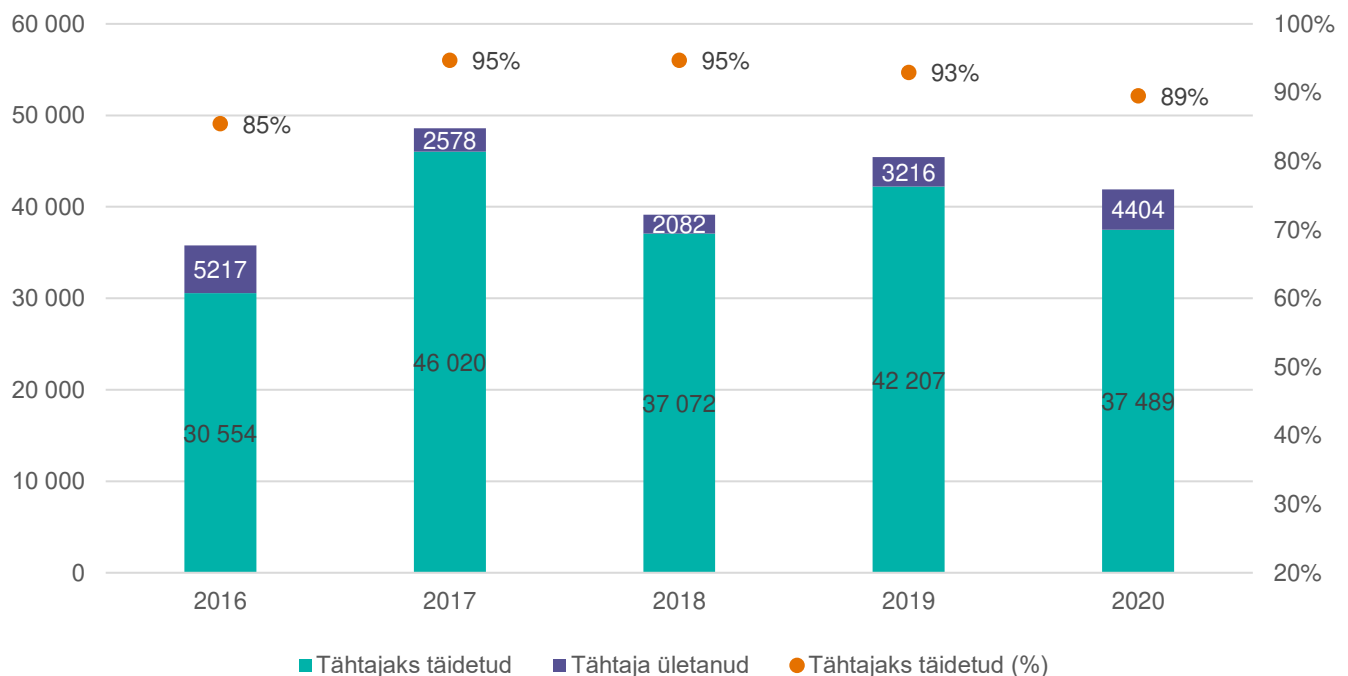
\* Sisaldab RKASi haldusportfelli objekte ning vaheüriportfelli objekte.

## Haldusportfelli piirkondlik jaotus



RKAS tagab klientide operatiivküsimuste lahendused klienditoe teenuse kaudu, kuhu 2020. aastal esitati kokku 41 893 pöördumist, iga päev keskmiselt 115 kontakti. Tähtjaks täideti 89% taotlustest. Näitajad on võrreldes 2019. aastaga langenud, mis on tingitud arvutusmetoodika konservatiivsemaks muutmisega.

## Töötaotlused



## Kinnisvaraarendus

Kinnisvaraarendus on peamiselt keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned ja koolimajad) ja büroo- ning teeninduspindade arendamisele. Arendusprojektid jaotuvad kaheks: investeeringud oma kinnisvaraportfelli ning teenusprojektid (sh projektijuhtimine, nõustamine, hangete korraldamine). Teenusprojektide 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 kaasaegne, kvaliteetne ja motiveeriv töö-, teenuste osutamise ja õpikeskkond.

Kinnisvara arendusprotsess algab lähteülesande koostamisega, kus selgitatakse välja, millist keskkonda hoone kasutaja vajab. Võib öelda, et see on kogu arendusprotsessi kõige kriitilisem osa. Koostöö kliendiga on nii projekteerimisel kui ka ehitamisel väga oluline. Eesmärgiga tagada parem arhitektuuri ja sisearhitektuuri kvaliteet meie projektides, kaasasime 2020. aastal meeskonda arhitekti, kelle juhtimise alla oleme koondanud kogu ruumilahenduste valdkonna.

2020. aastal valmis kümme eripalgelist arendusprojekti, mille hulgas olid nii kogukonnale kui ka päästetöötajatele olulised päästehooned, kaasajastatud töökeskkonnad büroohoonetes ning riigimajad, mida luues korrastame maakonnakeskustes vanu hooneid ning parendame riigiasutuste piirkondlike töötajate töötingimusi. Esiletõstmist väärib veel Narva kordoni teenistuskohete eluhoone ning harjutusväljak: kaasaegne kompleks oli kauaoodatud uuendus, mis tänaseks on valmis. Samuti valmis Eesti Taimakasvatuse Instituudi laborihoone, mis on osa suuremast terviklahendusest, millega kogu instituudi tegevus viiakse Saku amortiseerunud hoonetest üle kaasaegsetesse töökeskkondadesse Jõgevamaal. 2020. aastal investeerisime oma varaportfelli kokku ligikaudu 49 miljonit eurot.

### 2020. aastal valminud varaportfelli objektid

Endla tn büroohoone renoveerimine

Tellijä: Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet

Aadress: Endla tn 10, Tallinn

Projekti algus: november 2018

Valmimisaeg: jaanuar 2020

Suletud netopind: 2631 m<sup>2</sup>

Maksumus: 1 mln eurot + km

Projekteerija: EEOO OÜ

Ehitaja: Nostra OÜ

Jõhvi riigimaja renoveerimine

Tellijä: Riigi Kinnisvara

Aadress: Pargi 15, Jõhvi

Projekti algus: juuni 2019

Valmimisaeg: jaanuar 2020

Suletud netopind: 2534 m<sup>2</sup>

Maksumus: 0,4 mln eurot + km

Projekteerija ja ehitaja: Dreibau OÜ ja Arens Ehitustööd OÜ

Rakvere riigimaja renoveerimine

Tellija: Riigi Kinnisvara

Aadress: Kreutzwaldi 5, Rakvere

Projekti algus: august 2019

Valmimisaeg: veebruar 2020

Suletud netopind: 3500 m<sup>2</sup>

Maksumus: 0,7 mln eurot + km

Projekteerija ja ehitaja: Eviko AS

Tartu mnt büroohoone renoveerimine

Tellija: Riigi Kinnisvara

Aadress: Tartu mnt 85, Tallinn

Projekti algus: september 2019

Valmimisaeg: veebruar 2020

Suletud netopind: 1606 m<sup>2</sup>

Maksumus: 1 mln eurot + km

Projekteerija: KAMP arhitektid OÜ

Ehitaja: Evicon Ehitus OÜ / Tesron Ehitus OÜ

Nõmme päästehoone rekonstrueerimine ja juurdeehitus

Tellija: Päästeamet

Aadress: Jaama tn 4, Tallinn

Projekti algus: märts 2019

Valmimisaeg: aprill 2020

Suletud netopind: 1253 m<sup>2</sup>

Maksumus: 2,46 mln eurot + km

Projekteerija: ConArte OÜ

Ehitaja: Ehitus5ECO OÜ

Õhtu põik 5 büroohoone renoveerimine

Tellija: Lääne Ringkonnaprokuratuur

Aadress: Õhtu põik 5, Pärnu

Projekti algus: mai 2019

Valmimisaeg: mai 2020

Suletud netopind: 1010 m<sup>2</sup>

Maksumus: 0,63 mln eurot + km

Projekteerija: Kommunaalprojekt OÜ

Ehitaja: Evicon Ehitus OÜ / Tesron Ehitus OÜ

#### Eesti Taimekasvatuse Instituudi laborihoone rekonstrueerimine

Tellija: Eesti Taimekasvatuse Instituut

Aadress: J. Aamisepa 1, Jõgeva

Projekti algus: märts 2019

Valmimisaeg: juuni 2020

Suletud netopind: 821 m<sup>2</sup>

Maksumus: 0,74 mln eurot + km

Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ

Ehitaja: Dreibau OÜ / Arens Ehitustööd OÜ

#### Tulika tänava majutushoone rekonstrueerimine

Tellija: Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus

Aadress: Tulika tn 37, Tallinn

Projekti algus: mai 2019

Valmimisaeg: oktoober 2020

Suletud netopind: 2148 m<sup>2</sup>

Maksumus: 1,75 mln eurot + km

Projekteerija: Sirkel & Mall OÜ

Ehitaja: Ehitus5ECO OÜ

#### Lilleküla päästehoone

Tellija: Päästeamet

Aadress: Paldiski mnt 47, Tallinn

Projekti algus: jaanuar 2019

Valmimisaeg: november 2020

Suletud netopind: 1526 m<sup>2</sup>

Maksumus: 3 mln eurot + km

Projekteerija: ConArte OÜ

Ehitaja: Ehitus5ECO OÜ

#### Sillamäe siseturvalisuse ühishoone

Tellija: Siseministeerium

Aadress: I. Pavlovi tn 4, Sillamäe

Projekti algus: jaanuar 2018

Valmimisaeg: november 2020

Suletud netopind: 1435 m<sup>2</sup>

Maksumus: 4 mln eurot + km

Projekteerija: Kuu OÜ

Ehitaja: ühispakkujad Dreibau, Arens Ehitustööd, Betoteam ja Pro Ehitus osaühingud

#### Narva kordoni teenistuskohete eluhoone ja harjutusväljak

Tellija: Politsei ja Piirivalveamet

Aadress: Tiigi tn 9a, Narva

Projekti algus: märts 2020  
Valmimisaeg: detsember 2020  
Suletud netopind: 177 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 0,7 mln eurot + km  
Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ  
Ehitaja: Scandec Ehitus OÜ

Pepleri tn büroo- ja teenindushoone rekonstrueerimine

Tellija: Sotsiaalkindlustusamet, Tervise Arengu Instituut, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Rahandusministeerium  
Aadress: Pepleri tn 35, Tartu  
Projekti algus: august 2018  
Valmimisaeg: jaanuar 2021  
Suletud netopind: 2390 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 2,9 mln eurot + km  
Projekteerija: AS RTG Projektbüroo  
Ehitaja: Embach Ehitus OÜ

## **Teenusprojektid**

RKAS osutab klientidele ka kinnisvara arendamise projektijuhtimise teenust. Teenusprojektide kaudu investeeriti kinnisvarasse 2020. aastal kokku 62 miljonit eurot. 2020 rekonstrueeriti teenusprojektina Riigikohtu ajalooline ning suursugune hoone Tartus. Projekt sai alguse juba 2016. aastal ning investeeringu maksumus oli 6,6 mln eurot. Üheks suuremaks teenusprojektide tellijaks on Haridus- ja Teadusministeerium, kellega koostöös oleme varasematel aastatel rajanud ja avanud 13 uut riigigümnaasiumi üle Eesti ning ees on veel 11 uue riigigümnaasiumi rajamine. 2021. aastal saavad valmis riigigümnaasiumid Tabasalus, Paides ja Saaremaal. Töös on riigigümnaasiumid Rakveres, Laagris, Tallinnas (Akadeemia tee, Kolde pst ja Endla tn) ning Narvas (Puškini tn ja Kraavi tn) ja Rae vallas.

## **2020. aastal teenusprojektina valminud objektid**

Viru Vangla lasketiiru ja parkla projekteerimine

Tellija: Viru Vangla  
Aadress: Ülesõidu 1, Jõhvi  
Projekti algus: juuni 2019  
Valmimisaeg: aprill 2020  
Suletud netopind: 544 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 0,1 mln eurot + km  
Projekteerija: Novarc Group OÜ

Riigikohtu hoone rekonstrueerimine

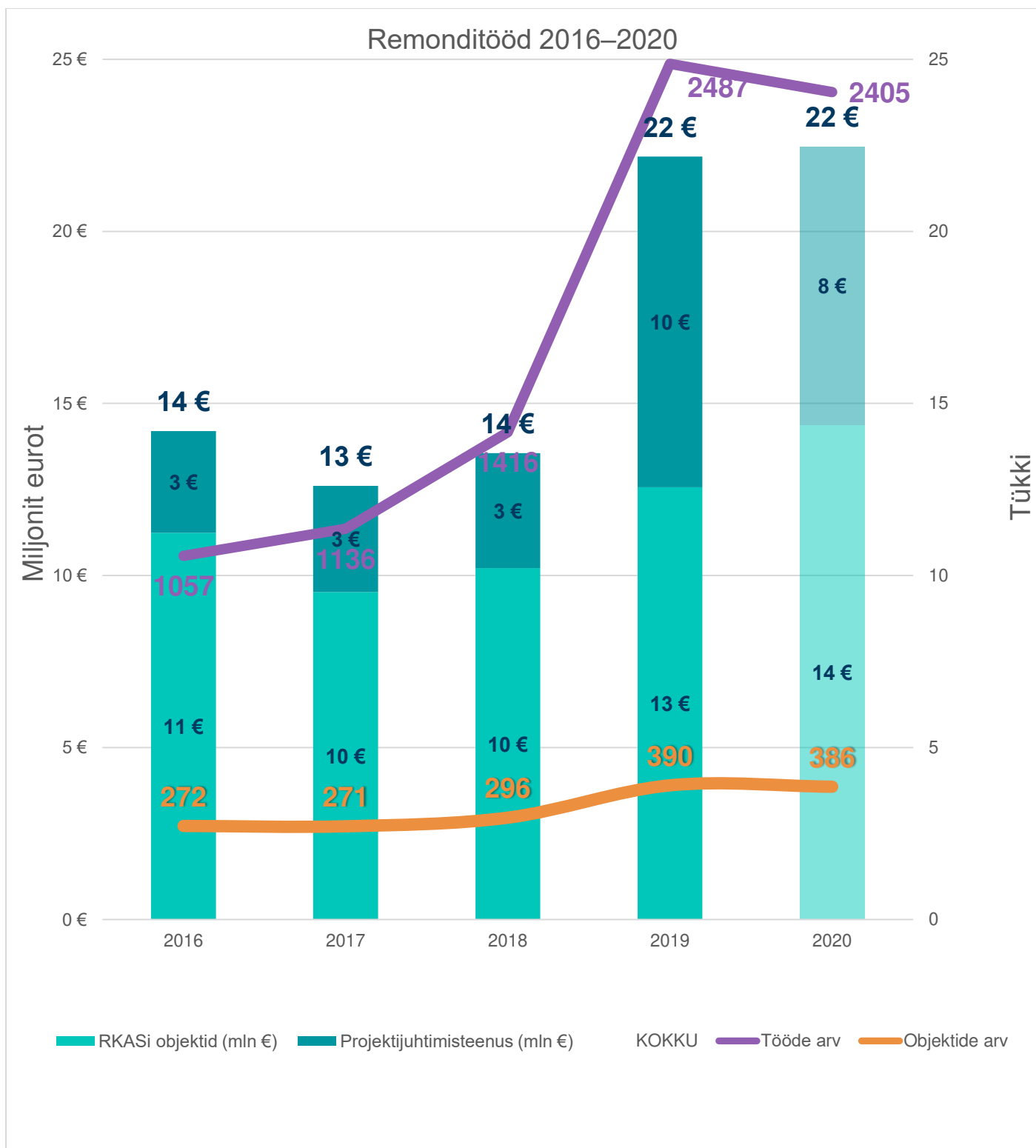
Tellija: Riigikohus  
Aadress: Lossi tn 17, Tartu

Projekti algus: mai 2016  
Valmimisaeg: märts 2020  
Suletud netopind: 4067 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 6,6 mln eurot + km  
Projekteerija: RTG Projektbüroo AS  
Ehitaja: Tartu Ehitus AS

Päästeameti haldushoone  
Tellijad: Siseministeerium  
Aadress: Erika tn 3, Tallinn  
Projekti algus: september 2019  
Valmimisaeg: september 2020  
Suletud netopind: 1603 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 3 mln eurot + km  
Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ, arhitektibüroo Anu Kulbach OÜ  
Ehitaja: Fund Ehitus OÜ

### **Remonttööde korraldamine**

Remonttööde korraldamise eesmärk on tagada üüripindade seisukorra säilimine. 2020. aastal teostas RKAS ligikaudu 22,5 mln euro väärtuses remonttöid, sellest 14,4 mln euro väärtuses töid tehti RKASi varaportfelli objektide seisukorra säilitamiseks ja 8,1 mln euro väärtuses töid projektijuhtimisena lepingulistel haldusteenuse objektidel. Kokku teostati 2405 remonttööd 386 erineval objektil. Suurim tellija remonttööde osas lepingulise haldusteenuse objektidel on Haridus- ja Teadusministeerium, kelle tellitavad tööd osas ei ole arvestuslikult selgelt eristatud hoonete seisukorra säilitamiseks tehtavad tööd ja hoonete suuremamahulised rekonstrueerimisprojektid või olemasoleva hoonestuse asendamine uusehitistega.



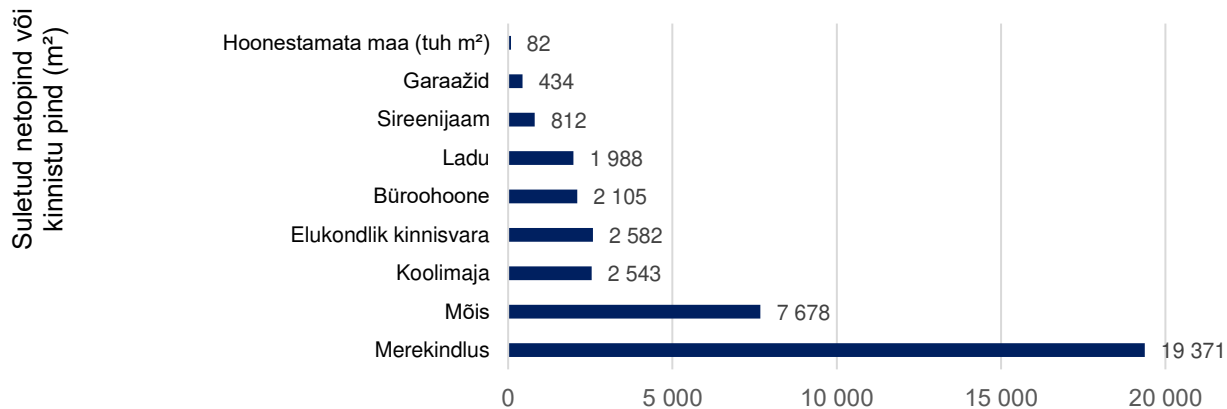
## Mittevajaliku kinnisvara müük

RKASi toimetamisel näeb ette riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara müüki avaliku pakkumise teel. Aasta jooksul võõrandas RKAS mittevajalikku kinnisvara kokku 8,1 mln euro väärtuses: müüdi 73 kinnistut. Riigi Kinnisvara müüs ka kaks mõisa, millede müük on tavapärasest keerulisem ning aeganõudvam.

