

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

address: Lelle tn 24

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11318

telefon: +372 6063400

e-posti address: info@rkas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	90
Konsolideeritud bilanss	90
Konsolideeritud kasumiaruanne	91
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	92
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	93
Raamatupidamise aastaaruande lisad	94
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	94
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	99
Lisa 3 Varud	100
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	100
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	101
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	102
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	103
Lisa 9 Kapitalirent	104
Lisa 10 Kasutusrent	105
Lisa 11 Laenukohustised	106
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	107
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	108
Lisa 14 Aktsiakapital	108
Lisa 15 Müügitulu	109
Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	110
Lisa 17 Turustuskulud	110
Lisa 18 Üldhalduskulud	111
Lisa 19 Tööjõukulud	111
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	111
Lisa 21 Seotud osapooled	112
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	113
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	114
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	115
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	116
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	117
Aruande allkirjad	118
Vandeauditiitori aruanne	119

Tegevusaruanne 2018

Sisukord

Juhatusesimehe pöördumine	5
Lühiülevaade ettevõttest	8
Võtmenäitajad 2018.....	9
Olulisemad sündmused	10
Ettevõttest	11
RKASi roll ja ärimudel.....	11
Strateegia	13
Majandustegevus	18
Majandustulemused.....	18
Plaanitud arengusuundade täitmine 2018. aastal	21
Majanduskeskkonna ülevaade	22
Arengusuunad 2019. majandusaastaks	24
Varaportfell	27
Teenuste portfelli	30
Hanketegevus	42
Kliendid	47
Tarnijad ja koostööpartnerid	52
Töötajad	54
Ühiskond.....	61
Keskkond.....	70
Juhtimine	78
Organisatsiooni juhtimine	78
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	79
Kvaliteedijuhtimine	83
Riskijuhtimine.....	87

Juhatuse esimehe pöördumine

Hea lugeja

Riigi Kinnisvara AS on ellu kutsunud selleks, et toetaksime riigi arengut, tagades riigiasutustes töötavatele inimestele kvaliteetse tegevus- ja töökeskkonna. See võimaldab ametnikel, päästetöötajatel, politseinikel, kohtunikel, õpetajatel ja paljudel teistel tegeleda oma põhiülesannetega, sellal kui meie Riigi Kinnisvara meeskonnaga võtame enda kanda töökeskkonna ja kinnisvaraga seotud tugifunktsioonid.

2018. aasta oli meie jaoks väga töökas. Oli suurte investeeringute ja arendusprojektide realiseerimise aasta. Möödunud suvel võeti kasutusele uus Tallinna kohtumaja, aasta lõpus valmisid Riigi Kinnisvara ajalooliselt mahukaim investeering Rae kinnipidamiskeskus ja uus Tallinna vangla kogumaksumusega ligi 100 miljonit eurot. Haridusmaastikku aitasime täiendada Rapla ja Viimsi riigigümnaasiumi kaasaegsete hoonetega ning suvel valmis Tallinna Euroopa Kooli hoone. Uued ja uhked päästekomandod avati aasta alguses nii Väandras kui ka Vastseliinas. Märgilise tähtsusega kogu Eesti rahva jaoks olid suve lõpus Tallinnas Maarjamäel valminud kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk. Jätkus Patarei merekindluse ja seda ümbritseva piirkonna terviklahenduse väljatöötamine, nimetatud keskkonda väärtustab ka suvel valminud Euroopa Liidu IT-agentuuri hoone. Aasta jooksul teostatud investeeringute kogumaksumus oli 65 miljonit eurot.

Hea arhitektuur ja uuenduslikkus said ka tunnustuse ja tähelepanu osaliseks. Vastseliina päästekomando valiti aasta puitehitiseks, Viimsi Gümnaasium parimaks aasta liimpuitehitiseks. Oli au töötada koos Eesti parimate arhitektidega, Maarjamäe kommunismiohvrite memoriaali arhitektid Kalle Vellevoogi juhtimisel nimetati ka Postimehe aasta inimesteks.

Me ei saa realiseerida oma eesmärke üksi, vaid teeme seda koos erinevate teenuste osutajatega. Üks ootustest, mida riik Riigi Kinnisvara ASi omanikuna on väljendanud, kõlab nii: „Teha koostööd erasektoriga tagamaks turukonkurentsi tingimustes parimad lahendused riigiasutustele”. Lõppenud aastal teostasime ligi 900 hankemenetlust, hankides erasektorilt töid ja teenuseid koguväärtuses ligi 94 miljonit eurot, neist osa oma ettevõtte tarbeks ja osa klientidele hanketeenust osutades.

Püüame järjepidevalt arendada oma põhimõtteid ja standardeid selliselt, et need oleksid arusaadavad kõigile koostööpartneritele. Nii tagame, et koostöö meiega oleks läbipaistev ja hästi korraldatud. Me ei ole võib-olla kõige lihtsam koostööpartner, sest nõudmised on meil ranged, aga tagasiside kohaselt on meie koostöö kvaliteet kõrge ja oleme soovitud partner.

Riigi Kinnisvara

Teeme järjepidevat tööd, et jagada oma kogemusi ja ootusi, et senist koostööd veelgi parandada ning anda uutele partneritele julgust koostööd alustada.

Möödunud aasta tegevused on aidanud kaasa, et meie kliendid on meie suhtes häälestatud varasemast paremini. See on hea baas, kust edasi liikuda. Meie kliendid usaldavad meid iga päev aina rohkem ja on teenustega üldiselt rahul, kuid senisest veelgi enam oodatakse proaktiivsust ja nõuandeid erinevates kinnisvaraküsimustes.

Tulemuse kvaliteet pannakse suures osas paika tegevuse või projekti alguses. Kvaliteetne lähteülesanne loob eelduse kvaliteetseks projekteerimiseks, mis omakorda loob eelduse kvaliteetseks ehituseks ja lõpptulemuseks. Kui arvestada projekteerimise faasis hoone tulevaste haldusprotsessidega, saab olulisel määral mõjutada hoone kogu elukaare kulusid. Klientide jaoks oleme me oma koostööpartnerite nägu, mistõttu on koostöö ja üksteisemõistmine kriitilise tähtsusega, olgu see kinnisvara arendus- või haldusteenus.

Haldusteenuste osas võib 2018. aastat lugeda vundamendi ladumiseks. Valmistasime ette erakordselt mahuka haldusteenuste osutamise projekti koostöös Haridus- ja Teadusministeeriumiga, mille raames alustasime nüüd 2019. aasta jaanuaris halduslepingu alusel teenuste pakkumist erinevates õppeasutustes kokku ligi 380 000 ruutmeetrit. Kui varem oleme ettevõtte võimekuseks hinnanud aasta jooksul ligi 200 000 täiendava ruutmeetri kaasamist teenuste portfelli, siis see piir on uue koostöölepinguga ligi kahekordselt ületatud.

Vundamendi rajamiseks saab nimetada ka suuremahulist analüütilist projekti, mille möödunud aastal ellu viisime. Nimelt koostasime üheksale ministeeriumile nende valitsusala kasutuses oleva kinnisvara juhtimiskavad. See annab hea aluse kinnisvarainvesteeringute pikaajaliseks planeerimiseks, remondivajaduse hindamiseks, kasutatava pinna optimeerimiseks ning kinnisvara tegevuskulude efektiivsemaks juhtimiseks.

Aasta lõpus vaatasime ka meeskonnana endale otsa: kuidas hindame oma töid ja tegemisi, mis on hästi, mis vajab arendamist. Mul on hea meel, et aastaga oleme ka siin astunud sammu paremuse suunas – on kasvanud meie töötajate, meie meeskonna tööga rahulolu ja ka pühendumus. Viimase üle on mul ettevõtte juhina eriti hea meel. See areng näitab, et oleme meeskonnana ettevõttega emotsionaalselt seotud ning valmis panustama ja üksteist toetama.

Kindlasti on igaühel meist alanud aastaks ka oma personaalsed eesmärgid. Loodan, et nende eesmärkide elluviimine aitab igaühel meist Riigi Kinnisvara inimestest vastata ka küsimustele, miks ma just selles ettevõttes töötan, miks ja kuidas see mind inimesena arendab, kas minu töö on tähendus ja milline see on, kuidas mina saan kaasa aidata oma kolleegide ja ettevõtte eesmärkide elluviimisele ning kuidas saan toetada kliente nende eesmärkide elluviimisel.

Meile on vahel ette heidetud, et oleme liigselt kasumile orienteeritud, aga põhieesmärk võiks olla hoopis kliendi rahulolu. Tegelikuses ei saa eesmärk olla ei üks ega teine – või õigemini

Riigi Kinnisvara

mitte ainult üks või ainult teine. Meie eesmärk on riigile terviklikult parima ja efektiivseima kinnisvarakeskkonna pakkumine ja selle jätkusuutlikkus. Just pikk perspektiiv ja riigi kui terviku vaade peavad nii meie igapäevaste kui ka pikaajalise mõjuga otsuste puhul pidevalt silme ees seisma.

Nutikust ja visadust meile sellel teel! Loodan, et aastaga astume taas ühe sammu parema koostöö ja parema tulemuse suunas.



Kati Kusmin
juhatuse esimees

Lühiülevaade ettevõttest

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks loodud kinnisvaraarenduse ja -halduse ettevõtte, mis kuulub 100% ulatuses Eesti Vabariigile ja mille aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

RKAS tegutseb riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena. Ettevõtte peamisteks klientideks on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad, kellele osutatakse kinnisvaraga seotud haldus-, arendus, hanke- ja projektijuhtimise teenust.

RKASi peamine ülesanne on riigi kinnisvara saneerida, läbipaistvalt ja efektiivselt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada.

Ettevõttes töötab 223 inimest üle Eesti, esindused asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

RKAS viis 2018. aasta jooksul läbi 896 hankemenetlust 94 miljoni euro väärtuses, olles üks suuremaid hankekorraldajaid riigis.

2018. aasta lõpu seisuga omas ja haldas ettevõtte 1399 hoonet suletud netopinnaga 1,33 miljonit ruutmeetrit kokku 902 kinnistul. Kinnisvaraarendusse investeeriti aasta jooksul 65 miljonit eurot.

Võtmenäitajad 2018

FINANTS	
Müügitulu (mln €)	107
Ärikasum (mln €)	18
Puhaskasum (mln €)	17
Investeeringute maht (mln €)	65
Varade maht (mln €)	609
VARAPORTFELL	
Kinnisasjade arv (tk)	788
Kinnistute kogupindala (m ²)	6 828 177
Hoonete suletud netopind portfellis (m ²)	1 102 130
Vakantsus haldusportfellis (%)	11
Üürilepingute arv (tk)	882
TÖÖTAJAD	
Töötajate arv aasta lõpu seisuga (in)	223
Vabatahtlik voolavus (%)	14
HANKED	
Riigihangete koguarv (tk)	896
Riigihangete kogumaht (mln €)	94
sh riigihangete registris avaldamise kohustusega riigihangete arv (tk)	171
sh riigihangete registris avaldamise kohustusega korraldatud riigihangete maht (mln €)	79
MÜÜK	
Müüdüd objektide arv (tk)	75
Müüdüd objektide tulu (mln €)	7

Riigi Kinnisvara

Olulisemad sündmused

Jaanuar

- Valmis Vändra päästehoone.
- RKAS korraldas ligipääsetavuse ümarlauda, et koos riigiasutuste ja puuetega inimeste liitudega arutada, kuidas parandada avalike hoonete ligipääsetavust.
- RKAS avas ettevõtte Facebooki lehe.

Veebruar

- Valmis I. Grafovi 21 hoone restaureerimine Narvas, kuhu koondati viis riigiasutust.
- RKAS alustas igakuist klientide tagasiside küsimist Kantar Emori My Clienti veebikeskkonnas.
- RKAS andis välja sügissemestri teadus- ja arendusstipendiumid.

Märts

- Valmis Vastseliina päästehoone.
- Kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi resertifitseerimise tulemusel väljastati RKASile uued ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 sertifikaadid.

Aprill

- Toimus küberturvalisuse koolitus RKASi töötajatele.

Mai

- RKAS korraldas koos 3D Ekspert OÜga koostööpartnerite seminari „RKAS-i uued BIM-nõuded + ARCHICAD”.
- Targa Töö Ühing omistas RKASile märgise „Kaugtöö tegija”.

Juuni

- RKASi töötajad võtsid osa jalgpalliturniirist LHV CUP 2018.
- Võeti mõõtu teiste kontorirottidega heategevuslikul jooksul Rat Race 2018.
- Avati esimesed kaugtöökohad Haapsalus, Paides ja Raplas.

Juuli

- Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit uuendas RKASi kinnisvarahalduse kolme täрни sertifikaati.
- Valmis uus Tallinna kohtuhoone.
- Valmis Euroopa Liidu IT-agentuuri peahoone Tallinnas.

August

- Valmis Tallinna Euroopa Kool.
- Valmis kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk Tallinnas.
- Valmis Rapla riigigümnaasium.

September

- Valmis Viimsi riigigümnaasium.
- RKAS korraldas kliendiseminari teemal „Hoonete turvaklassid”.
- RKAS ja Nordecon AS allkirjastasid lepingu Kohtla-Järve riigigümnaasiumi ehituseks.

Oktoober

- RKAS andis välja kevadsemestri teadus- ja arendusstipendiumid.
- RKAS ja Merko Ehitus Eesti AS sõlmisid Rakvere Ametikooli õpilaskodu ehituslepingu.
- RKAS oli Sustinere suurfirmade avatuse ja läbipaistvuse uuringus parima 19 ettevõtte hulgas.

November

- Valmis Rae kinnipidamiskeskus Harjumaal.
- Valmis uus Tallinna vangla Harjumaal.
- Vastseliina päästehoone võitis tiitli aasta puitehitis 2018.
- Viimsi riigigümnaasium sai tiitli aasta liimpuitehitis 2018 ning rahva lemmiku auhinna aasta puitehitise konkursil.
- Valmis uus RKASi koduleht.

Detsember

- RKAS värskendas visuaalset identiteeti.
- Tütarettevõtte Hooldus Pluss OÜ ühines RKASiga.

Ettevõttest

RKASi roll ja ärimudel

RKAS on kinnisvarateenuse osutaja ministriumidele ja nende haldusala allasutustele.

RKASi peamised eesmärgid asutamisel olid:

- vabastada riigiasutused kinnisvaraga tegelemisest, et nad saaksid keskenduda oma põhifunktsioonidele,
- koondada kinnisvarakompetents,
- saavutada mastaabisääst tänu tegevuste koondamisele.

RKASi asutamisel märgiti, et põhieesmärk ei ole raamatupidamislik kasum. Ettevõtte loomise majanduslikest põhjustest olulisim on riigi kinnisvaraga seotud tööde kontsentreerumine ühte äriühingusse, mis loob eeldused majandusliku efektiivsuse kasvuks.