2020. aasta märkimisväärsamad müügiobjektid

| Objekt              | Tehingu hind (€) | Asukoht     | Kinnistu pindala (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|------------------|-------------|------------------------------------|
| Patarei merekindlus | 4 600 000        | Tallinn     | 40 007                             |
| Ninamaa poolsaar    | 455 000          | Harku vald  | 22 600                             |
| Voltveti mõis       | 155 556          | Saarde vald | 97 937                             |
| Väimela mõis        | 78 600           | Võru vald   | 50 540                             |

#### 2020. aastal müüdud vara tüübid ja pinnad



2021. aastal on RKAS võtnud eesmärgiks vähendada oma portfellis elukondliku kinnisvara osakaalu. Elukondlik kinnisvara koosneb peamiselt korteriomanditest. Üle poole portfelist moodustavad Tallinnas Maleva tn 1 ja Paldiskis Pakri tn 4 korteriomandid. Suurematest ja olulisematest objektidest on plaanis müüa Pärnu linnas Pargi tn 2 / Aia tn 1 asuv endine Pärnu Kutsekeskkooli hoonete kompleks.

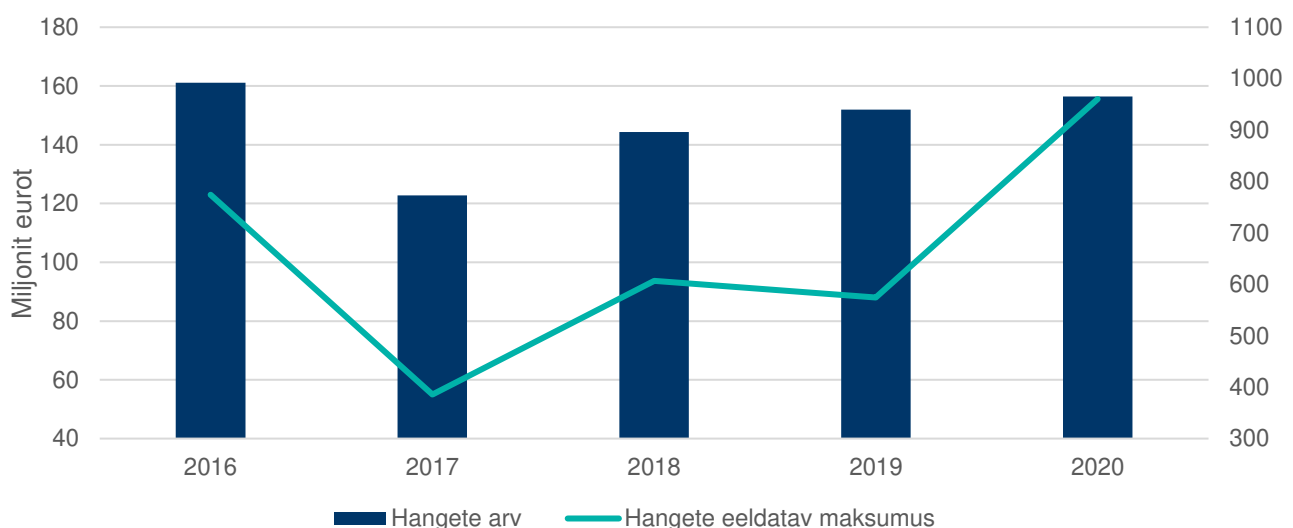
# Hanketegevus

## Riigihangete korraldamise ülevaade

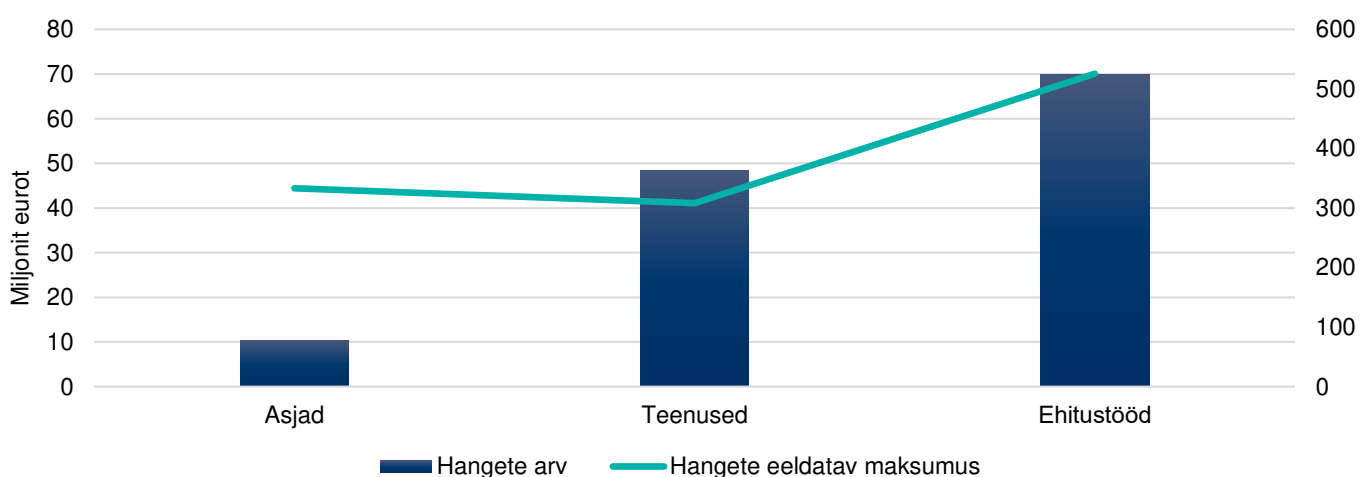
Hanketegevus etendab RKASi tegevuses väga olulist rolli. Ettevõtte sooritab kõik ostud, järgides riigihangete seadust ning sellest juhitud ettevõttesiseseid regulatsioone. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduvate materjalide menetlemiseks on loodud digitaalne hankekeskkond, mis lisaks võimaldab koostada hankeplaani ning hankeid monitoorida, sh hankeplaani realiseerimist. Ettevõttes on kasutusel dünaamiline hankeplaani ehk planeeritavad hanked kuvatakse reaalajas.

Riigi ühe suurema riigihankemenetluste läbiviijana korraldas RKAS 2020. aastal 965 hanget eeldatava maksumusega 155,5 miljonit eurot. Hankemenetluse liikidest korraldati arvukselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (72%), mille maksumuse osakaal moodustas 7% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas ligi 120 miljonit eurot. Suurema arvulise osakaaluga on ehitushanked, moodustades 54% kõigist hangetest ning 45% hangete kogumaksumusest.

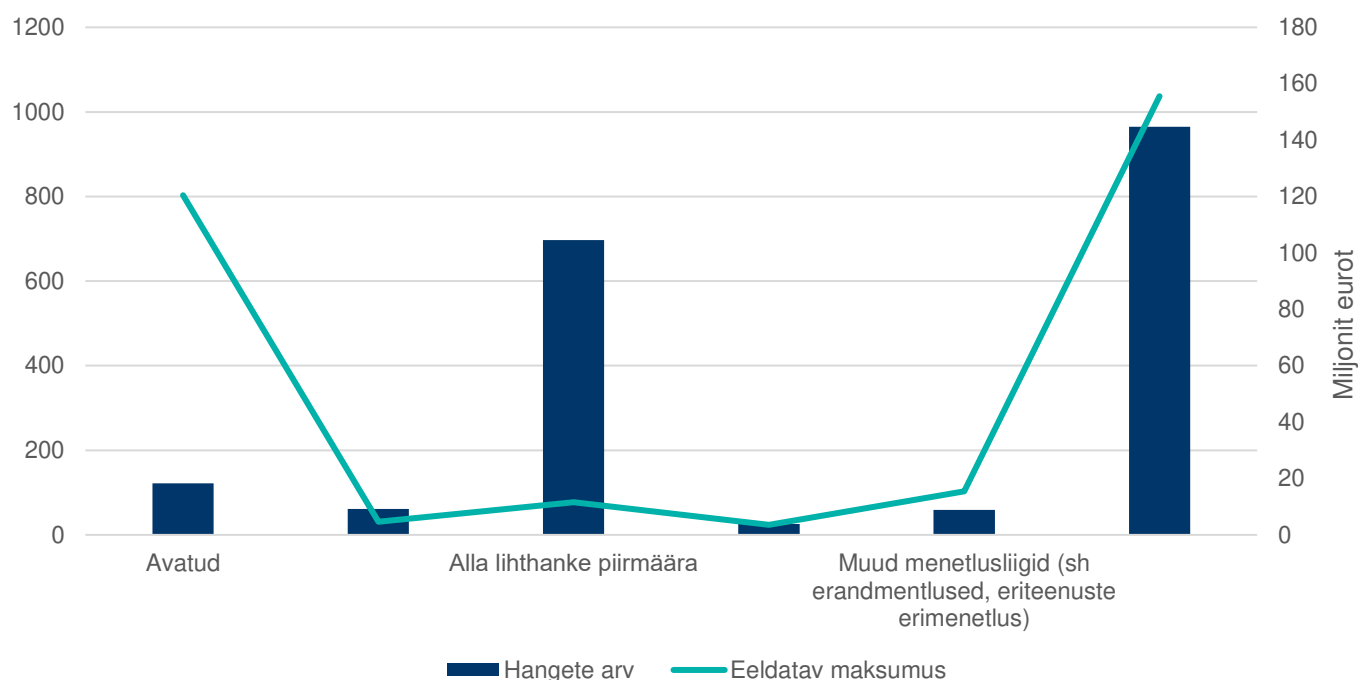
### Hangete koguarv ja maksumus



### Hankeobjekti ja eeldatava maksumuse järgi



## Menetlusliik ja eeldatav maksumus



2020. aastal vaidlustasid pakkujad kokku 965st läbi viidud hankest 7 (0,7%) hanget, millest 4 vaidlust lõppes hankija jaoks positiivse otsusega.

## Vabatahtlik keskne hankija

2020. aasta kevadel kinnitas vabariigi valitsus RKASi vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetes. Uus roll võimaldab meie kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, mitte ainult ministeeriumidel ja nende allasutustel – nüüd on selleks võimalus näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalustega eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel.

Tegemist on kinnisvara tugiteenuse keskse korraldamisega, mis vabastab teenuse tellija tugiteenusega tegelemise kohustusest. Vabatahtliku keskse hankija kasutamine on vabatahtlik, samuti teenuse osutamine. Lisaks kompetentsi rakendamisele hankekindluse tagamiseks (professionaalsus ning madalam vaidlustamisrisk) saavutatakse hangete tsentraliseerimisel mastaabisääst ja sellest tulenevalt ka optimaalsem teenuste hinna ja kvaliteedi suhe.

RKASi nimetamist keskseks vabatahtlikuks hankijaks toetasid mitu erialaliitu, sh Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit, Eesti Arhitektide Liit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit ja Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit.

Vabatahtlik keskne hankija on RKAS kahes valdkonnas: kinnisvara korrashoid ning arendusteenused.

Korrashoiuteenuste alla kuuluvad haldus-, tehnohooldus-, heakorra-, tarbimis- ja turvateenused, remonttööd ning tugiteenused (nõustamine nt hoonete turvakontseptsiooni loomisel, hoone seisukorra hindamine, korrashoiuteenuste korraldamine jms). Arendusteenuste alla kuuluvad nt projekteerimis- ja ehitustegevuse ning omanikujärelevalve

korraldamine, sisustamine, arendusprojekti juhtimine (ettevalmistamine, korraldamine, lepingu täitmise kontroll ja tagamine) ning kunstiteoste tellimine.

Silmapaistvamaks ning suuremahulisemaks näiteks vabatahtliku keskse hankija tööst saame tuua koostöös SA Viljandi Haiglaga käivitatud projekti, mille käigus kerkib Viljandi linna kaasaegne maakonnahaigla ja tervisekeskus Tervikum.

### **Väärtuspõhiste hangete osakaalu suurendamine**

Riigi ühe suurema riigihankemenetluste läbiviijana on RKAS seadnud fookuseks küsimuse, kuidas lisaks hinnapõhiste hangetele efektiivselt juurutada ja kasutada ka väärtuspõhiseid hankeid. Eelkõige on arutluse all, kuidas vältida alapakkumisi ning kuidas tõsta tellija teadlikkust ja vastutust (kuidas olla tark tellija).

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

Väärtuspõhine hange tähendab, et lisaks hinnale hinnatakse väärtuspunktide põhimõttel näiteks spetsialisti oskusi, varasemat kogemust ja töökorraldust. Kui hinnapõhine hange on tellija vaates lihtsam ja selgem otsustamiseks, siis väärtuspõhise hanke läbiviimine on ajamahukam ning võib kätkeada hoopis teistsuguseid erimeelsuste tekkekohti ja riske.

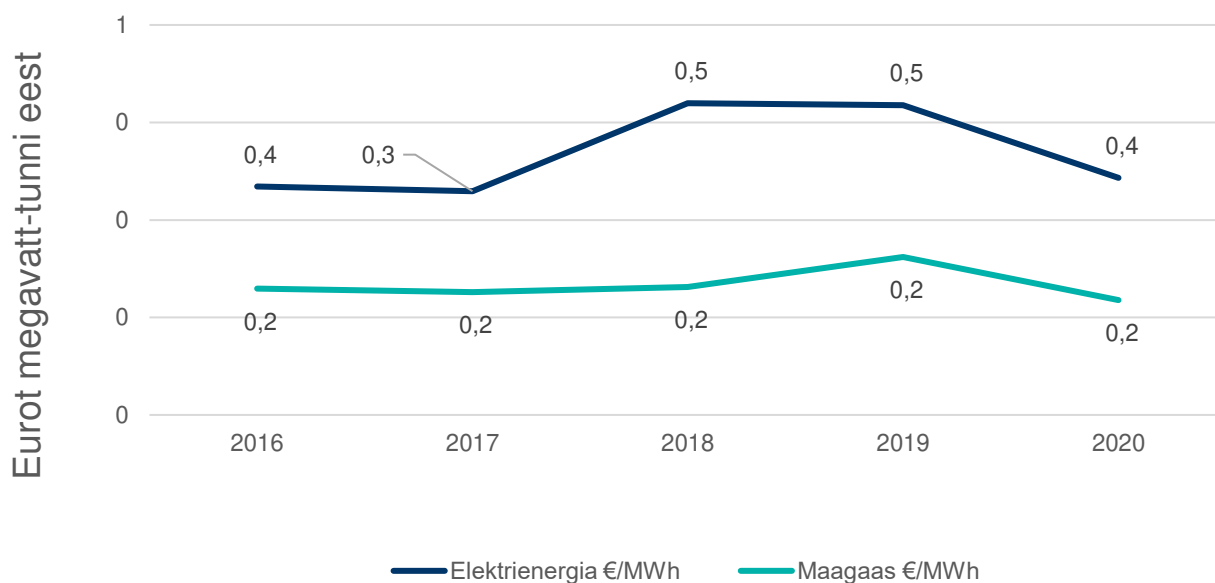
2020. aastal viisime läbi 7 väärtuspõhist hanget: 3 projekteerimisteenuse tellimise ja 4 omanikujärelevalve hanget.

Ettevõttel on plaanis jätkata ka 2021. aastal väärtuspõhiste hangete praktika kujundamist, sh on plaanis läbi viia ka esimesed väärtuspõhised ehitushanked.

### **Energiaportfelli ühishanked**

Alates elektrienergia ja maagaasi turgude avanemisest on RKAS pakkunud klientidele mugavat energiaostu kompleksteenust. Energiaportfelli kuuluvad elektrienergia tarbijana 13 ministeeriumi ja nende allasutused ning maagaasi tarbijana 6 asutust. Portfell püsis 2020. aastal stabiilsena. Ühise energiaportfelli eesmärk on tagada hankemenetluste läbipaistvus ja võimalikult soodsad tingimused. Peale elektrienergia ja maagaasi hankimise oleme oma kliente toetanud ka elektrienergia võrgulepingute haldamisel, sh optimeerinud kõikide tarbimispunktide võrgupakette, mis on kliendile kaasa toonud kulude kokkuhoiu.

## Elektrienergia ja maagaasi hinnad hankelepingutes 2016–2020



Aastal 2020 korraldatud minikonkurssidel raamlepingute alusel elektrienergia ja maagaasi ostuks oli mõlemas valdkonnas edukas partner Eesti Energia. Taastuvatest energiaallikatest toodetud Rohelist Energiat hankisime Hoolekandeteenused ASile ja IT-Agentuurile ning oleme valmis seda teenust edaspidi ka teistele klientidele pakkuma. 2020. aastal tarbiti 175 GWh elektrienergiat. Tarbitud elektrienergia keskmine hind koos marginaaliga oli 36,46 €/MWh, mis oli oluliselt soodsam kui 2019. aasta 97,85 €/MWh.

## Arhitektuurivõistlused

RKAS seisab kvaliteetse ruumilooma eest läbi avalike arhitektuurivõistluste korraldamise. 2020. aastal Eestis korraldatud 22 avalikust võistlusest korraldas RKAS 6. Kokku kvalifitseerus 109 kavandit, mis teeb keskmiselt 18 kavandit võistluse kohta. See on Eesti kohta ülikõrge number ja näitab nii ideevõistluste populaarsust kui ka usaldust RKAS kui tellija vastu. Loomulikult oli oma roll eriolukorrast põhjustatud eratellimuste vähenemisel, ootamatult tekkinud vabal ajal, kui ka autorite soovil ennast proovile panna. 2019. aastal toimus küll keskmiselt rohkem avalikke võistlusi (32 avalikust võistlusest 28 olid riigihanked), kuid osalejate arvud olid väiksemad (keskmiselt 11,4 kavandit võistluse kohta).

Eestis on 484 kutsetunnistusega arhitekti, kuid võistlustel osalevad 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 25 000 eurot, mis on täpselt kümme korda väiksem keskmise Soome ideevõistluse preemiafondist. See on ka põhjus, miks välismaalt saadetakse siinsetele võistlustele ideekavandeid haruharva. 2020. aasta RKASi korraldatud arhitektuurivõistluste preemiafondid olid keskmiselt 26 000 eurot. Preemiafondid moodustasid kokku 156 000 eurot, mis teeb põhjamaade skaalas ühe 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 vahemikus töötundi. Kui lisada siia hangetega kaasnev bürokraatia, võtavad arhitektuurivõistlustest osa need kollektiivid, kellel on varasem kogemus. See pole muidugi läbinisti halb, sest kavandite tase on kindlasti aasta-aastalt paranenud. RKASi eelmise aasta arhitektuurivõistluse pinnalt võiks öelda, et Eestis on iga kell võtta 20 elujõulist arhitektuurbürood, kes suudavad panustada põhitöö kõrvalt nii valdkonna kui iseenda loomingulisse tegevusse, kuid seda pole palju. Positiivsena tuleb välja tuua, et järgmine aasta alustame RKASi poolt sisearhitektidele suunatud ideevõistlustega, mis kaasab ka selle valdkonna kvaliteedikriteeriumitel põhinevate hangete juurde. Ühtlasi tekib sisearhitektidel võistluste puhul võimalus osaleda väljakuulutamisetähtaegade läbirääkimistega hangetel ja saada nii peaprojekterijaks.