Riigi kinnisvarastrateegia näeb ette, et riik valitseb enda kinnisvara RKASi kaudu. See tähendab, et riigiasutused annavad hoonestatud kinnistud RKASile mitterahalise sissemaksena ning rendivad vajalikud hooned tagasi, mittevajalikud hooned RKAS aga võõrandab. Investeeringud tehakse RKASi kaudu pikaajalise plaani alusel ja nende eest tasutakse üürimaks.

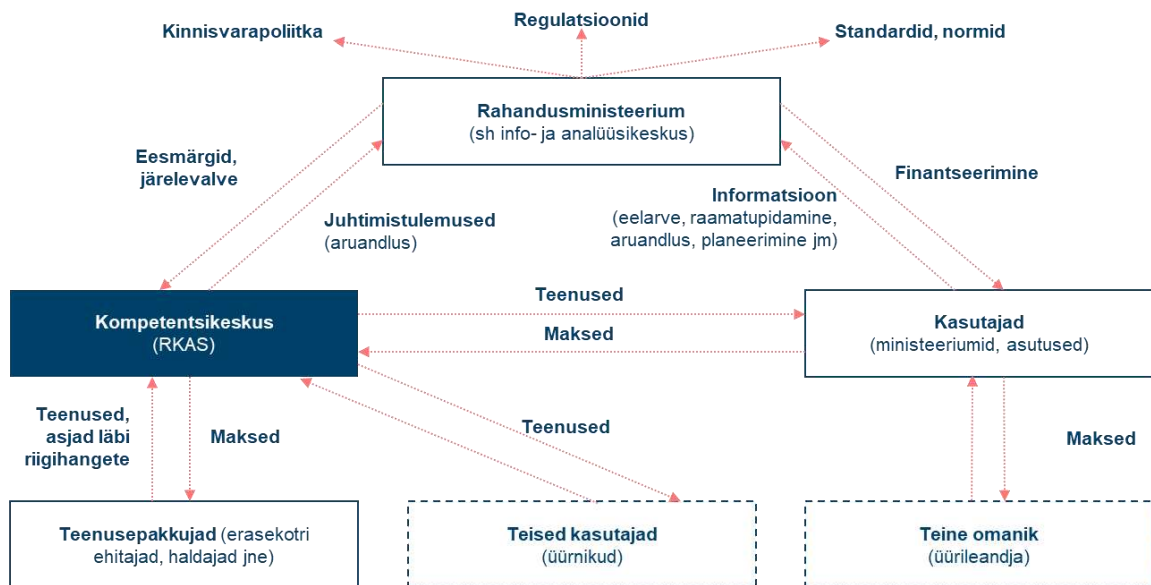
2008. aastal arvati RKAS Euroopa Komisjoni ja Eurostati nõuetest tulenevalt valitsemissektori üksuste hulka, kuna RKASi tegevus on riigiasutustele teenuste osutamine ja põhiline kliendibaas on riigiasutused, keda finantseeritakse riigieelarvest. See muudatus tõi kaasa piirangud investeerimistegevusele ja võõrkapitali kaasamisele.

RKAS on ministriumidele ja nende haldusala allasutustele kinnisvara arendamisel, haldamisel ja korrashoidmisel eelistatud partner, kuhu on koondatud valdkonna eksperdid.

Valdavalt RKAS ise arendus- ja korrashoiuteenuseid ei paku, vaid korraldab nende sisseostmist erasektorist.

Riigi Kinnisvara

Riigi kinnisvara korraldamise funktsionaalne struktuur



2018. aasta aprillis otsustas Vabariigi Valitsus anda riigiasutustele ja RKASile juurde otsustusvabadust, et parandada ülevaadet kinnisvarainvesteeringute vajadusest. Seni tegi investeerimis- ja rahastamisotsuseid valitsus, ministeeriumide otsustusvabadus on olnud väike.

Uue otsuse kohaselt peavad ministeeriumid hakkama ise oma kinnisvarakulusid juhtima, et suureneks vastutus kinnisvaraotsuste tegemisel ja kasvaks motivatsioon kulusid kokku hoida. Valitsus otsustab kinnisvarainvesteeringute mahud valitsemisalade lõikes ning vastutav minister otsustab ressursside detailsema kasutuse. Erandiks on uued strateegilised investeeringud, mida jääb otsustama valitsus.

2018. aastal koostati RKASi eestvedamisel kinnisvara juhtimiskavad üheksale ministeeriumile nende valitsemisala asutuste kohta. Eesmärk oli saada ülevaade riigi kasutuses olevate varade seisukorrast ja kuludest, et kasutada seda riigieelarve strateegia protsessis kinnisvaraotsuste tegemisel. Kinnisvara juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete vajaduste elluviimiseks ja investeeringute realiseerimiseks eraldas valitsus RKASile nelja aasta jaoks iga-aastaselt 18,6 miljonit eurot, mille ulatuses saab RKAS valitsemisaladega kokku lepitud hindamiskriteeriumite põhjal sobivad objektid nimetada ja teostada.

Riigi Kinnisvara

Strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegias (Rahandusministeerium, 2007¹) on sätestatud neli peaesmärki.

I 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.

II Tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara tänapäeva standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult tõhusaimal moel.

III Tagada kasutuseta jäänud kinnisvara suunamine majanduskäibesse riigile kõige tõhusamal moel, arvestades riigi kinnisvara arenduse pikaajalist perspektiivi.

IV Tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara arendustegevuse, haldamise ja korrashoiu kompleksne ja koordineeritud juhtimine ning selleks vajalike organisatsiooniliste aluste, õigusnormide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

2016. aastal sõnastas ainuaktsionär RKASile järgmised strateegilised eesmärgid.

1. Olla riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja kinnisvarateenuse osutamise kompetentsikeskus.
2. Tsentraliseerida ja optimeerida riigi kasutatav kinnisvara ja selle kulud.
3. Arendada ettevõtet ja riigi kinnisvarakompetentsi, olles Rahandusministeeriumile strateegiline partner.
4. Teha koostööd erasektoriga, et tagada riigiasutustele turukonkurentsisis parimad lahendused.