### Eesti Arhitektide Liidu president Andro Mänd:

Läbi Riigi Kinnisvara viimase aja tegevuse on kaasaegne ja kvaliteetne arhitektuur muutunud Eestis aina olulisemaks ning see on märk, et meil on hakatud liikuma läänemaailma kultuuriruumi iseloomustavate arusaamade poole, mille kohaselt linnade arendamise lahutamatuks osaks on kvaliteetse linnaruumi loomine. Riigi Kinnisvara juurutatav mõtteviis, mille kohaselt uued hooned valmivad läbi avalike arhitektuurivõistluste saadud projektide järgi, on olnud kindlasti üks olulisi katalüsaatoreid kaasaegse elukeskkonna tekkimisele Eestis. Vaieldamatuks edulooks saab pidada viimastel aastatel suure hoo sisse saanud uute riigigümnaasiumite asutamise programmi, mille raames on kaasaegset õpikeskkonda ning kvaliteetarhitektuuri esindavaid koolihooneid loodud üle kogu Eesti. Praeguse pandeemia valguses on Riigi Kinnisvara oma uue tegevuspõhise kontorihoonega kindlasti teedrajavaks näiteks kogu avaliku sektori arusaamale kaasaegsest töökeskkonnast. Eesti Arhitektide Liidu juhina loodan, et Riigi Kinnisvaras ei jääda loorberitele puhkama ja seni saavutatu on vaid esimene samm arengutes uute lahenduste otsimisel ning katsetamisel.

## Kunstiteoste tellimine

Eestis kehtib juba kümme aastat kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärk on tuua rohkem kunsti avalikku ruumi. Seadus rakendub riigi- ja avalik-õiguslikele asutustele ning riigi enamusosalusega sihtasutustele ja mittetulundusühingutele, kuid ei laiene kohalikele omavalitsustele.

2020. aasta oli Riigi Kinnisvarale kunstikonkursside korraldamise arvult rekordiline – neljandik ehk 11 kogu aastatel 2011–2020 toimunud 44st kunstiteose tellimise konkursist viidi läbi viimase aastaga.

Alates kunstiteoste tellimise seaduse vastuvõtmisest on kehtinud põhimõte, et 1% avalikku kasutusse antava ehitise maksumusest, kuid mitte üle 65 000 euro, suunatakse kunstiteoste tellimiseks ja seeläbi avaliku ruumi rikastamiseks kunstiga. Aastatega on elu meie ümber läinud aina kallimaks ning nii on ka avalike hoonete kunstiteoste loomisega kaasnevad kulud materjalidele, abitöödele, ateljeerendile jm kasvanud, mille tõttu vähenesid aasta-aastalt kunstiteoste autorite töötasud. Sellest tingitult hakkas 2021. aastast kehtima seadusemuudatus, kus hangitavate kunstiteoste hinnalagi tõusis 65 000 eurolt 110 000 eurole. Hangitavate kunstiteoste hinnalage oli vaja tõsta, et avalikku ruumi lisanduks professionaalsel tasemel ja vastupidavatest materjalidest kaasaegseid kunstiteoseid.

Avaliku kunstikonkursi teel tellitavate teoste amplituud on lai, hõlmates nii traditsioonilisi õli- või akrüülmaale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte. Võidutöö valimisel ei ole kriteeriumiks pakkumuse maksumus, sest see on ette määratud ning teada kõigile konkursil osalejatele. Žürii hindab esitatud kavandite alusel teoste esteetilisi, 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 RKAS põhimõttest, et protsess peab olema läbipaistev ning üheselt mõistetav. Kunstiteose tellimise konkursil hindab anonüümseid ideekavandeid vähemalt viieliikmeline žürii. Tagamaks tellitavate teoste kõrget kunstilist taset, on seaduses ette nähtud, et vähemalt kaks kolmandikku žürii liikmetest peab olema kujutava kunsti alal tegutseva loomeliidu juhatuse nimetatud. Sõltuvalt lähteülesandest ja vajadusest on žüriisse kaasatud ka hoone arhitekt, sisearhitekt, muinsuskaitse või muu eriala ekspert.

2020. aastal valmis Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemusena neli teost kogumaksumusega 139 500 eurot. Üks teos valmis koostööprojektina Tallinna Sadamaga ning läks maksma 65 000 eurot.

#### 2020. aastal valminud kunstiteosed

|                              |                            |                                         |                                           |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Skulptuur „Justitia“         | Vergo Vernik               | Riigikohus                              | Lossi 17, Tartu                           |
| Installatsioon „Mustikas“    | Urmas Viik                 | Sillamäe Päästeameti ning PPA ühishoone | I. Pavlovi 4, Sillamäe                    |
| Mosaiikpannood „Kala vees“   | Jass Kaselaan              | Võrumaa Kutsehariduskeskus              | Kooli tee 1, Väimela alevik, Võru maakond |
| Keraamiline pannoo „Vaade“   | Liisu Arro ja Elmet Treier | Büroohoone                              | Tartu mnt 85, Tallinn                     |
| Installatsioon „Päikese all“ | Eveli Varik                | Vanasadama D-terminal                   | Lootsi tn 13/4, Tallinn                   |

#### 2021. aastal valmivad kunstiteosed

|                              |                          |                                  |                   |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Pannoo „Maja“                | Rait Prääts              | Tartu büroohoone, Riia 15        | Valmib jaanuaris  |
| Maaliseeria „Valgus“         | Mall Nukke               | Valga politseihoone              | Valmib märtsis    |
| Maal „Rex“                   | Laurentsus               | Tallinna majutushoone, Tulika 37 | Valmib mais       |
| Mosaiikpannood „Lennu eel“   | Jass Kaselaan            | Tabasalu riigigümnaasium         | Valmib augustis   |
| Maaliseeria „Küüvits“        | Liisi Örd                | Järvamaa Kutsehariduskeskus      | Valmib augustis   |
| Lae fotokollaaž „Flora Noir“ | Margus Tammik ja Eva Unt | Saaremaa riigigümnaasium         | Valmib augustis   |
| Sepakunsti taies „Rauduss“   | Fred Truus               | Põllumajandusamet                | Valmib septembris |

2020. aasta lõpus kuulutati välja viis kunstikonkurssi: Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli õpilaskodu, Rapla ja Jõgeva riigimaja, Paide riigigümnaasiumi ja Luua Metsanduskooli õpilaskodu jaoks. Žürii teeb oma valikud 2021. aasta kevadel.

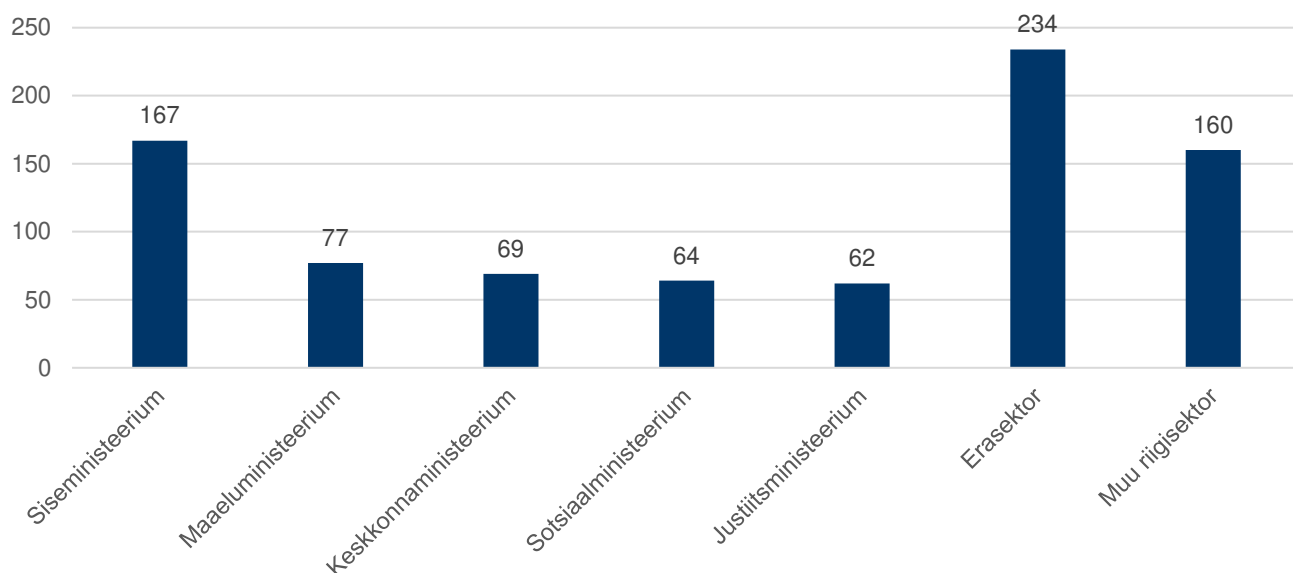
#### 2020. aastal korraldas Riigi Kinnisvara rekordiliselt 11 kunstiteoste tellimise konkurssi:

- Võrumaa Kutsehariduskeskuse kunstikonkurss, kavandeid 35
- Tartu mnt 85 büroohoone kunstikonkurss, kavandeid 32
- Pärnu ühishoone kunstikonkurss, kavandeid 20
- Vanasadama D-terminali kunstikonkurss (koostööprojekt Tallinna Sadamaga), kavandeid 34
- Riia 15 Tartu büroohoone kunstikonkurss, kavandeid 27
- Valga politseihoone kunstikonkurss, kavandeid 21
- Tulika 37 Tallinna majutushoone kunstikonkurss, kavandeid 24
- Tabasalu riigigümnaasiumi kunstikonkurss, kavandeid 10
- Järvamaa Kutsehariduskeskuse kunstikonkurss, kavandeid 9
- Saaremaa riigigümnaasiumi kunstikonkurss, kavandeid 34
- Põllumajandusameti kunstikonkurss, kavandeid 52

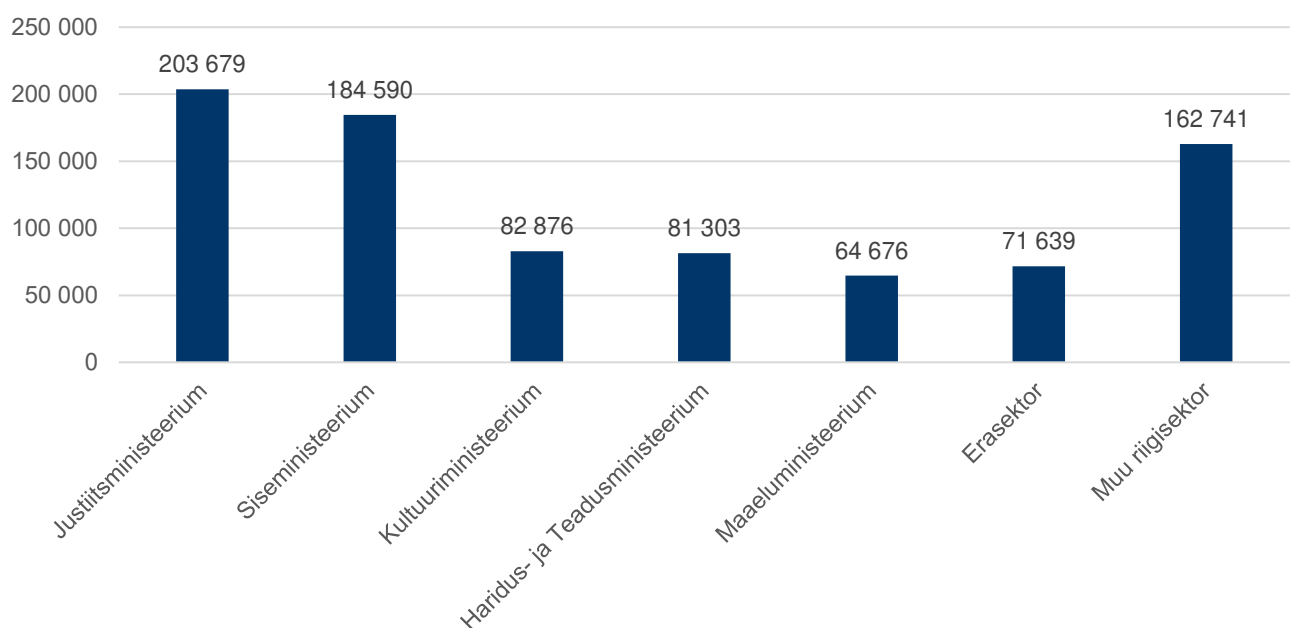
## Kliendid

Riigi Kinnisvara klientideks 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.

2020. a suurimad kliendid üürilepingute järgi



2020. a suurimad kliendid üüripinna suuruse järgi



Suurimad kliendid lepingulises portfellis

| Klient                         | Lepingulise portfelli pindala (m²) |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Haridus- ja Teadusministeerium | 484 787                            |

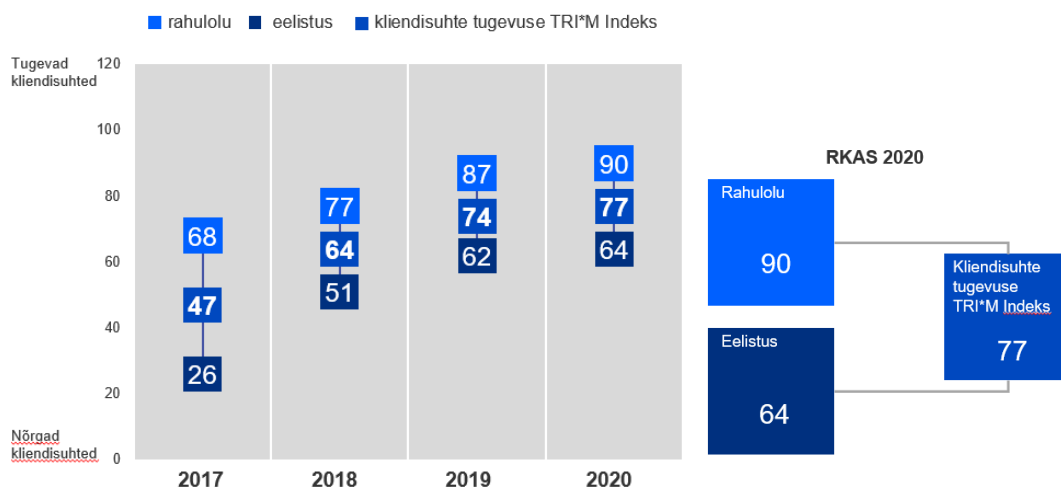
|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Siseministeerium                                  | 39 666 |
| Kultuuriministeerium                              | 5039   |
| eu-LISA (IT-agentuur)                             | 5001   |
| Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei | 4811   |
| Tartu Linnavalitsus                               | 2476   |

2020. aasta detsembri seisuga juhib RKAS 908 lepingulist kliendisuhet, millest 833 on üürilepingu- ja 147 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.

## Klientide tagasiside

RKAS mõõdab kliendisuhete tugevust koostöös uuringufirmaga Kantar Emor juba aastast 2011. Uuringu põhieesmärgiks on kaardistada RKASi klientide rahulolu teenuste, teeninduse, kliendisuhtluse ja kontaktisiku tegevusega. Uuringus mõõdetakse rahulolu ja seda mõjutavaid aspekte ning analüüsitakse nende aspektide mõju kliendisuhetele. Uuringu läbiviimisel rakendati TRI\*M mudelit, mis arvestab kliendisuhete hindamisel ka konkurentsiolekorruga.

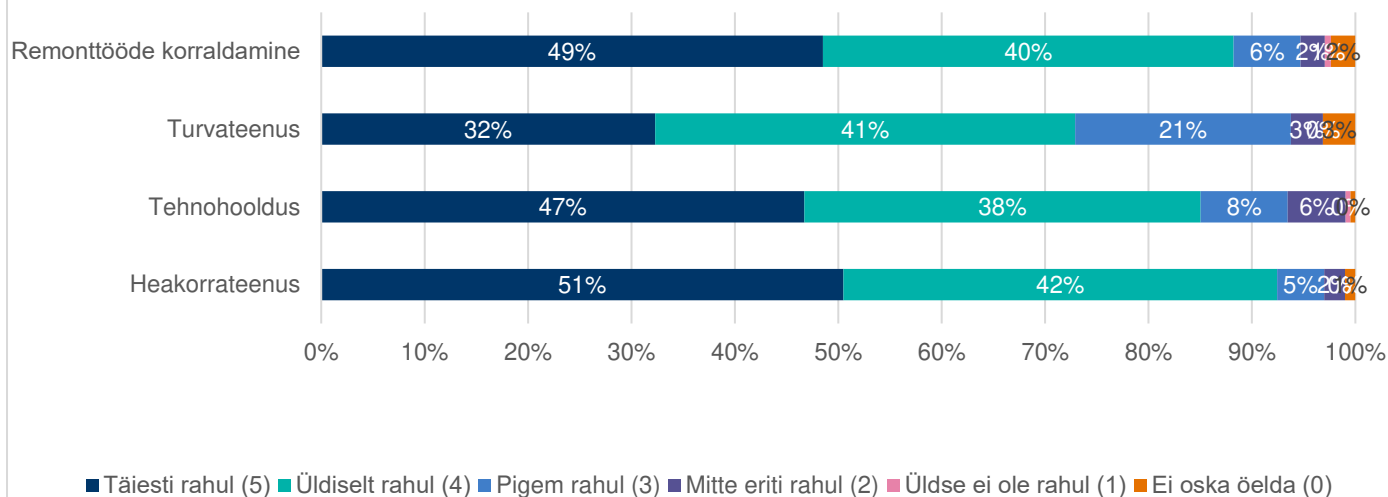
2020. aasta läbi viidud küsitluses osales 327 vastajat (vastamismäär 59%), vastanute arv suurenes aastaga 43% võrra, mis näitab, et meie kliendid peavad arvamuse avaldamist ja kaasa rääkimist oluliseks hing hindavad kaasamist kõrgelt. Saadud tagasiside näitas, et rahulolu ja eelistus on võrreldes 2019. aastaga tõusnud.



Allikas: Kantar Emor

Haldus- ja korrashoiuvaldkonna osas mõõdame ka operatiivselt kontaktijärgset tagasisidet MyClienti süsteemi abil, mis võimaldab kiirelt reageerida ning teenuste kitsaskohad operatiivselt lahendada. MyClienti kaudu oli hinnang meie teenustele 2020. aastal alljärgnev.

## Üldine rahulolu RKASi teenustega aastal 2020



Parema kliendikogemuse pakkumiseks võtame 2021. aastal kliendirahulolu mõõtmiseks kasutusele soovitusindeksi meetodika. Regulaarne, senisest mõnevõrra sagedasem ja konkreetsem tagasiside aitab meil murekohad kiiremalt lahendada ning annab võimaluse paremini hinnata, millega kliendid on rahul ja mida vaja parandada.

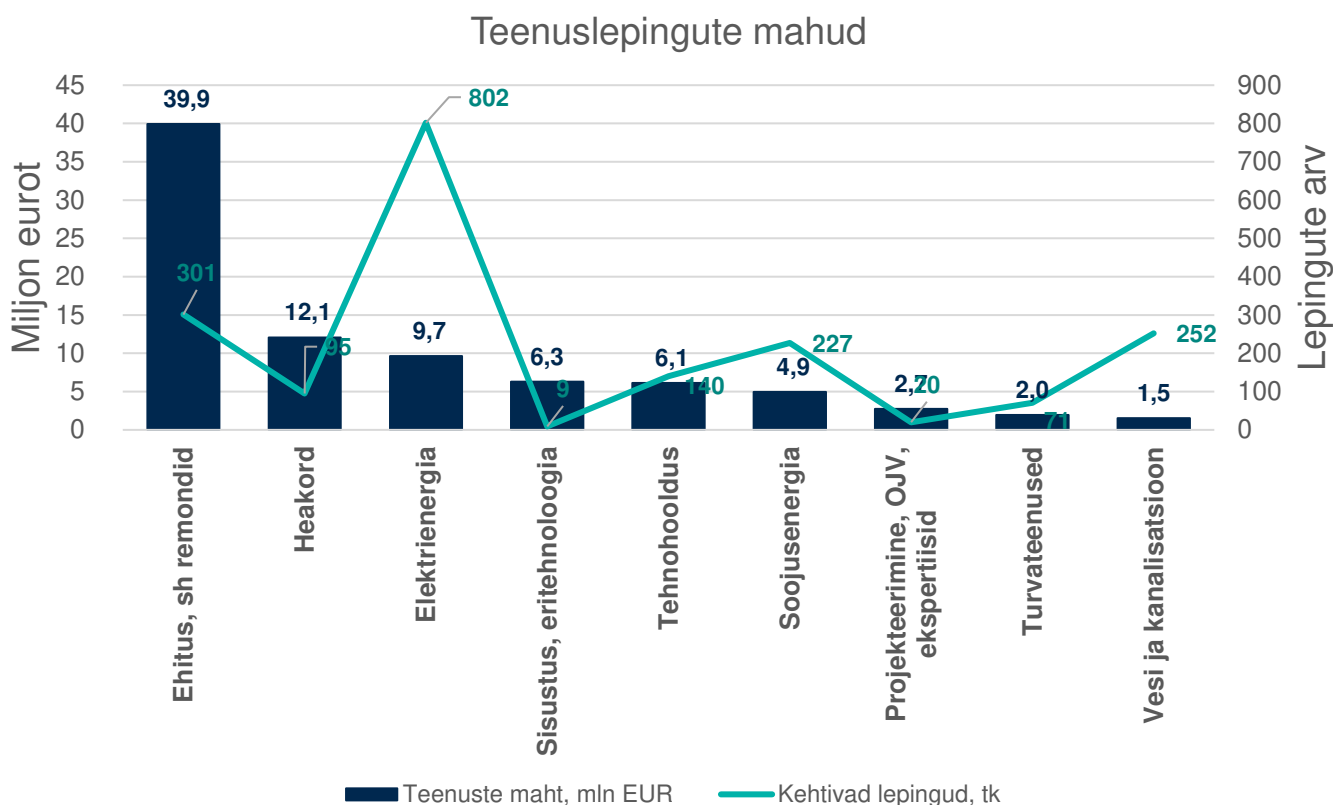
## Tarnijad ja teenuseosutajad

RKASi kliendirahulolu sõltub tulenevalt ärimudelist lisaks ettevõtte töötajate panusele oluliselt ka meie koostööpartneritest. Riik kui RKASi omanik on ühe strateegilise eesmärgina väljendanud omaniku ootust, et RKAS oleks tarnijatele asjatundlik partner ning soodustaks konkurentsi, et saavutada teenuste korraldamisel optimaalne hinna ja kvaliteedi suhe. 2020. aastal mõjutas partneritega koostööd suures ulatuses toimetulek COVID-19 kriisi väljakutsetega. Viiruse leviku tõttu viisime ellu muudatused töökorralduses ning praegu on ettevaatusabinõud meie kõigi igapäevase koostöö osa.

Ettevõtte sees viisime ellu mitmeid arendustegevusi koostööpartnerite suunal, nt parandasime RKASi hangete informatsiooni kättesaadavust meie kodulehel dünaamilise hankeplaanina. Lisaks tugevdasime enda koostöövõimekust, luues korrashoiu- ja tarbimisteenuste kvaliteedi tõstmiseks kategooriajuhtide ametikohad. Selgitus- ja teavitustöö võimalike uue teenusepakkujate hulgas on vilja kandnud ning mitme väiksema ettevõtte edulood RKASi koostööpartnerina on saanud teoks ning pakujate ring on pidevalt laienemas.

### Teenuste tarnemahud

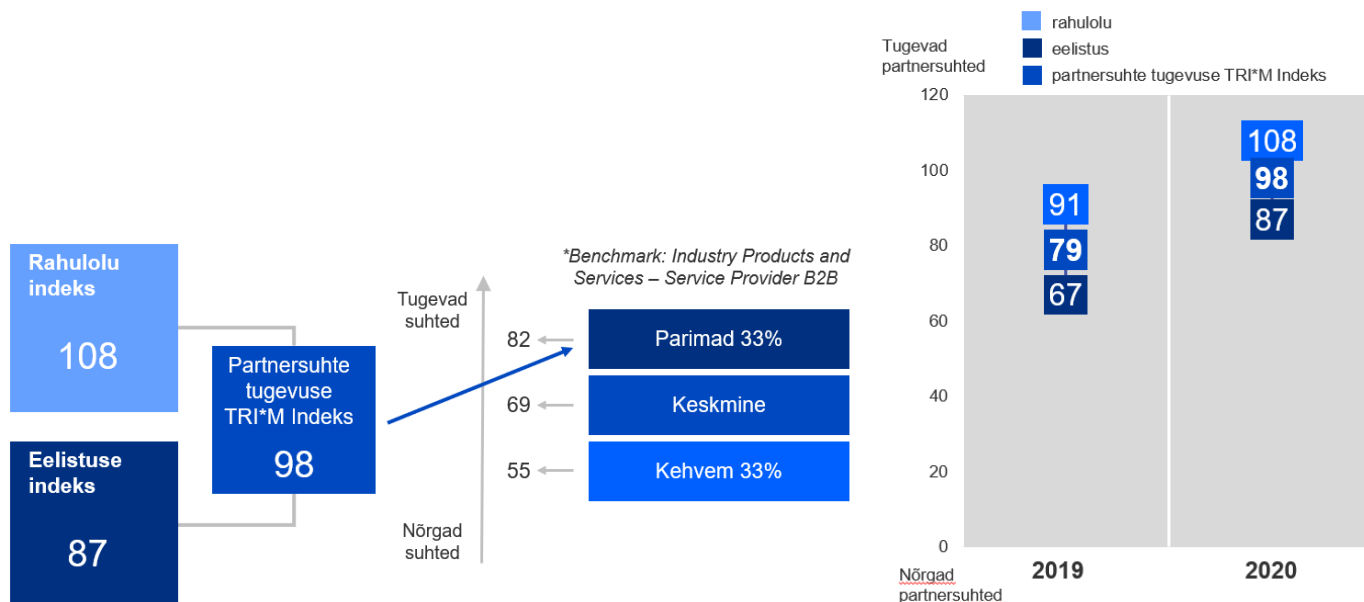
Alljärgnevalt on välja toodud 2020. aasta tarnemahud erinevate teenuskategooriate lõikes, kokku 85,3 mln eurot.



### Tarnijasuhete uuring

Teist aastat järjest viisime läbi tarnijasuhete uuringut, kus sarnaselt kliendisuhete uuringuga on eesmärgiks kaardistada suhete võtmetugevused ja arenguvõimalused meie tarnijate ja teenuseosutajate hinnangul. Selleks kasutasime koostöös uuringufirmaga Kantar Emor TRI\*M-metoodikat, kus hinnatakse partnersuhteid kahe komponendi, rahulolu ja eelistuse alusel. 2020. aasta küsitlusele vastas 217 partnerit (vastamismäär 30% küsitletutest ja 56% kaasatud ettevõtetest).

## RKASi tarnijasuhete tugevuse indeks TRI\*M aastal 2020



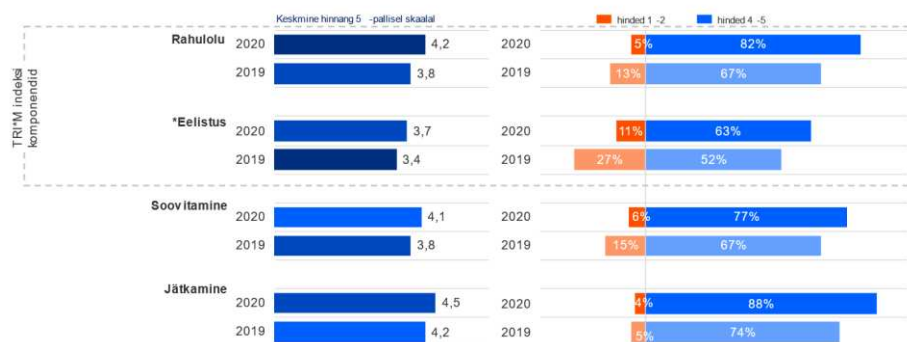
Allikas: Kantar Emor

Uuringutulemuste võrdlusbaasi allikaks on globaalsed TRI\*M andmebaasid. Euroopa toodete ja teenuste ärisuhete uuringute järgi on RKAS parima 33% seas, kus positiivsed tulemused näitavad tugevaid partnersuhteid. 2020. aasta tulemused on võrreldes 2019.aastal esmakordselt läbiviidud küsitlusega oluliselt paranenud.

Jätkuvalt oleme tugevad arendusteenuste partnersuhetes. Eraldi võiks toonitada partnerite ootust saada meilt rohkem tagasisidet konsultatsiooniteenustele (projekteerimine, uuringud, omanikujärelevalve ja ekspertiisid). Partnersuhete tugevuse kasvu on vedanud korrashoiuteenused, kus rahulolu hinnangud koostööle on hüppeliselt kasvanud.

## Positiivseid hinnanguid on aastatagusest enam

Kõik vastajad, n=217



# Töötajad

RKASis töötas 2020. aasta lõpu seisuga 222 inimest (töötajate arv ei ole taandatud täiskohale, sh lapsehoolduspuhkusel). Täistööajaga töötajate arv oli 2020. aastal 209 ning osalise tööajaga töötajate arv 13.

2020. aastal asus ettevõttesse tööle 35 uut töötajat. Töötajate voolavus on jäänud samale tasemele ehk 12% juurde. 2020. aasta vältel naasis lapsehoolduspuhkusele 2 töötajat ja praktiliselt oli kogu perioodi vältel 7 inimest. Ettevõttes töötas 2 erivajadusega töötajat. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud, samuti ei olnud eelmisel aastal mitte ühtegi töövaidlust, mis oleks jõudnud Töövaidluskomisjoni.

RKASis järgitakse kehtivaid seaduseid ja õigusakte, kehtestatud on tööohutuse protseduurid ning töökeskkonnakorraldus. Teostatakse riskianalüüsi, selgitamaks välja töökeskkonna ohutegurid, mida seejärel analüüsitakse ja jälgitakse. Määratud on töökeskkonnaspetsialist, valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutseb töökeskkonnanõukogu, milles on võrdselt nii tööandja kui ka töötajate valitud esindajaid. Regulaarselt viiakse läbi töötajate tervisekontrollid. RKAS tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise. 2020. aastal ei esinenud ühtegi tööõnnetust.

Töötajad soo järgi

Naised – 88

Mehed – 134

Ettevõtte tegevus on jagatud nelja asukoha vahel: Tallinnas töötab 155 inimest (kinnisvaraarenduses 40, haldusteenustes 34, kliendisuhetes 6, tarnijasuhetes 11 ning tugiüksustes kokku 64), Tartus 31 inimest (kinnisvaraarenduses 10, haldusteenustes 21), Pärnus 22 inimest (kinnisvaraarenduses 2, haldusteenustes 20) ja Jõhvis 14 inimest (kinnisvaraarenduses 2, haldusteenustes 12).

Töötajad positsiooni järgi

Juhatus – 2

Juhid – 26

Spetsialistid – 181

Oskustöölised – 13

Töötajad staaži järgi

0–1 aastat – 27

1–5 aastat – 79

5–10 aastat – 87

10 ja enam aastat – 29

## Töötajate pühendumus ja rahulolu

Juba neljandat aastat järjest viidi koostöös Eesti Rakendusuuringu Keskusega CentAR läbi töötajate pühendumuse ja rahulolu uuringut, mis põhineb CentARi ja Psience poolt Rahandusministeeriumi tellimisel välja töötatud

metoodikal. Küsitlusele vastas 177 töötajat (vastamismäär 89%). Vastamismäär on olnud läbi aastate väga kõrge (86-90%), mis väljendab töötajate suurt tahet oma töökeskkonna kujundamisel kaasa rääkida. Võrreldes organisatsiooni üldiseid tulemusi avaliku teenistuse keskmisega, saame öelda, et RKASi töötajate pühendumus on avaliku teenistuse keskmisest kõrgem. Lisaks pühendumusele ja üldisele rahulolule vaadeldi uuringus veel kuutteist teemavaldkonda, mis eelpool mainitud väljundnäitajaid mõjutavad. On positiivne, et 15 uuritud teemavaldkonnast 12 said võrdlusgrupi keskmisest paremaid hinnanguid ning võrreldes möödunud perioodiga olid tulemused paranenud 13 teemavaldkonnas.

Avaliku teenistuse keskmisest positiivsemalt on hinnatud töökorralduse paindlikkust, vahetut juhtimist, karjäärivõimalusi, tasustamist, tippjuhi rolli, tööandja mainet, töö mõttekust, arenguvõimalusi, kogukonda tööl, süvenemist ja tööst haaratust ning informeeritust. Kriitilisemalt hinnati RKASis tervikuna oma rolli selgust, töö ja eraelu tasakaalu ja töökoormust. Need on teemavaldkonnad, mis vajavad organisatsioonis tervikuna enam tähelepanu.

## Kompetentside arendamine

RKASi töötajate haridustase on väga kõrge: 76% töötajatest omab kas rakenduskõrgharidust, bakalaureuse- või magistrikraadi, kahel töötajal on doktorikraad. RKAS toetab töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist erialastel koolitustel. 2020. aastal investeeriti töötajate koolitustesse 89 000 eurot.

### Töötajate haridustase

Põhiharidus – 2

Keskharidus – 13

Kutseharidus – 15

Keskeriharidus – 19

Rakenduslik kõrgharidus – 30

Kõrgharidus – 143

Peame täiendõpet oluliseks ja 37%-l töötajatest on mõnel erialal kutsetunnistus. RKASi töötajatele on väljastatud kokku 103 kutse- või pädevustunnistust, mis jagunevad erialati järgmiselt:

- Diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse, tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 4 töötajat
- Ehitusjuht, tase 6 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 3 töötajat
- Ehitusinsener, tase 6–7 (Eesti Ehitusinseneride Liit, TTÜ, TKTK) – 9 töötajat
- Betoonkonstruktsioonide ehitaja, tase 4 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 1 töötaja
- Ehituspuusepp, tase 4 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 1 töötaja
- Tööjuht, tase 5 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 2 töötajat
- Diplomeeritud elektriinsener, tase 7 (TTÜ) – 1 töötaja
- Elektriinsener, tase 6 (Eesti Elektroenergeetika Selts, TTÜ) – 2 töötajat
- Kinnisvarahaldur, tasemed 4–5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 29 töötajat
- Kinnisvara haldusjuht, tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 8 töötajat
- Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 1 töötaja
- Kinnisvara hooldusmeister, tase 5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 6 töötajat
- Vara hindaja, tase 7 (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing) – 2 töötajat

- Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing) – 1 töötaja
- Kinnisvarahooldaja, tase 4 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 1 töötaja
- Puhastustööde juht, tase 5 (Puhastusekspert OÜ) – 1 töötaja
- Puhastusteenindaja-juhendaja, tase 4 (Puhastusekspert OÜ) – 4 töötajat
- Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 töötaja
- Turvasüsteemide vastutav spetsialist (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 töötaja
- Turvajuht, tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 4 töötajat
- Turvatöötaja I (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 töötaja
- Volitatud energiatõhususe spetsialist, tase 8 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus) – 1 töötaja
- Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7 (TTÜ) – 1 töötaja
- Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus) – 1 töötaja
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (Eesti Planeerijate Ühing) – 1 töötaja
- Volitatud arhitekt, tase 7 (Eesti Arhitektide Liit) – 1 töötaja
- Diplomeeritud sisearhitekt, tase 7 (Eesti Sisearhitektide Liit) – 1 töötaja
- Elektri ja käidutööde A-pädevus (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) – 3 töötajat
- Elektri ja käidutööde B-pädevus (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) – 5 töötajat
- Maamõõdutehnik, tase 4 (Eesti Geodeetide Ühing) – 1 töötaja
- Maamõõtja, tase 5 (Eesti Geodeetide Ühing) – 1 töötaja
- Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 1 töötaja
- Surveseadme kasutamise järelevaataja (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) – 1 töötaja
- Projektijuhi assistent, tase 5 (Eesti Projektijuhtimise Assotsiatsioon) – 1 töötaja
- Veevärgilukksepp, tase 4 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 1 töötaja

# Ühiskond

## Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega

RKAS soovib ühiskonnas kaasa rääkida erinevates valdkondades ning on liige järgmistes Eesti organisatsioonides:

- Vastutustundliku Ettevõtluse Foorum
- Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit
- Eesti Süsteemiinseneride Selts
- Eesti Ehitusettevõtjate Liit
- Eesti Personalijuhtimise Ühing PARE
- Eesti Maksumaksjate Liit
- Digitaalehituse Klaster
- Workplace Evolutionaries Estonia (WE Hub)
- Muinsuskaitse nõukogu
- Ligipääsetavuse rakkerühm

RKAS on esindatud Sotsiaalministeeriumi ligipääsetavuse nõukogus, mille üks ülesandeid on juhtida ligipääsetavust ja universaalset disaini puudutavaid avalikke arutelusid, 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 RKAS. Rakkerühm töötab välja ettepanekud ja meetmed ligipääsetavuse tagamiseks nii avalikus kui ka erasektoris.

RKAS 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. RKASi suurim panus on hoonete energiamonitooringut võimaldavate rakenduste testimine. Energiamonitooringu eesmärk on kiirelt avastada energia ülekulu, pidevalt jälgides hoone energiakasutust ning proaktiivselt reageerides, et energia ülekulu vähendada.

Riigi Kinnisvara osaleb Sustinere korraldatud ühiskondliku vastutuse uuringus, millega hinnatakse ettevõtete aastaaruannetes kirjeldatud tegevuse sotsiaalse ja keskkonnamõju jätkusuutlikkust, vastutustundliku juhtimise põhimõtteid ja laiemat ühiskondlikku rolli.

## **Teadus- ja arendustegevuse toetamine**

Kooskõlas Riigi Kinnisvara omaniku ootuste ja strateegiaga soovime olla Eesti kinnisvarasektori innovatsiooni eestvedajaks ning seetõttu pühendume oma igapäevatoos järgmisele kolmele olulisele teemale:

- käivitame valdkonna arenguks olulisi teadus- ja arendusprojekte ning arendame järjepidevat koostööd haridus- ja teadusasutustega;
- keskendume oma töötajate teadmiste ja kompetentside arendamisele ning oskusteabe jagamisele nii ettevõtte sees kui ka väljas;
- panustame projektidesse, mis äratavad noorte huvi meie valdkonna vastu, et Eesti kinnisvara ja ehituse tulevik areneks innovaatsiliselt inimkesksemaks, keskkonnasäästlikumaks ja tõhusamaks.

### **Teadustööde toetamine**

Teadus- ja arendustegevuse toetamisel lähtume riigivara seadusest, mis sätestab, et riigi äriühing võib toetusi maksta ja annetusi teha üksnes teadus- ja arendustegevuse eesmärgil oma tegevusvaldkonnas, kui see aitab kaasa äriühingu tegevus- ja finantseesmärkide saavutamisele. Kalendriaasta jooksul võib riigi äriühing maksta toetusi ja teha annetusi kuni 0,5% ulatuses äriühingu kolme eelneva majandusaasta keskmisest konsolideeritud puhaskasumist.