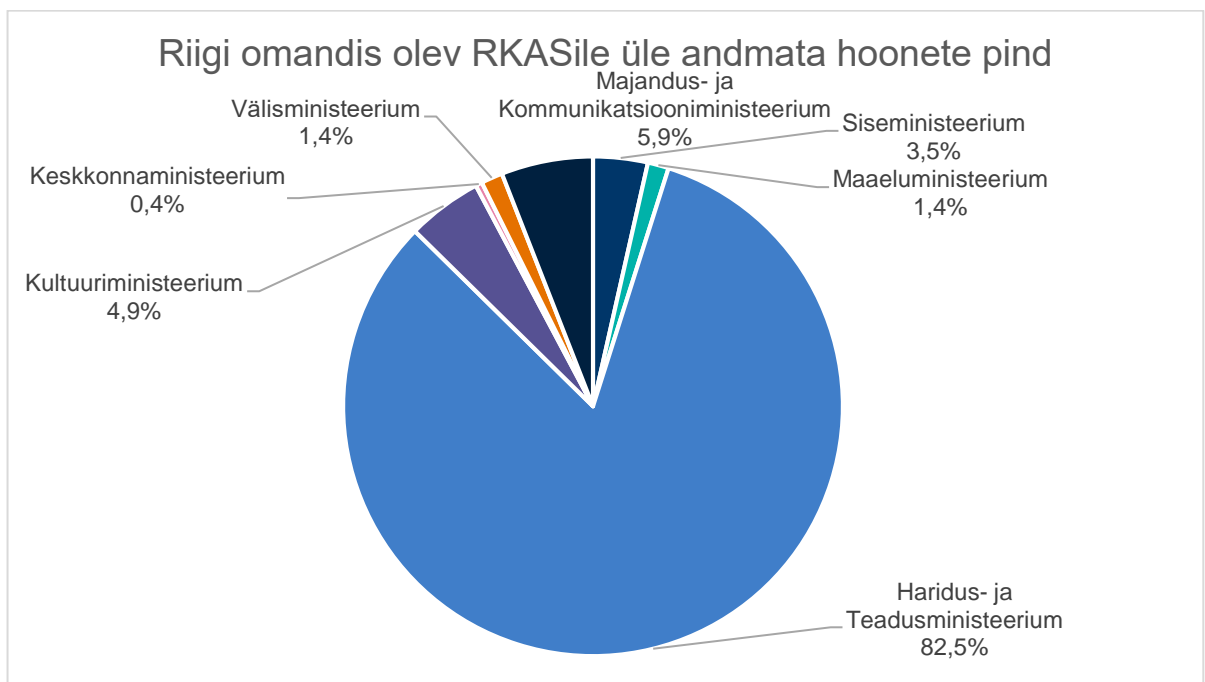
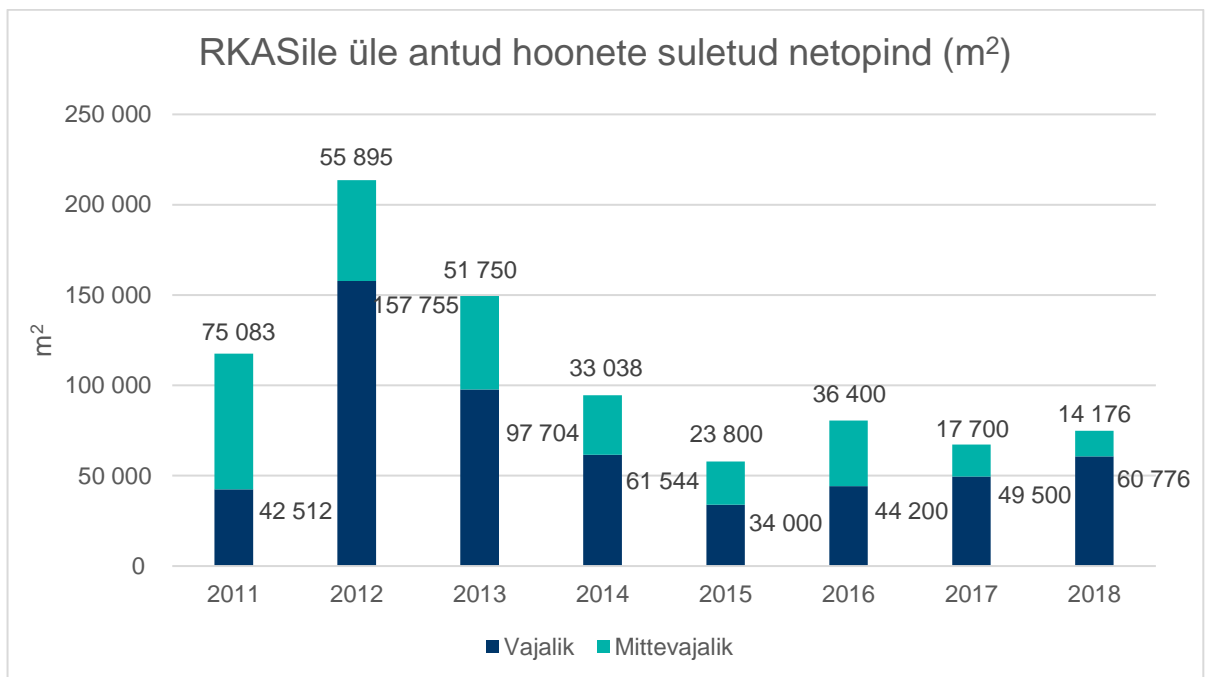
Riigi üldises kinnisvarastrateegias nähakse ette üleminek kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldab kinnisvarakeskkonda tõhusamalt arendada ja korras hoida. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärk on kulude mastaabiefekt, majanduslikult paremini põhjendatud otsused piiratud ressursside tingimustes ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Strateegiast lähtudes antakse valdav osa riigi kinnisvarast üle RKASile, kes kompetentsikeskusena saab seda arendada ja hallata läbipaistvamalt ja tõhusamalt ning korraldada mittevajaliku kinnisvara võõrandamist.

¹ Täies mahus leitav aadressil:

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi_kinnisvararegister/riigi_kinnisvarategevuse_strateegia_2007.pdf

Riigi Kinnisvara

Valitsuse tasandil on kokku lepitud, et RKASile ei anta üle Välisministeeriumi valitsemisalas olevaid Eesti välissaatkondade hooneid ning Kaitseministeeriumi valitsemisala vajalikku, kasutuses olevat kinnisvara, mittevajalikku vara võõrandab Kaitseministeerium RKASile. RKASi tegevus sõltub oluliselt tempost, millega riik kinnisvara üle annab. RKASi hinnangul on optimaalseks hoonete üleandmise mahuks 200 000 m² aastas. Selles tempos liikudes oleks võimalik riigi hooned RKASile üle anda 2020. aasta lõpuks. Seni on üle antud kinnisvara mahud aastati olnud oodatust madalamad.



Riigi Kinnisvara

Riigi omandis olev kinnisvara valitsusala vaates 2018. aasta lõpul

Varavalitseja	Registrivara pind, m ²
Siseministeerium	22 595
Maaeluministeerium	8 675
Haridus- ja Teadusministeerium	527 159*
Kultuuriministeerium	31 094
Keskkonnaministeerium	2 735
Välisministeerium	8 950
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	37 975
Kokku	639 183

* Alates 01.01.2019 andis Haridus- ja Teadusministeerium sellest RKASile hallata 377 789 m², kuna soovib eelnevalt koolivõrgu korrastada.

Kui riigi omandis RKASile üle andmata vara hulgast maha arvestada Haridus- ja Teadusministeeriumi halduslepinguga kaetud pind, on planeeritud üle andmata vaid veidi üle 261 000 ruutmeetri.

RKASi strateegia

Riigi kinnisvarastrateegiast lähtudes on RKASi kui riigi kinnisvaraalase kompetentsikeskuse strateegia aastateks 2017–2020 sõnastatud järgmiselt.