2020. aastal toetas Riigi Kinnisvara hoonete remondimetoodikate uuringu ning metoodika väljatöötamise teadusprojekti, mis valmib Tallinna Tehnikaülikooli, Eesti Maaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooli koostöös. Aastas korraldab RKAS u 25 miljoni euro eest remonttöid u 1,6 miljoni ruutmeetri suurusele kinnisvaraportfellile. Kehtiv regulatsioon näeb ette prognoositavate remonttööde jaoks vajalike vahendite arvestamise raamistiku, kuid tööde planeerimisel puudub keskne lahendus. Uuringu eesmärk on luua remonttööde planeerimisele teaduslikult põhjendatud ja laialdaselt aktsepteeritud metoodika. Toetussumma suuruseks kokku on 94 620 eurot, millest 2020. aasta toetus on 24 960 eurot.

### **Teadmiste jagamine ja innovatsiooni toetamine**

Septembris toetas Riigi Kinnisvara Garage48 digitaalehituse häkatoni arendusnädalavahetuse toimumist, mis tõi virtuaalselt kokku ligi 150 ehitus- ja kinnisvaraeksperti enam kui 10 riigist. Häkatoni eesmärk oli arendada sektori digitaliseerimist toetavaid lahendusi. RKAS esitas häkatonil väljakutse, mille võitis meeskond BIMxFM, kes arendas lihtsalt kasutatava liidese RKASi FM-tarkvara ning valmishoone mudeli vahele.

Novembris 2020 korraldas RKAS teaduskonverentsi „Mõttemuutjad 2020“, kus jagasid oma mõtteid ja ideid kinnisvara- ja ehitussektori tippspetsialistid üle Euroopa. Põnevad ettekanded jagasid vaatenurki digitaalehitusele, töö-

ja õpikeskkondadele ning suurandmete kasutamisele meie valdkonnas. Otsisime vastuseid näiteks küsimustele, millist muutust vajab ehitus- ja kinnisvarasektor, kuidas luua tänapäevaseid ja kestvaid töö- ja õpikeskkondi ning kuidas suurandmete valdkonna arengu taustal panna tõhusamalt tööle digitaliseerimist.

### **Järelkasvu toetamine ning kinnisvara- ja ehitusvaldkonna erialade populariseerimine**

2020. aastal uuendasime hariduse edendamise ja erialade mainekujunduse eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkurssi „Tuleviku tipud“, et Eesti suurima kinnisvaraettevõttena märgata, tunnustada ja toetada kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni vedavat põlvkonda. Stipendiumile saavad kandideerida kõik bakalaureuse- või rakenduskõrgharidusõppe, inseneri- või magistriõppe ning doktoriõppe tudengid Tallinna Tehnikaülikoolist, Eesti Kunstiakadeemiast, Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Tallinna Ülikoolist, Tartu Ülikoolist ja Eesti Maaülikoolist, kelle teadustöö suund on seotud RKASi tegevuseesmärkidega.

2020. aastal pälvisid Riigi Kinnisvara stipendiumi järgmised üliõpilased.

**Martin Talviku** (ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise magistriõpe, TalTech) magistritöö on osa päikesepaneelidega elektrit tootva fassaadisüsteemi loomise projektist, mis aitab hoonete energiatõhususe valdkonda edasi arendada, seda nii uuendusliku energiakasutamise kui ka jätkusuutlikuma ning rohelisema tehnoloogia näol. Uudset fassaadilahendust oleks paari aasta pärast võimalik juba reaalselt hoonetel kasutada. Martin Talviku nägemus oli hästi põhjendatud, lisaks paistis silma tema suur huvi nii oma uurimisvaldkonna kui ka eriala vastu laiemalt. Stipendiumi suurus on 2000 eurot.

**Kaleem Ullahi** (ehituse ja arhitektuuri instituudi doktorantuur, TalTech) doktoritöö teemal „BIM-süsteemide kasutuselevõtt ehituslubade väljastamiseks“ võimaldab edasiarendusi digitaalehituse valdkonnas. Töö raames valmib projekt koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga, võimaldades uuritut kohe reaalselt rakendada. Stipendiumi suurus on 3000 eurot.

**Ulla Alla** (arhitektuuri ja linnaplaneerimise magistriõpe, EKA) magistritöös uurib autor värske nurga alt Eesti ehitussektori senist toimimist ning tulevikuvaateid: kas Eesti hoonevaramu on küllastunud ehk kas meil on kõike juba piisavalt? Käsitletaval teemal on suur uurimispotentsiaal mõne piirkonna või hoonevaramu lähemal uurimisel ning teema on oluline ka Eesti hoonevaramu kui terviku vaates. Stipendiumi suurus on 2000 eurot.

**Markus Puidak** (arhitektuuri ja linnaplaneerimise magistriõpe, EKA) tõi uurimisküsimusega välja soovi muuta ehitusarendus kestmaks. Magistritöö teema konteksti sobituksid hästi nii riigimajad kui ka maakonnakeskuste sümbolhooned, mille arendusel just pidevat kaasaegsust ning muutusi silmas peab pidama. Stipendiumi suurus on 2000 eurot.

### **Avalikud hooned ja ligipääsetavus**

Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm 2019–2023 seab eesmärgiks parandada elukeskkonna ligipääsetavust kõigis valdkondades. Sellest lähtudes otsustas valitsus 2019. aastal luua ligipääsetavuse rakkerühma, mille ülesandeks on selgitada välja ligipääsetavuse olukord ja probleemid kõikides olulisemates elukeskkonna ja ühiskonna aspektides, sh ligipääs avaliku sektori hoonetele ja asutustele ning kogu avalikule ruumile ja selle eri osadele. Lisaks on rakkerühma töö välja arendada poliitikasuunised ja lahendused, mis võimaldavad lähima kümne aasta jooksul liikuda kõikidele

inimestele ligipääsetava ühiskonna, avaliku ruumi ja teenuste suunas. Samuti on sihiks parandada otsustajate ja kogu ühiskonna teadlikkust ligipääsetavuse teemast ning saavutada lähiaastatel olukord, kus loodav füüsiline ja e-keskkond vastavad nüüdisaegsetele ligipääsetavuse põhimõtetele. Rakkerühma loomisel lähtuti põhimõttest vaadelda ligipääsetavuse sihtrühmana kogu elanikkonda terve elukaare vältel.

Rakkerühm koostas hetkeolukorrast vahearuande, mis annab ülevaate rakkerühma esimese aasta tööst ning esitab olulisemate elukeskkonna ja ühiskonna ligipääsetavust puudutavate poliitikavaldkondade kujundamiseks esialgsed ettepanekud. Eesmärk on tagada kõikide inimeste võrdne võimalus ühiskonnaelus osaleda. Esitati ettepanekud arendada ja laiendada miinimumnõudeid, et tagada kõikide oluliste elukeskkonna ja avaliku ruumi osade ligipääsetav ja kaasavast disainist lähtuv planeerimine ja loomine.

### **Ligipääsetavuse sihtrühm on kogu elanikkond**

Et rääkida 2035. aastal Eestist kui ligipääsetavast riigist, tuleb ligipääsetavus ja kaasava disaini põhimõtete rakendamine riiklikul tasandil prioriteediks seada, kohandada vastavalt õigusakte, suurendada teemavaldkonna tähtsust elukeskkonna planeerimisel, ehitiste projekteerimisel ning ehitus- ja kasutuslubade menetlemisel, tõhustada järelevalvet, rakendada erasektori kaasamiseks motivatsioonimeetmeid, luua üleriigiline nõustamissüsteem ning lisada teemakäsitus õppekavadesse. VahearuanDES tehtud ettepanekud avalike hoonete ligipääsetavuse parandamiseks on järgmised.

- Lähtuda ligipääsetavuse käsitlemisel nn laiast vaatest, mis annab kõigile kogu elukaare vältel liikuvuspõhise võimaluse eneseteostuseks ning väärikalt ja iseseisvalt ühiskonnaelus osalemiseks. Ehituseadustikus ja lisaks avalike hoonete ligipääsetavust puudutavas määruses 28 asendada kitsas, puudega inimeste erivajadusi puudutav sõnastus ligipääsetavuse laia vaadet kirjeldava sõnastusega ning laiendada määruse kohaldamisala kõigile uutele ja rekonstrueeritavatele ehitistele, olenemata nendes pakutavate teenuste iseloomust.
- Ligipääsetavuse käsitlemisel kasutada läbivalt mõistet „kaasav disain“, mille eesmärk on miinimumnõuete täitmisele lisaks järjepidevalt luua paremat elukeskkonda, lähtudes parimatest tavadest ja kasutajakogemusest.
- Lisaks ehitusseadustikule kaaluda kaasava disaini põhimõtetest lähtuva ligipääsetavuse käsitluse toomist planeerimisseadusesse, et tagada teema kestlik käsitus kavandamisest ehitamiseni ning suurendada ligipääsetavuse prioriteetsust ehitusprotsessis. Vaadata üle ja tagada ülaltoodud põhimõtetega kooskõla ka teistes ehitisi puudutavates õigusaktides, sh muinsuskaitse ning tuleohutuse puhul.
- Ehitise ligipääsetavuse hindamiseks luua (nt koostöös RKASiga märgist katsetades) sarnaselt energiamärgisega hoonete ligipääsetavuse märgis või kaaluda kompleksmärgise väljatöötamist, mis võtaks arvesse elukeskkonna kvaliteeti laiemalt.
- Kaasava disaini põhimõtetele tuginev ligipääsetavuse käsitus lisada seotud erialade õppekavadesse ning kutsestandarditesse.
- Projekteerijate, kohaliku omavalitsuse üksuste jt nõustamiseks ning valdkondliku innovatsiooni edendamiseks luua ligipääsetavuse ja kaasava disaini alal pädevatest isikutest koosnev kompetentsi koondav üksus.

Avalike hoonete ligipääsetavuse tagamise näitena võib 2020. aastal valminud arendusprojektidest välja tuua rekonstrueeritud büroo- ja teenindushoone Tartus Pepleri tänaval. Ehitustööde käigus muutus täielikult hoone ruumiplaan. Linnakodanike paremaks teenindamiseks keskendusime hoone ligipääsetavuse tagamisele alates

kinnistu piirist kuni hoone välisukseni, aga ka hoone sees erinevate korruste ja ruumide vahel liikumisel. Kuivõrd varem ei olnud liikumispuudega isikutel ja neid teenindavatel sõidukitel mugav hoone juurde ja selle sisse pääseda, ehtasime hoovialal asuva ja maapinnast kõrgemale ulatuva garaaži ümber, nii et selle katusele saab parkida nii invaliidi kui ka tavasõidukit. Nüüd asuvad invasõidukite parkimiskohad napilt 5 meetri kaugusel Sotsiaalkindlustusameti teenindussaali sissepääsust.

Hooviala korrastamisega koos rajasime 20-kohalise varikatusega jalgrattaparkla ning konteinerhaljastuse. Kõrgete äärekividega sõidutee asendasime ühtlaselt hoone poole tõusva sõidu- ja jalgteega. Et hõlbustada vaegnägijate ja pimedate iseseisvat liikumist hoones, paigaldasime põrandatele pimedatele mõeldud taktilised juhtteed, tähistasime trepiastmed vastavate kontrastsete märkidega, trepikäsipuud tähistasime korrusenumbritega ning ruumiustele paigaldasime pimedate kirjas informatiivsed sildid. Välisukse juures on nii nägijal kui ka vaegnägijal võimalik tutvuda maja- ning korrusejuhiga. Juhtkoerad on hoonesse oodatud ja nende jaoks on loodud mugav lamamiskoht koos kausi värske veega.

Sotsiaalkindlustusameti klienditeeninduse järjekorrasüsteem toetab vaegnägijate iseseisvat tegutsemist: ootesaali kõlaritest kostuv häälkutsung juhendab inimest õigesse teeninduskohta. Vaegkuuljate jaoks on hoones mitu teeninduskohta ja koosolekuruumi, lisaks lift silmusvõimendiga. Ratastooliga liikuva inimese jaoks on loodud koosolekuruum, kus moodullaudade kõrgust ja asukohta on võimalik mugavalt ja kiirelt muuta. Teeninduskoha laual on samuti elektriline kõrguse reguleerimise võimalus, et ratastooliga oleks mugav ligi pääseda. Hoones on kõikidele normidele vastav inva-WC.

RKAS kaasas erinevate lahenduste väljatöötamisse Eesti Pimedate Ühingu, Eesti Kurtide Liidu, Eesti Liikumispuudega Inimeste Liidu, MTÜ Händikäpp ja MTÜ Ligipääsetavuse Foorum inimesed.

## **Muinsuskaitse ja arhitektuuripärand**

RKASil on kokkupuude muinsuskaitsega juba ettevõtte asutamisest saadik. 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.

2020. aasta seisuga on RKASi kinnisvaraportfellis 146 muinsuskaitsealset või muinsuskaitsevööndis olevat hoonet. Sarnaselt varasemate aastatega teostati 2020. aastal 43s muinsuskaitse all olevas või muinsuskaitsealal asuval hoones remonttööd, mille käigus parendati või säilitati hoonete seisukorda. 2020. aasta remonttööde kogumaksumus RKASi muinsuskaitsealsetel objektidel oli 2 mln eurot, mis moodustas RKASi 2020. aastal läbi viidud remonttöödest 14%.

Suurematest RKASi juhitud muinsuskaitsega seotud teenusprojektides sai valmis Riigikohtu hoone rekonstrueerimine Tartus. Samuti on käimas Eesti Rahvusraamatukogu rekonstrueerimisprojekti koostamine, mis saab valmis kevadel 2021. Rahvusraamatukogu ehitus on planeeritud 2021. aastasse.

# Keskkond

## Energiatarbimine ja -tõhusus

Energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine RKASi üks prioriteet. Hoone energiatõhususe all peetakse silmas energiahulka, mis on vajalik hoone kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks, lisandub veel kasutajast sõltuv energiakasutus.

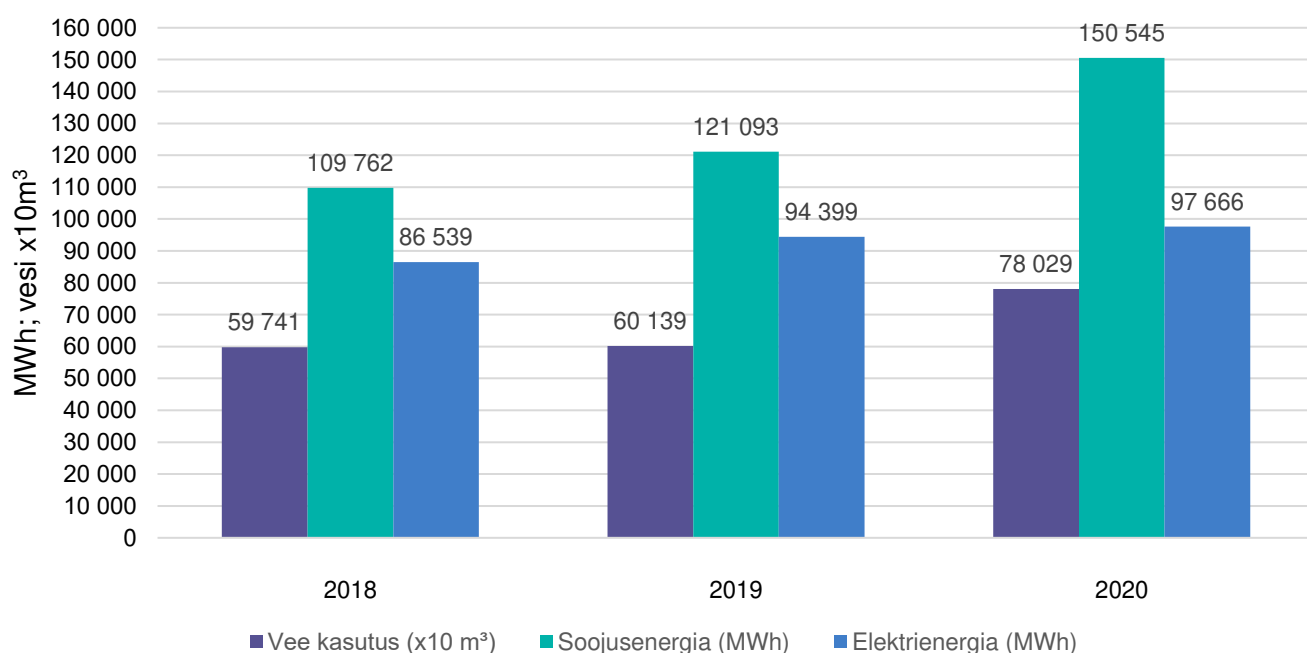
Hoonete energiakasutusest tuleneva keskkonnamõju vähendamiseks tehakse erinevaid remonttöid, jälgitakse energiakasutust, reageeritakse kiirelt ülekuludele ning tõstetakse hoone kasutaja teadlikkust. Uusarendustel ja mahukamatel rekonstrueerimistel täidetakse õigusaktides kehtestatud energiatõhususe nõudeid.

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

### Ettevõtte energia- ja veekasutus

RKAS jälgib regulaarselt hoonete energia- ja veekasutust, analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks. RKASi enda tarbimine on marginaalne, moodustades organisatsioonivälisest tarbimisest vaid u 0,2%. Organisatsioonivälise tarbimise all mõistame oma kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle tegevust saame suunata teadlikkuse tõstmise, pinnaoptimeerimise ning energiatõhusust tõstvate remonttööde abil.

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

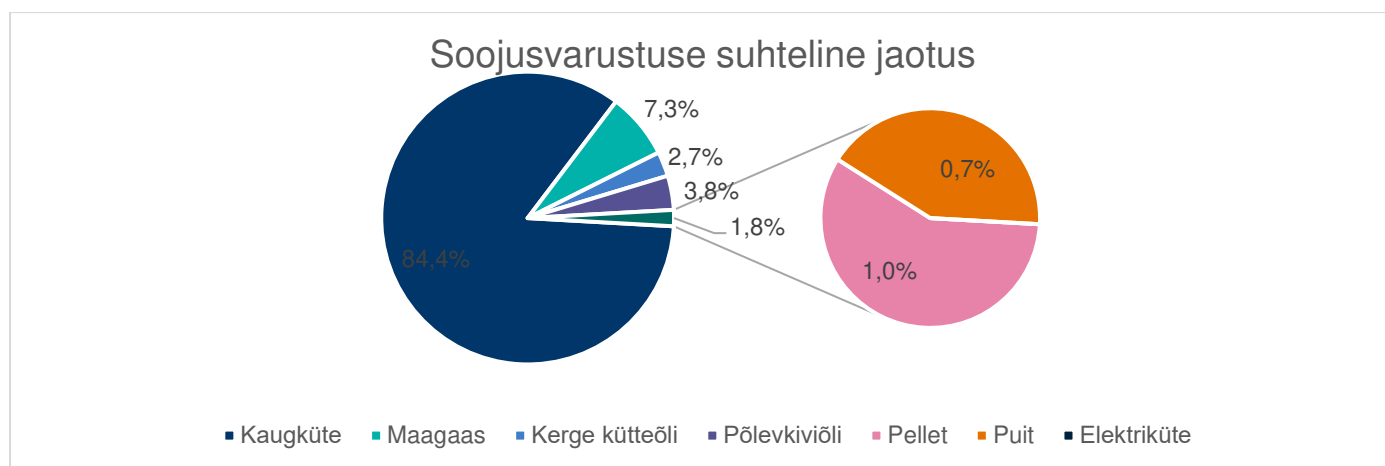


Jooniselt väljendatud soojusenergiakasutuse kasv on mõjutatud eelkõige järgmistest asjaoludest.