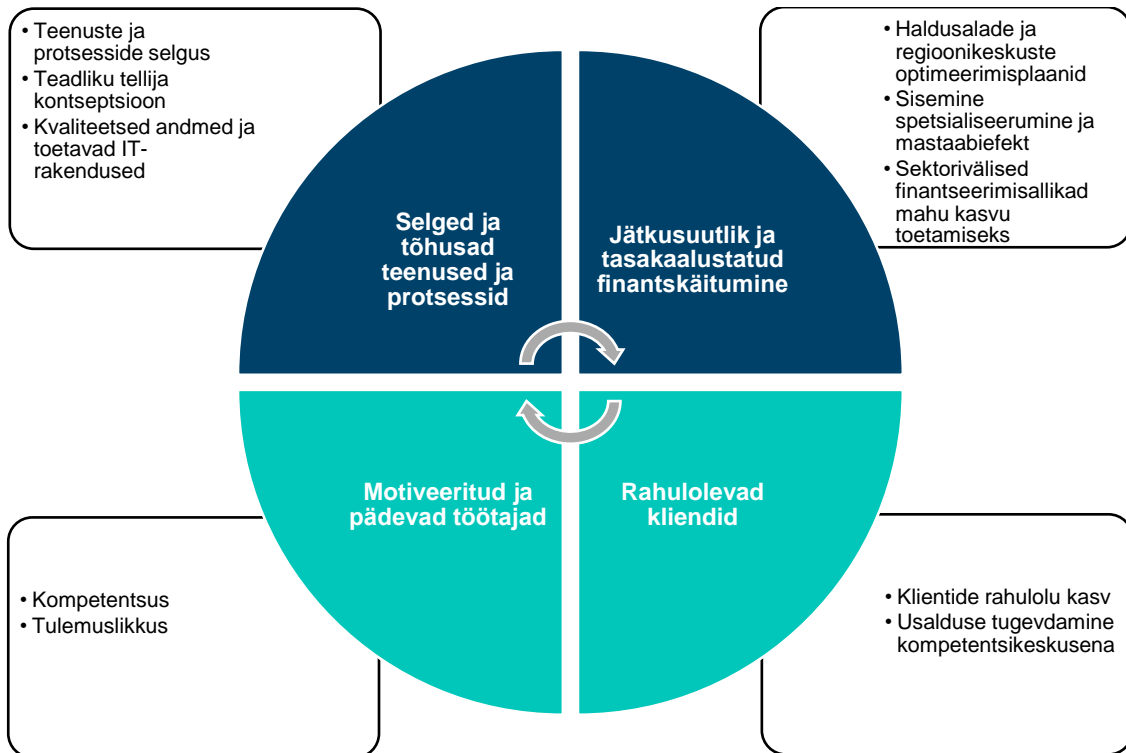
- Jätkuva tsentraliseerimise ja tõhusa töökorralduse abil säilitada ja suurendada kinnisvara korrashoiukulude mastaabisäästu.
- Hoida ja arendada kompetentse, et optimeerida riigi kasutuses olevat kinnisvara nii haldusalade kui ka geograafiliste asukohtade kaupa.
- Viia lõpule üüripinna kui RKASi põhiteenuse kirjeldamine. Luua riigiasutuste ülesandeid ja funktsioone arvestavad teenuste ja toodete paketid koos läbipaistva ja arusaadava hinnastamismudeliga.
- Tagada valmisolek arendada kinnisvarakeskkonda dünaamilistest nõudmistest lähtuvalt, sh arvestades nüüdisaja energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja kasutajasõbralikkuse aspekte.

Riigi Kinnisvara

Strateegilised peateemad

Omaniku ootusi, tegutsemiskeskonda ja ettevõtte visiooni kaaludes on RKAS seadnud aastateks 2017–2020 järgmised strateegilised prioriteedid.

RKASi strateegilised prioriteedid aastateks 2017–2020



Strateegiaperioodi eesmärgid on seatud järgmistel eeldustel.

1. Vara üleandmine RKASile jätkub ja selle eeldatav tempo on 200 000 m² aastas.
2. Turuüürile (turutase või eriotstarbeliste objektide puhul tootlust ja remonti arvestav tase) minnakse üle vara üleandmisest alates teise aasta lõpust.

Kirjeldatud strateegiline mudel võimaldab jätkata riigi kinnisvara juhtimise koondamist ühtsesse mudelisse ning sel viisil leida võimalusi optimeerimiseks, kulude pikaajalisemaks planeerimiseks ning vara väärtuse säilitamiseks ja kasvuks.

Strateegia elluviimine

Strateegia viiakse ellu üksuste iga-aastaste tegevuskavade kaudu ning lähtuvalt strateegilistest peateemadest. Tegevuskavad on koostatud 1 + 3 aastaks ning igale tegevusele on määratud vastutaja ja tähtaeg. Tegevuste prioriteetsust ja edukust hinnatakse kord kvartalis vahearuandega. Strateegia asja- ja ajakohasust hinnatakse vähemalt kord aastas enne ettevõtte eelarve koostamise algust. Mõõdikud, mille abil ettevõtte eesmärkide saavutamist

Riigi Kinnisvara

hinnatakse, kehtestab RKASi nõukogu koos järgmise aasta eelarvega, sh väärtused, millega loetakse aastaeesmärki saavutatuks.

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, oma 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 pideva avalikkuse tähelepanu all. Strateegia eduka elluviimise võtmetegur on ühine organisatsioonikultuur ja väärtushinnangud. Põhiväärtused toetavad meie eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja teevad meid oma valdkonnas edukaks.

Me oleme:

Pühendunud

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

Sõnapidajad

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

Lugupidavad

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

Majandustegevus

Majandustulemused

Riigi Kinnisvara ASi grupi müügitulu 2018. aastal oli 106 479 000 eurot, mis on 233 000 eurot enam kui 2017. aasta samal perioodil. 2018. aasta jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 6 973 000 euro väärtuses. Möödunud aasta samal perioodil müüdi mittevajalikku kinnisvara 8 274 000 euro väärtuses.

Üüritulu oli 2018. aastal 64 650 000 eurot, kasvades võrreldes eelmise perioodiga 3 636 000 euro võrra. Peamiselt on kasv tingitud 01.01.2017 kehtima hakanud avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi alusel tehtud muudatustest, mille tulemusena kajastusid RKASi põhivaras kõik hooned, mis varem olid kapitalirendina kliendi bilansis. Varem oli üüriarvestuse aluseks maa maksumus, kuid alates 2018. aastast arvestatakse üüri ka hoonetelt. Lisaks suurendasid üüritulu valminud arendusprojektid: Tallinna uus kohtuhoone, Lennusadama administratiivhoone, Vastseliina päästekomando, Vändra päästekomando, Tallinna Euroopa Kool ja kommunismiohvrite memoriaal Maarjamäel Tallinnas. Ühe kuu ulatuses mõjutab üüritulu ka detsembris kasutusse antud uus Tallinna vangla.

Vahendatud teenuste tulu oli 2018. aastal 33 435 000 eurot, mis on eelmisest perioodist 10 000 eurot vähem. Vähenemine tuleneb uute hankelepingute sõlmimisest ning soodsama hinna ja paremate hanketingimuste saavutamisest. Intressitulu kapitalirendilepingutest vähenes, sest kohalikud omavalitsused realiseerisid hoonestusõiguste tagasiostu õigused: RKAS renoveeris koolihooned enam kui kümme aastat tagasi riikliku kooliinvesteeringute programmi raames ning KOVID kasutasid neid pikaajalise rendilepingu alusel; tagasiostuõiguse realiseerimine oli ette nähtud kõigis programmi lepingutes.

Müüdü toodangu kulu oli 2018. aastal 82 523 000 eurot, kasv võrreldes eelmise perioodiga on 241 000 eurot. Varude müügikulud vähenesid 2018. aastal 3 809 000 euro võrra, kuna müüdü varade bilansiline väärtus oli väiksem, aga müügikasum samas suurenes. Haldusobjektide kulud kasvasid 3 386 000 eurot, peamiseks põhjuseks ületuleva vara ja valminud objektide lisandumine haldusportfelli. Haldusobjektide kulum kasvas 2 407 000 eurot, mis oli proportsioonis omanduses oleva ja valminud objektide vara mahuga.

2018. aasta ärikasum oli 17 968 000 eurot (2017. aastal 17 828 000 eurot). Ärikasumi marginaal oli 16,9%, jäädes eelmise aasta tasemele.

Finantskulud olid 2018. aastal 1 105 000 eurot, vähenedes võrreldes eelmise perioodiga 750 000 euro võrra. Madalamad kulud saavutati kehtivate lepingute intressimuudatuste ja kohustuste refinantseerimise tulemusel.

Riigi Kinnisvara

Puhaskasumiks kujunes 2018. aasta kokkuvõttes 16 864 000 eurot (2017. aastal 15 975 000 eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (nt päästekomandod, koolimajad jt) arendamisele. 2018. aastal investeeriti 65 038 000 eurot (2017. aastal 77 245 000 eurot). Suurimateks investeeringuteks olid uue Tallinna vangla ja Rae kinnipidamiskeskuse ehitus Rae vallas (25 320 000 eurot) ja Tallinnas Lubja 4 asuva kohtuhoone ehitus (16 227 000 eurot). Kasutajatele anti üle valminud arendusobjektidest veel Vastselliina ja Vändra päästekomandod, Lennusadama administratiivhoone, Tallinna Euroopa Kooli hoone ning kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk Tallinnas.

Aktiakapital suurenes 31.12.17 seisuga võrreldes 16 538 000 euro võrra peamiselt objektide lisandumisest mitterahaliste sissemaksetena ja moodustas 31.12.18 seisuga 235 928 000 eurot. Omakapitali suurenemine 33 075 000 euro võrra on tingitud lisaks aktiakapitali suurenemisele ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi kasvust. Omakapital moodustas 31.12.18 seisuga 408 135 000 eurot.

Olulise sündmusena lunastasime 2018. aasta detsembris tähtaegselt võlakirju summas 50,05 mln eurot. Selleks kaasasime laenuna 40 mln eurot võõrkapitali ja hoonestusõiguste tagasiostu õiguse realiseerimise tulemusel KOVidelt laekunud vahendeid.

2018. aasta novembri lõpu seisuga ühendati Riigi Kinnisvara ASiga tütarettevõtte Hooldus Pluss OÜ. Ühinemise tulemusena lõppes Hooldus Pluss OÜ tegevus ning Riigi Kinnisvara AS sai Hooldus Pluss OÜ õigusjärglaseks.

Aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud on järgmised.

	2018	2017	2016
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	15,8%	15,0%	14,8%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	16,9%	16,8%	18,1%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	4,3%	4,4%	4,4%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	67,0%	64,6%	67,0%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguarad)	2,8%	2,9%	2,9%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)*	8,0%	8,6%	7,7%

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

Riigi Kinnisvara

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad tulemusnäitajad on järgmised.

Konsolideeritud andmed (mln €)

Tulemusnäitaja	2018	2017	2016
1. Tulud	106,5	106,2	90,2
2. Tegevuskulud	0,9	0,7	0,6
3. Töötajate palgad ja hüved	8,2	8,1	8,2
4. Maksed kapitalipakkujatele	1,1	1,9	3,0
5. Investeeringud kogukonda	0,1	0,0	0,1

Plaanitud arengusuundade täitmine 2018. aastal

Kinnisvarahaldus

Suurim väljakutse, Haridus- ja Teadusministeeriumi haldusala asutuste (kutsekoolid, rakenduskõrgkoolid, muuseum) halduslepingu sõlmimine ja teenuse osutamise ettevalmistamine sai täidetud. Kui RKASi strateegia näeb ette, et suudame aastas vara üle võtta kuni 200 000 m² ulatuses, siis antud projekt ületas nimetatud mahtu ligi kaks korda. Ettevalmistuse raames kaardistati objektide teenuste vajadus, lähiaastate remondivajadus ning korraldati korrashoiu ja tehnohoolduse hanked. Kogu eeltöö viidi läbi tähtaegselt ja kokkulepitud mahus.

Kinnisvaraarendus

2018. aastaks planeeritud investeeringutest täideti 87% ehk 65 mln eurot. Peamine põhjus, miks investeeringute plaani ei täidetud, seisneb tööde ajakava nihetes, millest suurima mõjuga oli Pärnu sisejulgeolekumaja hilinemisega valminud projekteerimistööd. Aastat iseloomustab mitme olulise investeeringuprojekti valmimine: uus Tallinna vangla ja Rae Kinnipidamiskeskus, Tallinna kohtuhoone, Tallinna Euroopa Kooli hoone ning kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk Tallinnas Maarjamäel.

Mittevajaliku kinnisvara müük

Aasta jooksul realiseeriti mittevajalikku kinnisvara kokku 7 mln euro väärtuses, seejuures kasum 3,6 mln eurot ületas planeeritud 0,4 mln eurot. Kokku müüdi 75 objekti, suurima müügituluga objekti oli Raadiku 10 Tallinnas (2,072 mln eurot).

Kinnisvara juhtimiskavade koostamine

2018. aastal võeti eesmärgiks koostada üheksa ministeeriumi valitsemisala asutuste kohta kinnisvara juhtimiskavad, mis hõlmavad asutuste kasutuses olevat kinnisvara sõltumata selle omandisuhtest. Juhtimiskavad annavad ülevaate kogu vara esialgsest investeeringu- ja remondivajadusest ning optimeerimisvõimalustest. Riigi tasandil annab kavade koostamine võimaluse valitsusalade üleseks pinna optimeerimiseks ning tervikliku vaate kinnisvararesursi pikaajaliseks planeerimiseks ja prioriteetide seadmiseks. Eesmärk täideti aasta lõpuks.

Riigimajade projekt

2018. aastal alustati 2017. aastal Rahandusministeeriumi tellimusel koostatud riigimajade loomise kontseptsiooni realiseerimist. 2019. aasta alguses valmib Viljandis esimene riigimaja.

Majanduskeskkonna ülevaade

Eesti majanduse olukord on viimastel aastatel olnud hea. Kui aastatel 2015–2016 oli majanduskasv 1,7 ja 2,1%, siis 2017. aasta kasv oli 4,9%. Kasvu kiirenemise taga oli hoogsalt paranenud väliskeskkond: kiire kasv leidis aset ka peamiste ekspordipartnerite juures. Kui hetkel on Eesti peamiste kaubanduspartnerite konjunktuur hea, siis ettevaates oodatakse majanduskasvu aeglustumist. Eesti Pank ja Rahandusministeerium prognoosivad 2018. aasta majanduskasvuks 3,6%.

Tööhõive on viimastel aastatel olnud kõrge, kuid tootlikkuse kasv ei ole oluliselt suurenenud. Oodatakse, et majanduskasv aeglustub, sest inimesi lisandub tööjõuturule vähem ning eksporditurgudel on raskem konkureerida. Eesti Pank prognoosib 2019. aasta majanduskasvuks 3,2% ning aastateks 2020–2021 2,2–2,3%.

Rahandusministeerium ootab, et välisnõudluse kasvu aeglustumise taustal panustavad paaril järgmisel aastal rohkem töötlev tööstus ja ekspordile orienteeritud teenindus. Investeeringu- ja tarbimisaktiivsuse suurenemine avaldub ehituse, kaubanduse ja teiste peamiselt sisenõudlusest sõltuvate valdkondade kasvus. Tugev sisenõudlus leevendab Eesti Panga hinnangul välisnõudluse kasvu aeglustumise mõju, kuid sellel on ka varjupool, sest pelgalt sisenõudlusele toetuv majanduskasv võib kaasa tuua siseturule suunatud harude, nagu ehituse ja teeninduse ülekuumenemise.