- Tarbimiskogused on korrigeeritud lähtuvalt välisõhu temperatuurist. Kuna 2020. aasta oli suhteliselt soe aasta, siis paraku on madala automaatika tasemega hoonetes soojusenergiavajadus korrigeerimisel kasvanud ehk keskmine ruumiõhu temperatuur on olnud kõrgem kui tavapärasel aastal.
- 2018. aastal liitusid portfelliga Haridus- ja Teadusministeeriumi kutseõppeasutused, mille tarbimisandmete jõudmine RKASi andmebaasi on võtnud aega.
- Erinevate sisekliimaprojektide tulemusel on õhuvahetus hoonetes paranenud, kuid see on mõjutanud nii soojusenergiakasutust kui ka elektrienergiakasutust.
- Pandeemia mõju – hooneid on rohkem köetud ja ventileeritud, aga paraku kasutajate arv on olnud väiksem. Mida väiksem on ruumikasutus, seda rohkem on vaja kütta, sest ära jääb kasutusest tingitud vabasoojus, mis annab arvestatava osa kogu hoonele vajalikust soojusest.

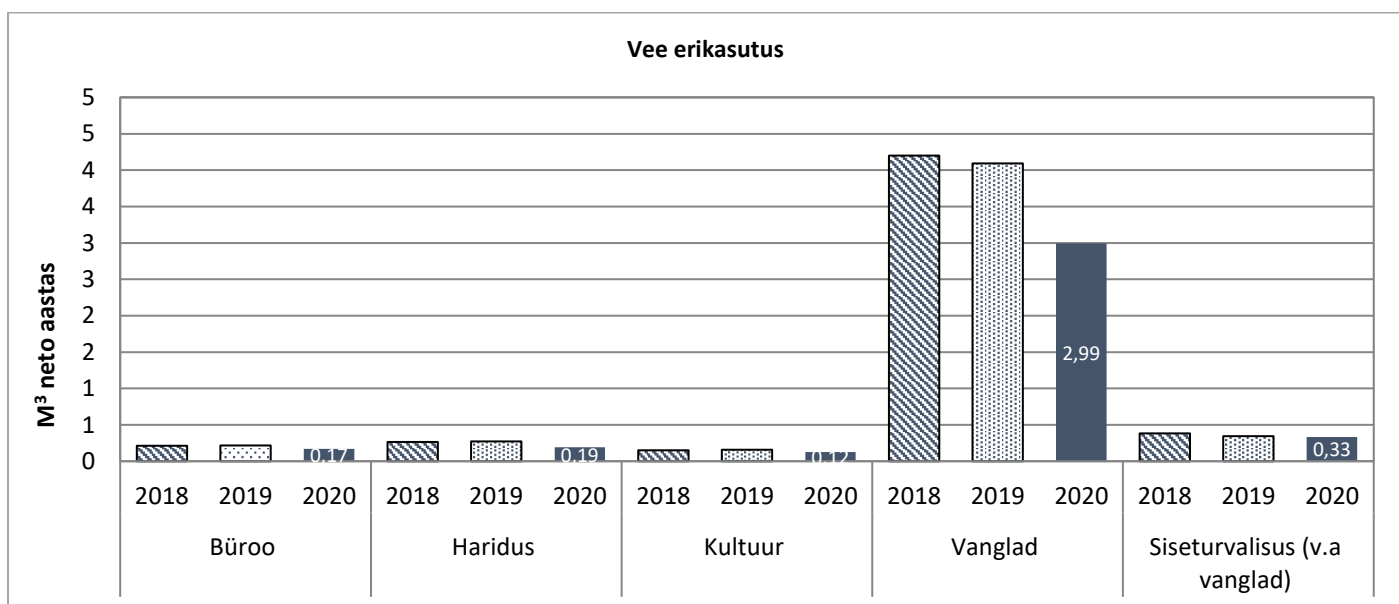
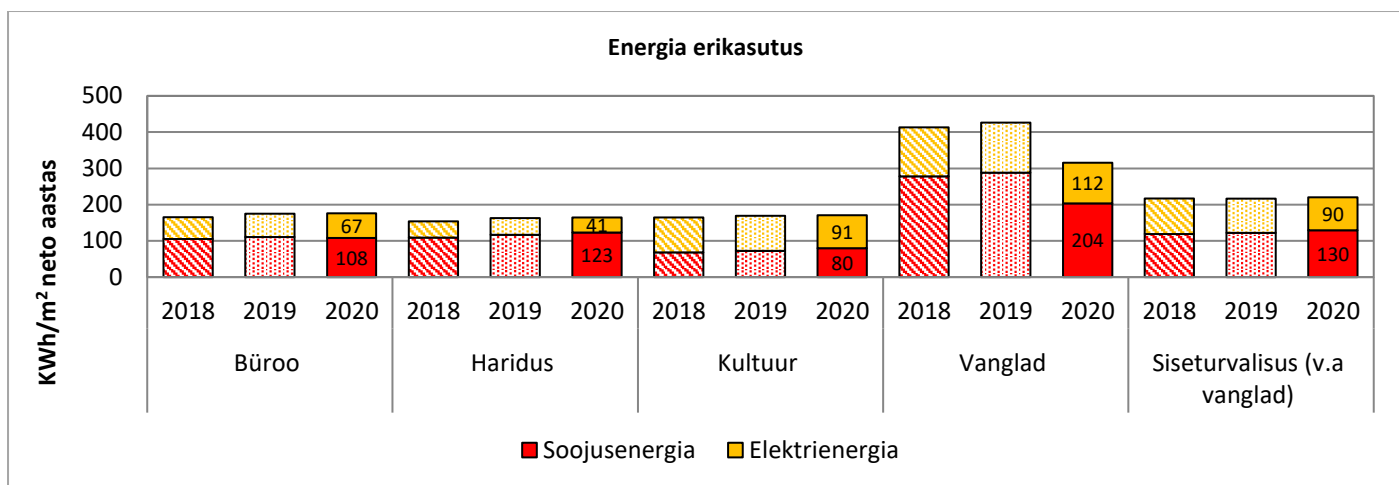
## Soojus- ja elektrienergia

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



Kogu 2020. aastal kasutatud elektrienergia osteti RKASi energiaportfellile börsihinnaga.

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



Joonistel on kajastatud hooned, mis on kasutusel olnud vähemalt ühe täisaasta. Tulemusi ei mõjuta 2020. aastal valminud hooned või suuremad rekonstrueerimisprojektid. Valdavalt on energia ja vee erikasutus püsinud stabiilne. Suurim muutus on toimunud vanglate energiakasutuses, mida on enim mõjutanud uue nüüdisaegse Tallinna vangla valmimine, mis on võrreldes Tartu ja Viru vanglaga madalama energiakasutusega.

Oluliselt panustatakse sisekliima parendamisse, mis kohati suurendab hoonete energiakasutust (nt ehitatakse jahutus- või ventilatsioonisüsteeme, et vähendada ülekuumenemist). Eesmärk on iga üksikhoone energiakasutust vähendada, kuid sääst ei saa tulla sisekliima ja hoone kasutajate tervise arvelt. Suure energiakasutusega eristuvad terve aasta ööpäev läbi kasutuses olevad vanglad, millele on esitatud täiendavaid nõudeid (nt väga intensiivne välisvalgustus) ning mille kinnistutel paiknevad ka tootmishooned (Vanglatööstus).

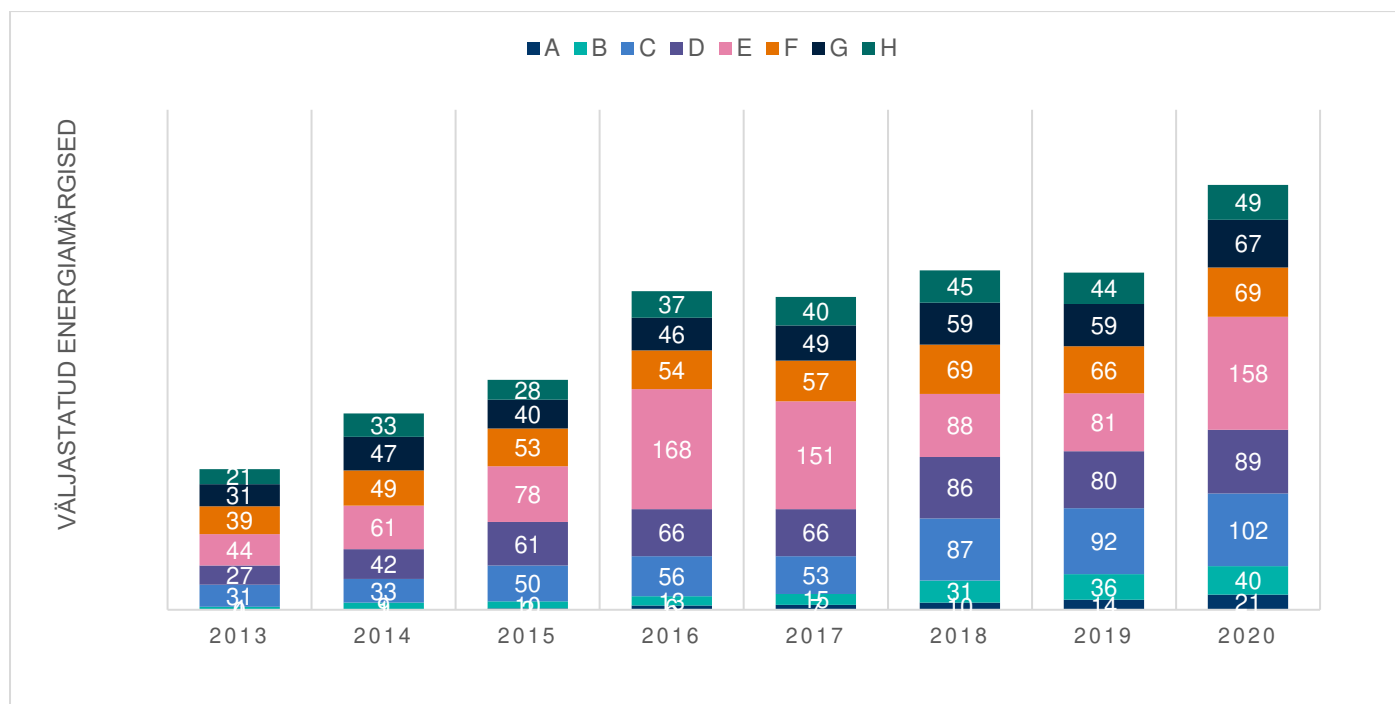
Jälgime energiakasutust regulaarselt ning viime läbi erinevaid energiatõhusust parandavaid remonttöid, et stabiliseerida energia- ja veekasutus. Järjepidev töö aitab vähendada energia ülekulu ja tõsta sisekliima kvaliteeti.

### Energiamärgised

Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja kasutusintensiivsusest (A-energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning H-märgisega tarbivad enim). Energiamärgise klass on indikatsiooniks hoonete

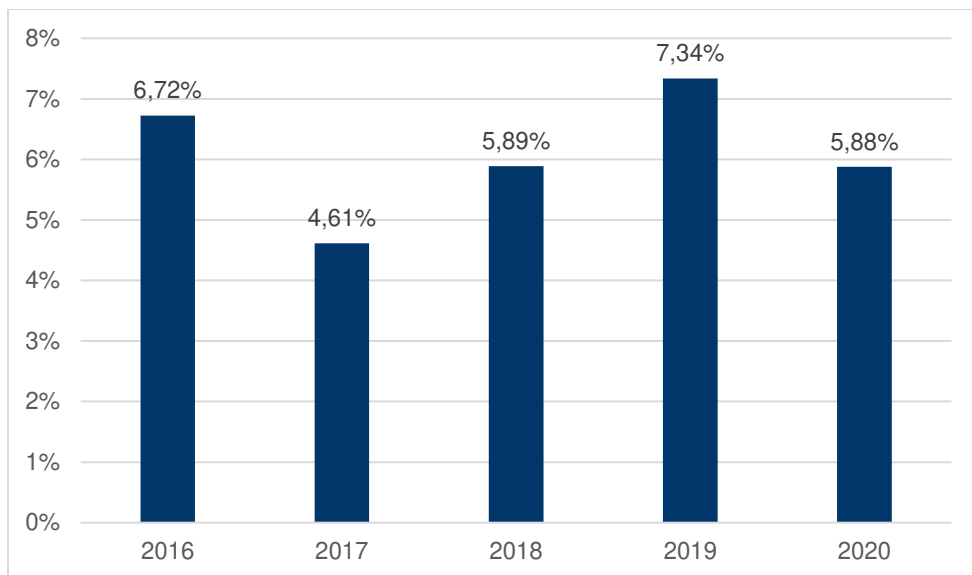
tehnilisest olukorrast ja kasutaja kasutusharjumustest. RKAS kaardistab hoonete andmeid järjepidevalt ning väljastab hoonetele energiamärgiseid.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tulenevalt peab hoone energiamärgise klass olema vähemalt C või parem. RKASi arendatavad uushooned on kõik kavandatud A-energiamärgise klassi (ehk ligi nullenergia) hooneteks. RKASi kinnisvaraportfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus ja märgiste dünaamika on kujutatud järgmisel joonisel.



Energiatõhususe miinimumnõuetele vastab u 27% haldus- ja lepingulises portfellis olevatest hoonetest. Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi (2012/27/EL) ühe kohustusena peab iga liikmesriik igal aastal vähemalt 3% keskvalitsuse kasutuses olevatest hoonetest, millele miinimumnõuded kohalduvad, viima nõuetele vastavaks ehk rekonstrueerima vastavaks vähemalt C-energiamärgise klassi nõuetele. Jälgime selle kohustuse täitmist enda portfellis ning uurime igal aastal teostatud parendustööde mõju energiatõhususele. Viimastel aastatel oleme keskvalitsuse hoonete portfelli energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viinud järgmises mahus hooneid.

Energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viidud hoonete määr



## Energiatõhususe parandamise projektid

### Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede

2020. aastal taotles RKAS investeringutoetusi keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise teisest toetusmeetmest, millega panustatakse keskvalitsuse hoonete energiatõhususe suurendamisse ja sisekliima parendamisse. RKAS taotles ja sai toetust kahe hoone rekonstrueerimiseks ning lisaks aitas RKAS Keskkonnaministeeriumil taotleda toetust uue keskkonnamaja arendamiseks. Rekonstrueerimise tulemusena viiakse olemasolevad hooned vastavaks energiatõhususe miinimumnõuetele.

2020. aastal said RKASile kuuluvatest hoonetest toetust järgmised projektid.

| Projekt                                                    | Aadress             | Toetussumma |
|------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| Tartu Maakohtuhoone renoveerimine                          | Kalevi 1, Tartu     | 7 410 630 € |
| Astangu Kutser rehabilitatsiooni Keskuse rekonstrueerimine | Astangu 27, Tallinn | 2 448 270 € |

2020. aastal valmisid järgmised 2019. aasta taotlusvoorus toetust saanud renoveerimisprojektid ja uusarendused.

| Projekt                                 | Aadress                  | Toetussumma | Lõplik toetussumma |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------|
| Päästeameti Rapla hoone renoveerimine   | Kevade 10, Rapla vald    | 325 222 €   | 313 820 €          |
| Nõmme päästehoone rekonstrueerimine     | Jaama 4, Tallinn         | 326 486 €   | 326 486 €          |
| Tartu büroohoone rekonstrueerimine      | Pepleri 35, Tartu        | 804 209 €   | 804 209 €          |
| Lilleküla päästehoone rekonstrueerimine | Paldiski mnt 47, Tallinn | 844 256 €   | 844 256 €          |
| Sillamäe ühishoone ehitamine            | Pavlovi 4, Sillamäe      | 1 004 290 € | 1 004 290 €        |

### EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete elluviimine

Projekti EFFECT4buildings eesmärk on parandada Läänemere piirkonna avalike hoonete energiatõhususe meetmeid. 2020. aastaga lõppesid planeeritud tegevused ning valmis tööriistakast, mis aitab läbi viia energiatõhususprojekte olemasolevates hoonetes ning leida selleks sobivat rahastusmudelit. Tööriistakast sisaldab praktilisi näiteid ja

abistavaid tööriistu finantsinstrumentide kasutamiseks, mis vähendavad oluliselt kinnisvaraomaniku riski projekti õnnestumisel. Kõigi uuritud ja arendatud tööriistade lisainfo koos näidete, abistavate juhtnööride ja suunistega asub projekti kodulehel [www.effect4buildings.se](http://www.effect4buildings.se).

RKAS keskendus peamiselt energiamonitooringu tööriista testimisele. Kokku teostati kaks testprojekti erineva võimekusega tarkvaradega. Energiamonitooringu eesmärk on pidevalt jälgida hoone energiakasutust, et selle abil kiirelt avastada energia ülekulu ning proaktiivselt reageerides ülekulu vähendada. Esimeses testprojektis osales viis hoonet (3 kooli- ja 2 büroohoone). Uue tarkvaraga liidestati kõik hoonetes olevad energia- ja veearvestid. Saavutatud sääst on näha allolevas tabelis: kokku vähendati CO<sub>2</sub> õhkupaiskamist 161,5 tonni võrra.

| Hoone                            | Saavutatud sääst 12 kuuga |
|----------------------------------|---------------------------|
| Lasnamäe 2, Tallinn (büroohoone) | 5991 €                    |
| Jaama 207, Tartu (büroohoone)    | 3251 €                    |
| Võru riigigümnaasium             | 684 €                     |
| Tartu riigigümnaasium            | 16 415 €                  |
| Põlva riigigümnaasium            | 1082 €                    |

Ülevaade teostatud töödest ja täpsemad tulemused koos selgitustega on leitavad uuringu lõppraportist.  
([www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Energiamonitooring\\_l%C3%B5ppraport.pdf](http://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Energiamonitooring_l%C3%B5ppraport.pdf))

Teise testprojektiga testiti tehisintellektiga varustatud tarkvara, kus liidestati lisaks energiaarvestitele ka kogu hoone automaatikasüsteem. Testitav tarkvaralahendus omab tehisintellekti, mis teostab hoone automaatikasüsteemi pidevat diagnostikat ning probleemide korral loob tehnohooldajale töökäsu. Testiti ka kliimasüsteemide juhtimist tehisintellekti abil. Rakendus aitas kuue kuu pikkuse testperioodi jooksul vähendada CO<sub>2</sub> õhkupaiskamist 179 tonni võrra.

| Hoone                         | Saavutatud sääst 12 kuuga |
|-------------------------------|---------------------------|
| Lubja 4, Tallinn (büroohoone) | 41 400 €                  |

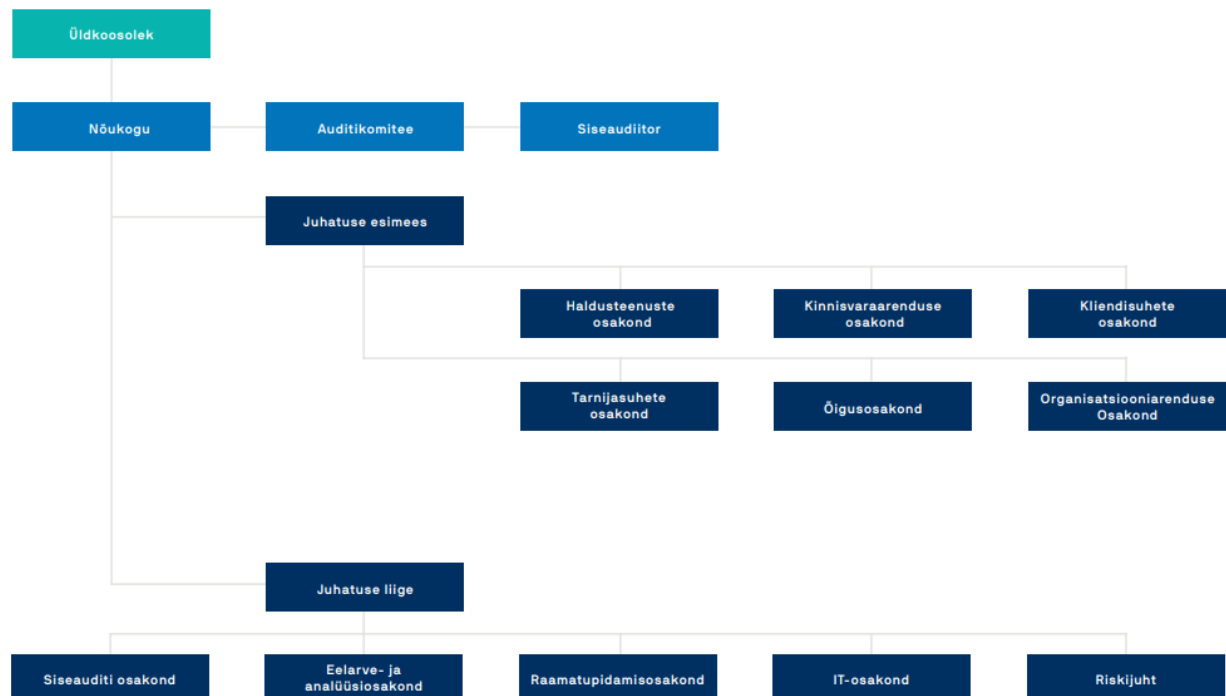
Ülevaade teostatud töödest ja täpsemad tulemused koos selgitustega on leitavad uuringu lõppraportist.  
([https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Lubja%204%20hoone%20l%C3%B5ppraport%20R8\\_FINAL.pdf](https://www.rkas.ee/sites/default/files/users/user56/Lubja%204%20hoone%20l%C3%B5ppraport%20R8_FINAL.pdf))

# Juhtimine

## Organisatsiooni juhtimine

RKASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital 31.12.2020 seisuga oli 238,1 mln eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning üldkoosolekuks 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.