Tööjõu panus majanduse kasvu väheneb, edasine majanduskasv eeldab investeeringuid ja tootlikkuse kasvu. Erinevad majandusprognoosid on välja toonud, et tööjõu puudus ja pikemas perspektiivis ka tööealise elanikkonna vähenemine muutuvad majanduskasvu piiravaks teguriks. Töötajate nappus põhjustab palgakasvu, kuid oodatavalt vähem kui eelmistel aastatel. Eesti Pank prognoosib järgmiste aastate palgakasvuks u 6%. Palgakasv omakorda panustab hinnakasvu, kuid eeldusel, et nafta ootamatult ei kalline, peaks see olema tulevikus mõnevõrra madalam. Kui 2018. aasta THI kasvuks kujunes 3,4%, siis aastaks 2019 oodatakse 2,5% hinnakasvu ning edasistel aastatel juba u 2%.

Valitsemissektori kulude kasv on paaril järgneval aastal kiire ja jääb lähedaseks kriisijärgsete aastate keskmisele, ulatudes 7%ni.

Lähiaastate riigi maksutulude laekumist prognoositakse heaks ja valitsemissektori eelarve püsib struktuurse tasakaalu lähedal. Kulude kasvu toetavad muuhulgas endiselt suured laekumised Euroopa Liidu eelarvest. Aastast 2021 on valitsemissektori kulude kasv seotud sellega, kui sujuvalt toimub üleminek uuele Euroopa Liidu eelarveperioodile. 2019. aasta märtsis toimuvad riigikogu valimised, mille järel pannakse paika eelarvestrateegia järgmiseks neljaks aastaks. Sellega seoses võivad kuluprioriteedid muutuda.

Riigi Kinnisvara

Detsembris otsustas Euroopa Keskpanga nõukogu säilitada hoiustamise püsivõimaluse intressimäärana endiselt –0,40% ehk negatiivsete intresside keskkond jääb veel püsima. Eeldatakse, et Keskpanga baasintressimäärad püsivad praegusel tasemel ka vähemalt 2019. aasta suvel. Eesti Panga detsembrikaise prognoosi kohaselt on 3 kuu EURIBORi kasvu üle nulltaseme oodata alles 2020. aastal. Ettevõtete jaoks on investeeringute rahastamisvõimalused head, kuna Eestis tegutsevate pankade laenupakkumise võime on Eesti Panga hinnangul hea. Konkurents ettevõtelaenu turul püsib, kuigi suurte laenu pakkujaid on jäänud vähemaks. Samas oodatakse konkurentsi suurenemist väikeettevõtetele pakutavate laenu sektoris. Intressimäärad püsivad soodsad, kuid keskmine intressimarginaal võib veidi tõusta.

Keskpanga hinnangul suhtuvad pangad eluasemete arendusse üldjoontes konservatiivselt ning arendusprojektide rahastamiseks antud laenu maht on pigem tagasihoidlik. Oodata on varasemast vähem uute eluasemete lisandumist, kuna 2018. aasta kolmel kvartalil on ehitusloa saanud uute eluhoonete pind möödunud aasta sama perioodiga võrreldes järjest vähenenud.

Eesti Konjunktuuriinstituudi äribaromeetrid viitavad samuti Eesti majandusolukorra suhteliselt heale seisule. Äri- ja tarbijabaromeetreid üldistav majandusosalduindeks oli detsembris 103,6 punkti, mis on siiski 4,9 punkti madalam kui aasta tagasi.

Kui ehitussektori sesoonselt tasandatud kindlustunde indikaator oli 2018. aasta septembris 12,5 punkti, siis detsembris oli see langenud tasemele 7,9. Mõlemad näitajad siiski ületavad pikaajalist keskmist. Toodangu mahu vähenemist järgmise kolme kuu jooksul ehituses ootas 33% vastanutest, ligi pooled eeldasid mahtude samaks jäämist. Ehitusettevõtete lepingud tagasid töö järgnevas 5 kuuks (aasta tagasi 4,3 kuud). Tootmisvõimsuste rakendatus oli 91% ning suurimaks tööd takistavaks teguriks oli tööjõu puudus – seda nimetas 42% ehitusettevõtetest (sh 67% elamute ehitajatest). Eesti Panga andmetel 2018. aasta III kvartalis keskmise palga kasv ehituses aeglustus, samas suurenes välismaise tööjõu kaasamine. 65% ehitusettevõtetest hindas detsembris, et järgneval 3 kuul jäävad hinnad muutumatuks, kasvu ootas 24%. RKASi poolt riigihangete alusel jälgitav büroode ehitushind kallines võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4%, 2018. aasta IV kvartali kasv oli 1,2%.

Töötasu alammäär on 2019. aastal 8% kõrgem kui 2018. aastal ehk 540 eurot kuus. 2017. aastal sõlmisid Eesti Tööandjate Keskliit ja Eesti Ametiühingute Keskliit kokkuleppe, mille kohaselt lähtutakse edaspidi töötasu alammäära kehtestamisel põhimõttest, et töötasu alammäära tõstmise aluseks on prognoositav töövõime kahekordne kasv aastal, mille töötasu alammääras kokku lepitakse. Töötasu alammäära suurenemine võib pikemaajaliselt edasi kanduda tööjõumahukatesse kinnisvara korrashoiu teenuste (nt heakord) hindadesse.

Kasutatud allikad: Rahandusministeerium, Eesti Pank, Eesti Konjunktuuriinstituut, Statistikaamet.

Arengusuunad 2019. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

Kinnisvarahalduse valdkonnas lisandub 2019. aastal Haridus- ja Teadusministeeriumiga sõlmitud halduslepingu raames teenindatavat pinda ligi 380 000 ruutmeetrit, hallatav pind kasvab ligi kolmandiku võrra. Möödunud aastal toimunud teenuse ettevalmistamise raames kaardistati 168 hoonet 25-s Haridus- ja Teadusministeeriumi asutuses. Lisanduva portfelli osas on valdavalt tegemist kutseõppeasutuste, rakenduskõrgkoolide ja muuseumitega. Hüppeliselt kasvav maht ja uued kliendid panevad meeskonnale suure vastutuse kvaliteetse teenuse osutamiseks, samuti tõhusa kliendisuhtluse tagamiseks, et saavutada klientide poolehoid ja usaldus.

Kinnisvaraarendus

2019. aasta paistab kinnisvaraarenduses silma mitme põneva ja vastutusriikka projektiga. Kuigi oma portfelli investeeringute maht võrreldes möödunud aastaga on mõnevõrra väiksem, lisandub mitu tähelepanuväärset projekti teenusprojektide näol. Oma varaportfelli kinnisvara arendusse on plaanis investeerida aasta jooksul ligi 50 miljonit eurot. Suuremad arendusprojektid on uue Tallinna vangla tehnoloogia paigaldus, Pärnu ja Sillamäe politsei ja pääste ühishoonete ehituse alustamine, Jõgeval Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskuse ehitustööd, valmimas on Kihnu ja Lihula päästekomandod, Tallinnas algavad Nõmme ja Lilleküla päästekomandode ehitustööd, lõppemas on Tallinnasse rajatava Kaunite Kunstide Kooli projekteerimine ning plaanime alustada ehitusega, teostame riigimajade rajamise projektiga seotud investeeringud Viljandis, Raplas, Valgas, Jõgeval, Pärnus ja Tartus.