RKASi organisatsioonistruktuur 31.12.2020 seisuga



## Hea Ühingujuhtimise Tava

Tulenevalt riigivaraseadusest on RKASil kui riigi äriühingul kohustus rakendada Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) ning kirjeldada selle järgimist majandusaasta aruandes. RKAS on 100% riigile kuuluv äriühing ja selle asutajaõiguste teostajaks on Vabariigi Valitsus määranud Rahandusministeeriumi. Sellest on tingitud mõned iseärasused ja erandid kontserni juhtimises üldkoosoleku ja nõukogu tasandil, mis on selles aruandes välja toodud.

### Üldkoosolek

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

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

RKAS ei järgi alljärgnevaid üldkoosoleku korraldamisega seonduvaid HÜTi punkte:

- p 1.2.1 – üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aksionäridele 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).

2020. aastal tegi üldkoosolek 15 otsust, mis on avaldatud aadressil [www.rkas.ee](http://www.rkas.ee).

### Juhatus ja juhtkond

Juhatus on RKASi juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni viis liiget. Juhatusel liige valitakse äriseadustiku järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. 2020. aastal kuulusid juhatusse Andrus Ait ja Kati Kusmin. Aruande koostamise hetkel on RKASi juhatus kaheliikmeline. 2020. aasta jooksul toimus 90 juhatusel koosolekut.

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

2020. aasta jooksul on arvestatud juhatuse liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist kui ka nõukogu 2019. aasta eest määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Andrus Ait 96 183,72 eurot, Kati Kusmin 126 633,72 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 nõukogu liikme, sealhulgas nõukogu esimehe kandidaadi valimise ja nõukogu liikme tagasikutsumise kohta, nõukogu koosseisu suuruse ja liikmete volituste kestuse kohta ning nõukogu liikmetele makstava tasu määra kohta. Omaniku huvid on ettevõttes tagatud osaluse valitseja ministeeriumi (Rahandusministeeriumi) esindajast nõukogu liikme näol.

Nõukogu planeerib RKASi tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusele korraldusi ettevõtte juhtimise korraldamiseks. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatuse 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. 2020. aasta jooksul toimus 9 nõukogu koosolekut. Alates 12.06.2017 on nõukogu esimehe tasu ainuaktsionäri otsusega 1000 eurot kuus, liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüvitisi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

Riigi Kinnisvara nõukogu liikmed ja nende makstud tasud

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Sulev Luiga (nõukogu esimees) | 12 000 € |
| Tõnu Toompark                 | 6000 €   |
| Kaie Karniol                  | 6000 €   |
| Ruth Valksaar                 | 6000 €   |
| Norman Aas                    | 6000 €   |
| Tarmo Leppoja                 | 6000 €   |

## 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, 2020. aastal toimus 7 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%-le RKASi nõukogu liikmele määratud kuutasust, ja mitte nõukogu liikmest esimees saab 100% RKASi nõukogu liikmele määratud kuutasust. Nõukogu liikmest auditikomitee liige saab auditikomitee koosoleku toimumise kuu täiendavaks tasuks 133 eurot komitee esimehele ja 88 eurot komitee liikmele.

Riigi Kinnisvara auditikomitee liikmed ja nendele makstud tasud

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige) | 6000 € |
| Marianne Paas (nõukogu väline liige)       | 4500 € |
| Kaie Karniol                               | 616 €  |

### 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

RKASi veebilehel [www.rkas.ee](http://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 2020. aasta majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

RKASi juhatuse avalikustab lisaks majandusaasta aruandele regulaarselt ka kvartaalsed vahearuanded.

Majandusaasta I ja III kvartali kasumiaruanne, bilanss ja rahavoogude aruanne avalikustatakse hiljemalt kvartalile järgneva kuu lõpuks, majandusaasta II ja IV kvartali kasumiaruanne, bilanss ja rahavoogude aruanne kahe kuu jooksul pärast kvartali lõppu. Üldkoosolekule esitatakse kinnitamiseks majandusaasta aruanne, mille on allkirjastanud juhatuse ja nõukogu liikmed.

## Kvaliteedijuhtimine

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

### RKASi kvaliteedijuhtimise põhimõtted

1. Oleme riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse kompetentsikeskus.
2. Tagame kinnisvara hea kvaliteedi, energiatõhususe, vastutustundliku haldamise ja seadusest tulenevate nõuete täimise.
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.

### RKASi keskkonna- ja energiasäästu juhtimise põhimõtted

1. **Ohutu ja puhas kinnisvarakeskkond.** Looime 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.** Hange 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 lähtume keskkonnamärgise kriteeriumitest (nt rohemärgis).
8. **Huvigruppide kaasamine.** Julgustame ning toetame personali ja meie huvigruppe säästva eluviisi valikute tegemiseks.

## **Olulisemad tegevused aastal 2020 kvaliteedijuhtimise valdkonnas**

### **ISO-sertifitseerimine**

Metrosert AS viis läbi ettevõttele väljastatud kvaliteedi- ja keskkonnujuhtimissüsteemi standardite ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 järelvalveauditi, mille käigus kinnitati RKASis juurutatud juhtimissüsteemide vastavust eeltoodud standarditele.

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

ISO 14001:2015 järgimine annab ettevõtte sidusrühmadele kindluse, et ettevõtte on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele, tema tegevus vastab püsivalt keskkonda puudutavatele õigusaktidele ning keskkonnujuhtimise süsteem toimib tõhusalt ja järjepidevalt.

### **Kinnisvarahalduse sertifitseerimine**

Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit on RKASile väljastanud kinnisvarahalduse kolme täрни sertifikaadi. See antakse ettevõttele, kus:

- kõik hallatavad objektid on kaetud kehtivat kutsetunnistust omavate kinnisvara haldusjuhtidega;
- haldusettevõtte töötajate ametijuhendid põhinevad kutsestandarditel;
- ollakse võimelised professionaalselt arendama kliendi kinnisvara;
- pakutakse usaldusväärset ja professionaalselt korraldatud klienditeenindust ning -nõustamist kõigile haldusobjekte kasutavatele isikutele;
- objekti hooldusraamat on sisse viidud kõikidel teenindatavatel objektidel;
- haldusettevõtte on võimeline haldama vähemalt kolme maakonna ulatuses kasutusel olevaid haldusobjekte;
- tellijale on tagatud seadusega ettenähtud ja lisaks tellija poolt täiendavalt soovitud aruandluse koostamine ja esitamine.

### **Juhtimissüsteemi korrastamine**

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

Vastavalt juhtimissüsteemi siseauditite plaanile viidi 2020. aastal läbi kinnisvarahaldurite tegevust, hoonete turvalahenduste kavandamist, mittevastavuste käsitlemist, hangete ja konkursside läbiviimist, personalitöö ja töötervishoiu korraldamist, infohalduse ja kommunikatsiooni korraldamist ning pettuste ennetamist käsitlevad vastavusauditid.

Audiitorite kõigi tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud konkreetseid tegevuskavad, et likvideerida mittevastavused ning rakendada täiendavaid soovitusi.

## Riskijuhtimine

RKASi riskijuhtimise eesmärk on mõista, hinnata ja juhtida oma tegevusriske, et tagada edukus, saavutada püstitatud eesmärgid ja vähendada tagasilööke. Kuigi riskide avaldumine võib takistada seatud eesmärkide saavutamist, on need RKASi igapäevatöö loomulik osa – neid ei saa alati vältida, kuid neid saab hallata.

Riskide võimalikud negatiivsed tagajärjed RKASis hõlmavad järgmist:

1. ei saavutata strateegilisi eesmärke;
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 RKASis kinnitatud ühtne raamistik, mis on kirjeldatud ettevõtte riskijuhtimise protsessis. Protsessi omanikuks on ettevõtte riskijuht. Kõik riskijuhtimise protsessi andmed fikseeritakse elektroonilises riskiregistris.

Ettevõtte 2020. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks enim maandamismeetmeid vajanud riskid:

- Tururisk – turult hangitavate teenuste kvaliteet
- Mainerisk – riigi omandis oleva äriettevõtte kuvand, selged protseduurid ja sõnumid partneritele, läbipaistvad otsused
- Haldusteenuse järelevalve kvaliteedirisk – objekti haldamiseks sõlmitud teenuslepingute täitmise järelevalve
- Kvaliteedirisk – eesmärkide saavutamiseks lähteülesande selgus ning andmete kvaliteet laiemalt
- Protsessiriskid – informatsiooni killustatus, normdokumentide aegumine
- Projektiriskid – arendusprojektide püsimine eelarves, ajagraafikus ning nõutud kvaliteedis
- Töötervishoiu riskid – COVID-19ga seonduvad riskid, mis läbivalt puudutasid töötajate, klientide ning teenuseosutajate turvalisust

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

### Olulisemad tegevused 2020. aastal riskijuhtimise valdkonnas

1. **Toimiv kriisijuhtimise süsteem.** COVID-19 vallandumisel 2020. aasta alguses moodustati ettevõttes kriisijuhtrühm, kes monitooris pandeemiaga seonduvat, uuendas jooksvalt ettevõtte toimepidevuse plaane ning sisemisi kordasid, tagasisidestas klientidele ja koostööpartneritele RKASi võimalusi ning ka ootusi COVID-19 ohjamiseks. Kõige selle käigus suurendati oluliselt töötajate kaugtöö osakaalu, kaardistati kõigi koostööpartnerite võimekus desovahendite hankimiseks ja kasutamiseks, samuti valmisolek reageerida kiiresti klientide COVID-19st lähtuvatele muredele ja soovidele.
2. **Toimiv ISO kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise protsess.** 2020. aastal viidi läbi kolm ISO kvaliteedijuhtimise auditit ning ühtlasi ettevõtte väljastatud ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2015

keskkonnajuhtimise sertifitseerimise järelevalveaudit. Kõik eelnimetatud auditid kinnitasid RKASi juhtimissüsteemide vastavust kehtestatud reeglitele, mis annab kindluse nii ettevõtte juhtorganitele kui ka sidusrühmadele, et RKAS on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele ning vastab keskkonda puudutavatele regulatsioonidele.

3. **Regulaarsed siseauditid.** Lepinguline siseaudiitor PricewaterhouseCoopers Advisors viis läbi RKASi kinnisvarahaldurite tegevust, hoonete turvalahenduste kavandamist, mittevastavuste käsitlemist ning pettuste ennetamist käsitlevad vastavusauditid. Kõiki audiitorite tähelepanekuid arvestades on RKAS koostanud tegevuskavad, et kitsaskohad likvideerida. Edaspidiseks siseauditi efektiivsuse tõstmiseks loodi 2020. aasta teisel poolaastal uue struktuuriüksusena siseauditi osakond.
4. **RKASi protsesside ajakohastamine.** Jätkus RKASi protsesside uuendamine lähtuvalt ettevõtte kehtivast struktuurist ning protsessikirjelduse põhimõtetest.
5. **Infoturve.** 2020. aastal valmis mitu IT-arendust, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel.
6. **Ühtsed tegevuskavad.** Jätkus ettevõtte 2017.–2020. aasta strateegial põhinevate tegevuskavade elluviimine ning kvartaalne aruandlus.

## Korruptsiooniennetus

RKAS lähtub nulltolerantsi põhimõttest korruptsiooni igasuguste vormide suhtes. Meie tegevus tugineb aususel ja läbipaistvusel ning peame oluliseks, et kõik töötajad järgiksid samasuguseid eetilisi tõekspidamisi – see on fikseeritud ka RKASi nõukogus kinnitatud korruptsiooniennetuse põhimõtetes ning ettevõtte eetikakoodeksis.

Korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamise meetmed RKASis on järgmised:

- töötajate eetikakoodeks;
- vihjeliin;
- kohustuslikust nelja silma printsiibist lähtuvad üldmeetmed protsesside ja tehingute teostamisel;
- selgelt reglementeeritud hankeprotseduurid;
- ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord.

Ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratleb iga töötaja konkreetsed tegevused huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratletakse isikute ring, kes on kohustatud minimaalselt üks kord aastas esitama isiklike huvide deklaratsiooni. 2020. aastal kontrolliti 173 RKASi töötajate esitatud deklaratsiooni. Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2020. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi RKASi töötajate seas ei tuvastatud.

# Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 38 777         | 63 980         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 134         | 13 339         | 2       |
| Varud                                        | 10 217         | 10 278         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>61 128</b>  | <b>87 597</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 102          | 2 199          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 13 539         | 12 949         | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 558 421        | 538 885        | 6       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 2 036          | 2 110          | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>576 098</b> | <b>556 143</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>637 226</b> | <b>643 740</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 6 373          | 6 369          | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 22 363         | 22 542         | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>28 736</b>  | <b>28 911</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 115 795        | 122 158        | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 51 564         | 48 010         | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>167 359</b> | <b>170 168</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>196 095</b> | <b>199 079</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktiikapital nimiväärtuses                   | 238 052        | 237 208        | 14      |
| Registreerimata aktiikapital                 | 0              | 239            | 14      |
| Ülekurs                                      | 2              | 2              |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 7 853          | 6 094          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 160 524        | 165 933        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34 700         | 35 185         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>441 131</b> | <b>444 661</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>637 226</b> | <b>643 740</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 130 089       | 136 234       | 15      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -90 075       | -97 113       | 17      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>40 014</b> | <b>39 121</b> |         |
| Turustuskulud                               | -1 130        | -1 204        | 18      |
| Üldhalduskulud                              | -3 911        | -4 063        | 19      |
| Muud äritulud                               | 10 831        | 2 797         | 16      |
| Muud ärikulud                               | -37           | -389          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>45 767</b> | <b>36 262</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 067        | -1 077        | 21      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>44 700</b> | <b>35 185</b> |         |
| Tulumaks                                    | -10 000       | 0             | 14      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>34 700</b> | <b>35 185</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                 | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 45 767         | 36 262         |         |
| Korrigeerimised                                                 |                |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 27 066         | 26 200         | 5,6,7   |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -8             | 0              |         |
| Muud korrigeerimised                                            | -10 650        | -2 298         |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>16 408</b>  | <b>23 902</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 1 847          | 3 609          |         |
| Varude muutus                                                   | 3 670          | 11 380         |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 2 857          | 3 949          |         |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                                | 76             | 38             | 13      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>70 625</b>  | <b>79 140</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                |                |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -48 495        | -30 343        | 6,7     |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 14             | 0              |         |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                                | 10 041         | 0              | 13      |
| Laekunud intressid                                              | 27             | 19             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-38 413</b> | <b>-30 324</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -6 334         | -6 330         | 10      |
| Makstud intressid                                               | -1 081         | -1 115         | 21      |
| Makstud dividendid                                              | -40 000        | 0              | 14      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -10 000        | 0              | 14      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-57 415</b> | <b>-7 445</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-25 203</b> | <b>41 371</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 63 980         | 22 609         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-25 203</b> | <b>41 371</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 38 777         | 63 980         |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                |                               |                                 |          |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Aktiakapital<br>nimiväärtuses | Registreerimata<br>aktiakapital | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2018</b>              | 226 629                       | 9 299                           | 1        | 5 251                        | 166 955                     | 408 135 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | 35 185                      | 35 185  |
| Emiteeritud aktiakapital       | 10 579                        | -9 060                          | 1        | 0                            | 0                           | 1 520   |
| Muutused reservides            | 0                             | 0                               | 0        | 843                          | -843                        | 0       |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | -179                        | -179    |
| <b>31.12.2019</b>              | 237 208                       | 239                             | 2        | 6 094                        | 201 118                     | 444 661 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | 34 700                      | 34 700  |
| Emiteeritud aktiakapital       | 844                           | -239                            | 0        | 0                            | 0                           | 605     |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | -40 000                     | -40 000 |
| Muutused reservides            | 0                             | 0                               | 0        | 1 759                        | -1 759                      | 0       |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | 1 165                       | 1 165   |
| <b>31.12.2020</b>              | 238 052                       | 0                               | 2        | 7 853                        | 195 224                     | 441 131 |

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) 2020. 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 õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

#### Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Varud

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

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

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

### Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 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 põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

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

Maad 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 varudeks.

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 a            |
| Immateriaalne põhivara | 2-10 a         |

#### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, välja arvatud avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendis nimetatud ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvate üksuste vahelised rendilepingud, mida kajastatakse alati kasutusrendina. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse

vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

#### Finantskohustised

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

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

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

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaeetvõtja 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 õiglasel 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 arvesamisel 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)

|                                    | 31.12.2020    | 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       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>14 236</b> | <b>12 134</b>                    | <b>387</b>          | <b>1 715</b> |         |

|                                    | 31.12.2019    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |              | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|--------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 9 293         | 9 293                            | 0                   | 0            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 400           | 400                              | 0                   | 0            | 4       |
| Muud nõuded                        | 3 425         | 3 425                            | 0                   | 0            |         |
| Intressinõuded                     | 14            | 14                               | 0                   | 0            |         |
| Viitlaekumised                     | 3 411         | 3 411                            | 0                   | 0            |         |
| Ettemaksed                         | 126           | 126                              | 0                   | 0            |         |
| Kapitalirendi nõuded               | 2 294         | 95                               | 443                 | 1 756        | 8       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>15 538</b> | <b>13 339</b>                    | <b>443</b>          | <b>1 756</b> |         |

## Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

|                        | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 10 217        | 10 278        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>10 217</b> | <b>10 278</b> |

2020. aastal teostati allahindlust 31 tuhande euro (2019: 292 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 4          | 0          | 3          |
| Käibemaks                                     | 0          | 15         | 356        | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 198        | 0          | 181        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 348        | 0          | 319        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 17         | 0          | 16         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 24         | 0          | 22         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 55         |            | 44         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>55</b>  | <b>606</b> | <b>400</b> | <b>541</b> |

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     |               |
| <b>31.12.2019</b>      |              |              |               |
| Soetusmaksumus         | 7 773        | 7 832        | 15 605        |
| Akumuleeritud kulum    | -415         | -2 241       | -2 656        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>7 358</b> | <b>5 591</b> | <b>12 949</b> |
|                        |              |              |               |
| Amortisatsioonikulu    | 0            | -335         | -335          |
| Ümberliigitamised      | -398         | 874          | 476           |
| Muud muutused          | 133          | 316          | 449           |
|                        |              |              |               |
| <b>31.12.2020</b>      |              |              |               |
| Soetusmaksumus         | 7 413        | 8 638        | 16 051        |
| Akumuleeritud kulum    | -320         | -2 192       | -2 512        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>7 093</b> | <b>6 446</b> | <b>13 539</b> |

Kuna RKAS oma kinnisvaraportfelli majandustegevuses kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei arvestata eraldi ka kinnisvarainvesteeringutes teenitud tulusid ja haldamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Nimetatud kulud sisalduvad müüdüd toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2020 nagu ka 31.12.2019 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                                               |        |          |                    |                             |                      |            |                                    | Kokku    |
|-----------------------------------------------|--------|----------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|----------|
|                                               | Maa    | Ehitised | Masina- ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |          |
| <b>31.12.2019</b>                             |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                | 33 059 | 592 337  | 38                 | 21 510                      | 20 661               | 928        | 21 589                             | 668 533  |
| Akumuleeritud kulum                           | 0      | -122 966 | -34                | -6 648                      | 0                    | 0          | 0                                  | -129 648 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 33 059 | 469 371  | 4                  | 14 862                      | 20 661               | 928        | 21 589                             | 538 885  |
|                                               |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| Ostud ja parendused                           | 0      | 33       | 0                  | 77                          | 48 149               | 202        | 48 351                             | 48 461   |
| Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost     | 0      | 33       |                    |                             | 0                    | 0          | 0                                  | 33       |
| Muud ostud ja parendused                      |        |          | 0                  | 77                          | 48 149               | 202        | 48 351                             | 48 428   |
| Amortisatsioonikulu                           | 0      | -24 068  | -2                 | -2 073                      | 0                    | 0          | 0                                  | -26 143  |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu          | 0      | 0        | 0                  | -2                          | 0                    | 0          | 0                                  | -2       |
| Müügid (jääkmaksumuses)                       | 0      | 0        | 0                  | -6                          | 0                    | 0          | 0                                  | -6       |
| Ümberliigitamised                             | -262   | 23 245   | 0                  | 1 043                       | -25 577              | 0          | -25 577                            | -1 551   |
| Ümberliigitamised lõpetamata projektidest     | 125    | 24 345   | 0                  | 1 056                       | -25 526              | 0          | -25 526                            | 0        |
| Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega | 362    | -757     | 0                  | 0                           | -51                  | 0          | -51                                | -446     |
| Ümberliigitamised varudega                    | -749   | -343     | 0                  | -13                         | 0                    | 0          | 0                                  | -1 105   |
| Muud muutused                                 | -601   | -622     | 0                  | 0                           | 0                    | 0          | 0                                  | -1 223   |
|                                               |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| <b>31.12.2020</b>                             |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                | 32 196 | 613 816  | 8                  | 22 202                      | 43 233               | 1 130      | 44 363                             | 712 585  |
| Akumuleeritud kulum                           | 0      | -145 857 | -6                 | -8 301                      | 0                    | 0          | 0                                  | -154 164 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 32 196 | 467 959  | 2                  | 13 901                      | 43 233               | 1 130      | 44 363                             | 558 421  |

2020. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsed põhivara 2 314 tuhande euro väärtuses (2019: 670). Seoses aktsiakapitali tühistamisega anti materiaalsed põhivara riigile üle 3 537 tuhande euro väärtuses (2019: 45). Vt ka lisa 14. Aktsiakapitali lisandumised ja vähendamised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on:

Pärnu ühishoone ehitus 22,7 miljonit eurot;

R2 projekt 2,8 miljonit eurot;

Tartu riigimaja rekonstrueerimine 2,8 miljonit eurot;

Valga politseimaja rekonstrueerimine 2,7 miljonit eurot;

Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitus 2,6 miljonit eurot.

2020. aastal akteeriti 10 514 tuhande euro väärtuses (2019: 2 550) 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)

|                     |                |                                    | Kokku  |
|---------------------|----------------|------------------------------------|--------|
|                     | Arvutitarkvara | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                |                                    |        |
| Soetusmaksumus      | 3 797          | 0                                  | 3 797  |
| Akumuleeritud kulum | -1 687         | 0                                  | -1 687 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 110          | 0                                  | 2 110  |
|                     |                |                                    |        |
| Ostud ja parendused | 0              | 533                                | 533    |
| Amortisatsioonikulu | -597           | 0                                  | -597   |
| Ümberliigitamised   | 508            | -508                               | 0      |
| Muud muutused       | -10            | 0                                  | -10    |
|                     |                |                                    |        |
| <b>31.12.2020</b>   |                |                                    |        |
| Soetusmaksumus      | 4 207          | 25                                 | 4 232  |
| Akumuleeritud kulum | -2 196         | 0                                  | -2 196 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 011          | 25                                 | 2 036  |

## Lisa 8 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |         |
| KOV koolid (väljaostuõigusega)   | 2 023      | 63                               | 248                 | 1 712       | 0,213%       | 11.2038     |         |
| Muud väljaostuõigusega           | 176        | 34                               | 139                 | 3           | 0,213%       | 01.2026     |         |
| <b>Kapitalirendinõuded kokku</b> | 2 199      | 97                               | 387                 | 1 715       |              |             | 2       |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |         |
|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |         |
| KOV koolid (väljaostuõigusega)   | 2 083      | 61                               | 241                 | 1 781       | 0,427%       | 11.2038     |         |
| Muud väljaostuõigusega           | 211        | 34                               | 139                 | 38          | 0,427%       | 01.2026     |         |
| <b>Kapitalirendinõuded kokku</b> | 2 294      | 95                               | 380                 | 1 819       |              |             | 2       |

Kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides, kuid arvestus käib eurodes peale eurole üleminekut.

**Aruandekohustuslane kui rentnik**

|                               | 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      |

|                               | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Kapitalirendikohustised kokku | 437        | 25                               | 115                 | 297         | 10      |

**Lisa 9 Kasutusrent**

(tuhandetes eurodes)

**Aruandekohustuslane kui rendileandja**

|                                                          | 2020           | 2019           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 85 451         | 82 788         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 5 613          | 6 896          |
| Muud varad                                               | 511 663        | 515 015        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>517 276</b> | <b>521 911</b> |

Muude varade all on kajastatud välja üüritud maad, hooned ja muu inventar.

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 7 926 tuhat eurot (2019: 6 052 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 5.

**Aruandekohustuslane kui rentnik**

|                  | 2020  | 2019  |
|------------------|-------|-------|
| Kasutusrendikulu | 8 035 | 8 021 |

2020. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektorilt üürile võetud hooned ja ruumid, mida ettevõtte rendib oma klientidele edasi.

2020. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 8 395 tuhat eurot ja üürikulu 7 527 tuhat eurot (2019: tulu 8 143 ja kulu 7 246 tuhat eurot).

## Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 73 256     | 6 346                            | 25 385              | 41 525      |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 48 500     | 0                                | 0                   | 48 500      |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 412        | 27                               | 121                 | 264         | 8       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 122 168    | 6 373                            | 25 506              | 90 289      |         |
|                                      |            |                                  |                     |             |         |
|                                      | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 79 590     | 6 344                            | 25 377              | 47 869      |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 48 500     | 0                                | 0                   | 48 500      |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 437        | 25                               | 115                 | 297         | 8       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 128 527    | 6 369                            | 25 492              | 96 666      |         |

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 väärtpapieriregistris (ISIN-kood EE3300111236).

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääkmaksumusega 33 000 tuhat eurot.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 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             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>73 927</b> | <b>22 363</b>                     | <b>8 150</b>        | <b>43 414</b> |         |

|                                  | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Võlad tarnijatele                | 13 172        | 13 172                            | 0                   | 0             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 598           | 598                               | 0                   | 0             |         |
| Maksuvõlad                       | 541           | 541                               | 0                   | 0             | 4       |
| Muud võlad                       | 2 633         | 2 633                             | 0                   | 0             |         |
| Intressivõlad                    | 25            | 25                                | 0                   | 0             |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 608         | 2 608                             | 0                   | 0             |         |
| Saadud ettemaksed                | 53 608        | 5 598                             | 6 832               | 41 178        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 51 896        | 3 886                             | 6 832               | 41 178        |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 712         | 1 712                             | 0                   | 0             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>70 552</b> | <b>22 542</b>                     | <b>6 832</b>        | <b>41 178</b> |         |

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 2 275 tuhat eurot (2019: 2 597 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 1 588 tuhat eurot (2019: 2 114 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 406 tuhat eurot (2019: 1 773 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mittekanvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskollegiumi Emajõe õppekeskuse eest 4 494 tuhat eurot (2019: 4 681 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 42 186 tuhat eurot (2019: 38 332 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 884 tuhat eurot (2019: 4 997 tuhat eurot).

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

### Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2020 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 96,5 mln eurot (2019: 131,6 mln eurot). Sellest ca 28,4 mln on kehtivatest üürilepingutest tulenevad tuleviku remondikohustised. Arendusprojektidega seotud investeerimiskohustistest suuremad on (mln eurot):

Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-ja laborihoone Sakus 7,5  
PPA Kohtla-Järve ühishoone 7,1  
Valga riigimaja 4,7  
Rapla riigimaja 3,9  
PPA Kiviõli ühishoone 3,7  
PPA Elva ühishoone 3,3  
Eesti Taimekasvatuse Instituudi universaalhalli rajamine Jõgeva alvikus 2,6  
Meremuuseumi katus ja fassaad 2,5  
R2 projekt 2,3  
Pärnu riigimaja (Roheline 64) 2,4  
Põllumajandus- ja Toidumeti hoone Sakus 2,3  
Jõgeva riigimaja 2,2  
PPA Pärnu ühishoone 2,1  
Türi päästekomando 1,9

Suurim investeerimiskohustus on seotud Siseministeeriumi päästekomandode ja PPA ühishoonete projektidega, kuhu investeeritakse alates 2020. aastast üle 23 mln euro. Järgnevad Maaeluministeerium 20,3 mln euroga, riigimajad 18,4 mln euroga ja Riigikantselei objektid 2,5 mln euroga. Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustiseks 28,4 mln eurot.

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

2021 – 40,7  
2022 – 25,5  
2023 - 1,3

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 2021-2024 finantseeritakse investeeringuid 17 mln euro ulatuses meetmest „Energiaõhususe ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes“ (vt ka lisa 13 ja 16).

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

## Lisa 13 Sihtfinantseerimine (tuhandetes eurodes)

### Varad soetusmaksumuses

|                                                   | 31.12.2018 | Laekunud | Kajastatud kasumiaruandes | 31.12.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|---------|
|                                                   | Nõuded     |          |                           | Nõuded     |         |
| Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks        |            |          |                           |            |         |
| Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine | 0          | 0        | 2 550                     | 2 550      | 6,16    |
| Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks  | 0          | 0        | 2 550                     | 2 550      |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks               |            |          |                           |            |         |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks         | 0          | 38       | 38                        | 0          |         |
| Kokku sihtfinantseerimine                         | 0          | 38       | 2 588                     | 2 550      |         |
|                                                   |            |          |                           |            |         |
|                                                   | 31.12.2019 | Laekunud | Kajastatud kasumiaruandes | 31.12.2020 | Lisa nr |
|                                                   | Nõuded     |          |                           | Nõuded     |         |
| Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks        |            |          |                           |            |         |
| Keskvalitsuse 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      |         |

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetust saadakse meetme "Energiatõhususe ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes" 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.

Suurim toetus on arvestatud Pärnu PPA ühishoone rajamise toetuseks 2020. aastal summas 6 093 tuhat eurot (2019: 1 976 tuhat eurot).

## Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 238 052    | 237 208    |
| Aktsiate arv (tk)    | 2 380 517  | 2 372 083  |
| Aktsiate nimiväärtus | 100        | 100        |

Aktsiakapital täiseurodes:

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| 31.12.2019                                     | 237 208 300 |
| Emiteeritud ja<br>registreeritud aktsiakapital | 843 400     |
| 31.12.2020                                     | 238 051 700 |

2020. aastal toimusid 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 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2020. aastal.

2020. aastal emiteeritud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 5 306 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati kinnistuid 2 544 tuhande euro väärtuses, kinnisvarainvesteeringuteks 448 tuhande euro väärtuses ja materiaalseks põhivaraks 2 314 tuhande euro väärtuses. Varasemate aastate otsuste tühistamisena tagastati riigile kolm kinnistut 4 702 tuhande euro väärtuses, millest varudena oli liigitatud kinnistuid 2 600 tuhande euro väärtuses ja materiaalse põhivarana 2 102 tuhande euro väärtuses.

2019. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Äriregistris registreeriti 90 601 uut aktsiat, millest kõik olid emiteeritud ja raamatupidamises registreerimata aktsiakapitali real arvele võetud 2018. aastal.

- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 15 194 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2019. aastal.

Emiteeritud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 1 564 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati kinnistuid 894 tuhande euro väärtuses ja materiaalseks põhivaraks 670 tuhande euro väärtuses. Varasema aasta otsuse tühistamisena tagastati riigile kaks kinnistut 44 tuhande euro väärtuses.

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

2020. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 40 000 tuhat eurot (2019: puudus). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 10 000 tuhat eurot.

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2020 moodustas 193 489 tuhat eurot (2019: 199 359). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu madalama maksumääraga 14/86 ja tavamääraga 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 155 721 tuhat eurot (2019: 159 487) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 37 768 tuhat eurot (2019: 39 872).

## Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 129 749        | 135 894        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud          | 340            | 340            |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>130 089</b> | <b>136 234</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>130 089</b> | <b>136 234</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Tulu üürist ja vahendatud teenustest        | 118 421        | 118 027        |
| Arendusteenused                             | 3 526          | 1 027          |
| Varude müük                                 | 8 132          | 17 163         |
| Intressitulu kapitalirendilepingutest       | 10             | 17             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>130 089</b> | <b>136 234</b> |

## Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                            | 2020          | 2019         | Lisa nr |
|----------------------------|---------------|--------------|---------|
| Tulu sihtfinantseerimisest | 10 514        | 2 550        | 6,12,13 |
| Muud äritulud              | 317           | 247          |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>10 831</b> | <b>2 797</b> |         |

Sihtfinantseerimine on keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede.

## Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                        | 2020          | 2019          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara                     | 3 650         | 11 381        |         |
| Haldustegevusega seotud kulud:                         |               |               |         |
| Haldamisteenus                                         | 278           | 414           |         |
| Tehnohooldus                                           | 5 576         | 5 609         |         |
| Heakord                                                | 11 972        | 11 959        |         |
| Ehitus- ja remonttööd                                  | 7 647         | 6 976         |         |
| Omanikukohustused                                      | 489           | 581           |         |
| Elektrienergia                                         | 9 639         | 12 346        |         |
| Küte (soojusenergia)                                   | 4 894         | 5 520         |         |
| Vesi ja kanalisatsioon                                 | 1 548         | 1 757         |         |
| Tugiteenused                                           | 2 222         | 2 248         |         |
| Üürikulu                                               | 7 473         | 7 246         |         |
| Haldusobjektide kulum                                  | 26 395        | 25 599        | 5,6,7   |
| Palk ja sotsiaalmaksud                                 | 5 054         | 4 519         | 20      |
| Kapitaliseeritud tööjõukulud                           | -222          | -165          |         |
| Muud kulud                                             | 192           | 273           |         |
| Arendusteenuste kulud:                                 |               |               |         |
| Arendusprojektide kulu                                 | 2 634         | 264           |         |
| Palk ja sotsiaalmaksud                                 | 611           | 537           | 20      |
| Muud kulud                                             | 23            | 49            |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>90 075</b> | <b>97 113</b> |         |

## Lisa 18 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

|                              | 2020         | 2019         | Lisa nr |
|------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Sisseostetud teenused        | 85           | 164          |         |
| Palk ja sotsiaalmaksud       | 1 868        | 1 773        | 20      |
| Kapitaliseeritud tööjõukulud | -895         | -821         |         |
| Muud kulud                   | 72           | 88           |         |
| <b>Kokku turustuskulud</b>   | <b>1 130</b> | <b>1 204</b> |         |

## Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

|                                | 2020         | 2019         | Lisa nr |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Palk ja sotsiaalmaksud         | 2 026        | 2 089        | 20      |
| Kontori põhivara kulum         | 671          | 601          | 5,6,7   |
| Üür ja muud kontoripinna kulud | 148          | 434          |         |
| IT kulud                       | 429          | 331          |         |
| Muud personalikulud            | 141          | 163          |         |
| Muud kulud                     | 496          | 445          |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>    | <b>3 911</b> | <b>4 063</b> |         |

## Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                                                               | 2020         | 2019         | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Palgakulu                                                                                     | 7 260        | 6 828        |         |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 2 434        | 2 287        |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>9 694</b> | <b>9 115</b> | 17-19   |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 229          | 219          |         |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |              |              |         |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 219          | 211          |         |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 7            | 6            |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 10           | 9            |         |

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 7 162 tuhat eurot (2019: 6 687 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 98 tuhat eurot (2019: 141 tuhat eurot).

## Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

|                                          | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Finantstulud                             | 12            | 33            |
| Intressikulu                             | -1 079        | -1 110        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-1 067</b> | <b>-1 077</b> |

## Lisa 22 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

|                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                 | 2020 | 2019 |
|-----------------|------|------|
| Arvestatud tasu | 276  | 290  |

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäri ja tema konsolideerimisgrupiga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust. Tegev- ja kõrgema juhtkonna hulka loetakse ema- ja tütarettevõtjate juhatuse ning nõukogu liikmed.

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustustase aruandes ei ole avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustustaste, 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 31.12.2020 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 42 tuhat eurot (seisuga 31.12.2019: 42 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2020. aastal nii nagu ka 2019. aastal moodustatud allahindluseid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

**Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRUS AIT         | Juhatuse liige     | 31.03.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS-i aktsionärile

### Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS-i (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

### Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

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

Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2021  
Tallinn, Eesti

## Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JANNO HERMANSON    | Vandeaudiitor      | 31.03.2021           |
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 31.03.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 160 524        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34 700         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>195 224</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 1 735          |
| Dividendideks                                                          | 34 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 159 489        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>195 224</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 160 524        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34 700         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>195 224</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 1 735          |
| Dividendideks                                                          | 34 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 159 489        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>195 224</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus       | 68201      | 118430115       | 91.04%      | Jah            |
| Enda kinnisvara ost ja müük                                | 68101      | 8132286         | 6.25%       | Ei             |
| Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine | 7112       | 3526302         | 2.71%       | Ei             |

## Sidevahendid

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