Lisaks oma kinnisvara arendusele osutame projektijuhtimise teenust ka koostööpartneritele. Haridus- ja Teadusministeeriumiga jätkub koostöö riigigümnaasiumide arendamisel. Selle aasta sügisel on valmimas Kohtla-Järve riigigümnaasium, toimub Tabasalu, Kuressaare ja Laagri gümnaasiumite projekteerimine, on kavas välja kuulutada Paide, Narva, Rakvere ja kolme Tallinna riigigümnaasiumi arhitektuurikonkursid. Samuti toimuvad käesoleval aastal Rakvere Ametikooli õpilaskodu ehitustööd.

2019. aastal korraldame teenuse korras arhitektuurikonkursid Keskkonnaministeeriumi Keskkonnamajale ja Eesti Rahvusringhäälingu kompleksile Tallinnas, koordineerime Viljandi Haigla ja Tervisekeskuse uue hoone projekteerimise projektijuhtimist, koostame Eesti Rahvusraamatukogu rekonstrueerimisprojekti lähteülesannet ning soovime alustada projekteerimisega.

Riigi Kinnisvara

Mittevajaliku kinnisvara müük

RKASi toimemudel näeb ette riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara müüki avaliku pakkumise kaudu. 2019. aasta müügieesmärk on ajalooliselt seni suurim. Plaan on realiseerida erinevaid mittevajalikke objekte ligi 20 miljoni euro turuväärtuses. Müügiobjektide arvu prognoos on 250 objekti lähedal, millest ligi kaks kolmandikku moodustavad elukondlikud pinnad.

Müügiprotsessidest mahukaim ja keerukaim saab olema Tallinna ajaloolise Patarei merekindluse müügi ettevalmistamine ja realiseerimine.

Riigimajade projekt

Möödunud aasta märtsis andis valituskabinet heakskiidu alustada maakonnakeskustesse riigimajade rajamist eesmärgiga parandada riigi teenuste kättesaadavust ja hoida kokku kinnisvarakuludes. Riigimajade arendusprojekti raames on käesoleval aastal plaanis investeerida kokku üle 3,5 miljoni euro ja alustada tegevust projektidega Raplas, Valgas, Jõgeval, Pärnus, Tartus, Jõhvis, Võrus ja Paides.

Kui täna on maakonnakeskustes riigiasutuste kasutuses keskmiselt 31 m² büroopinda ühe töötaja kohta, siis eesmärk on jõuda olemasolevates hoonetes ruumikasutuseni kuni 20 m² ja uutes rajatavates hoonetes kuni 15 m²ni ühe töötaja kohta. Seega tagatakse riigimajadega ruumiplaneeringu optimaalsus, paindlikkus ning pinna efektiivne kasutus, mis võimaldab riigil kasutada kinnisvara optimaalselt ning hoida kontrolli all avalike teenuste osutamiseks tehtavad kinnisvarakulud.

Riigimajadesse luuakse tänapäevane ja funktsionaalne töö- ja teeninduskeskkond, mis tagab nii kliendi mugavuse kui ka töötajate vajadused. Luuakse erinevat tüüpi tööalad (kabinetid, avatud kontor, vaikse töö alad, grupitöö alad jms), tagatakse ergonoomilised töökohad ning töökeskkonna tingimustele vastavad ruumid (nõuetekohane valgustus, piisav õhuvahetus ja kaasaegsed kommunikatsioonivahendid). Majades olevad suuremad nõupidamise ruumid saavad olema ühiskasutuses ning neid on võimalik keskselt broneerida, luuakse videokonverentsi lahendused, et erinevates maakondades töötavatel inimestel oleks võimalik koosolekutel osaleda. Samuti on võimalik kasutada videokonverentsi lahendusi klientide teenindamiseks.

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavade elluviimine

2018. aastal alustas RKAS üheksa ministeeriumi valitsemisalade asutuste kasutuses oleva kinnisvara kaardistamist. Projekti käigus selgitati muuhulgas välja hoonete remondi- ja investeringute vajadus ning hoonete prioriteetsus ja kasutuse perspektiiv valitsemisalade jaoks. 2019. aastal koostatakse lähtuvalt kinnisvara juhtimiskavade sisendist pikaajaline investeerimisplaan ja alustatakse investeringute ettevalmistust ja reaaliseerimist. Aluse selleks annab valitsuskabineti möödunud aasta aprillis riigieelarve strateegia protsessi raames

Riigi Kinnisvara

tehtud otsus anda RKASile nelja aasta jooksul igal aastal nn optimeerimisfondi limiiti 18,6 miljoni euro väärtuses, et teha kinnisvarakulude kokkuhoidu ja kasutuses oleva pinna optimeerimist võimaldavaid investeeringuid lähtuvalt kinnisvara juhtimiskavade prioriteetidest. 2019. aastal teostatakse optimeerimisfondi limiidi raames lisaks riigimajade investeeringutele ka Nõmme ja Lilleküla päästekomandode arendusprojekti töid ning muid väiksemaid investeeringud.

Varaportfell

Portfellide jaotus

RKASi kinnisvaravaraportfell jaguneb neljaks grupiks:

1. **haldusportfell** – objektid, mis kuuluvad RKASile ja on kaetud üürilepingutega ning on tavapärasel kasutuses;
2. **arendusportfell** – hoonestatud või hoonestamata kinnistud, mis omavad potentsiaali väärtuse tõusuks läbi arendustegevuse. Arendusportfelli kuuluvad ka varad, mille arendusprotsess on pooleli;
3. **müügiportfell** – mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadustest lähtuvalt otstarbekas hoida ning mille RKAS on otsustanud võõrandada, seda vajadusel eelnevalt väärtustades;
4. **lepinguline portfell** – haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

RKASi omandis olevas kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2018. aasta seisuga 788 kinnistut pindalaga 6 828 177 m². Nendel kinnistutel paiknes 1206 hoonet suletud netopinnaga 1 102 130 m².

Lepingulises portfellis oli 114 kinnistut pindalaga kokku 4 306 680 m². Kinnistutel paiknes 193 hoonet suletud netopinnaga 235 424 m².

Portfelli üldinfo 31.12.2018 seisuga

Portfell	Kinnis- asjad, tk	Hoonete arv	Suletud netopind, m ²	Üüripind, m ²	Üüritud, pind m ²	Vakant- sus
Haldusportfell	475	815	843 796	740 757	660 759	11%
Müügiportfell	252	293	108 056	104 689	16 024	85%
Arendusportfell	61	98	150 278	132 806	87 331	34%
KOKKU	788	1 206	1 102 130	978 252	764 114	22%
Lepinguline portfell	114	193	235 424	0	0	0%
KOKKU	902	1 399	1 337 554	978 252	764 114	22%

Riigi Kinnisvara

Portfelli rahaline vaade 31.12.2018 seisuga

Portfell	Soetus- maksumus, €	Rahavoog		NOI*
		Sissevool, €	Väljavool, €	
Haldusportfell	470 916 695	84 498 537	-35 290 257	49 208 280
Müügiportfell	22 299 493	323 509	-852 262	-528 753
Arendusportfell	31 939 655	2 269 842	-1 123 273	1 146 569
KOKKU	525 155 843	87 091 888	-37 265 792	49 826 096

*NOI (net operating income) ehk netotegevustulu

Muutused RKASi varaportfellis 2018. aastal:

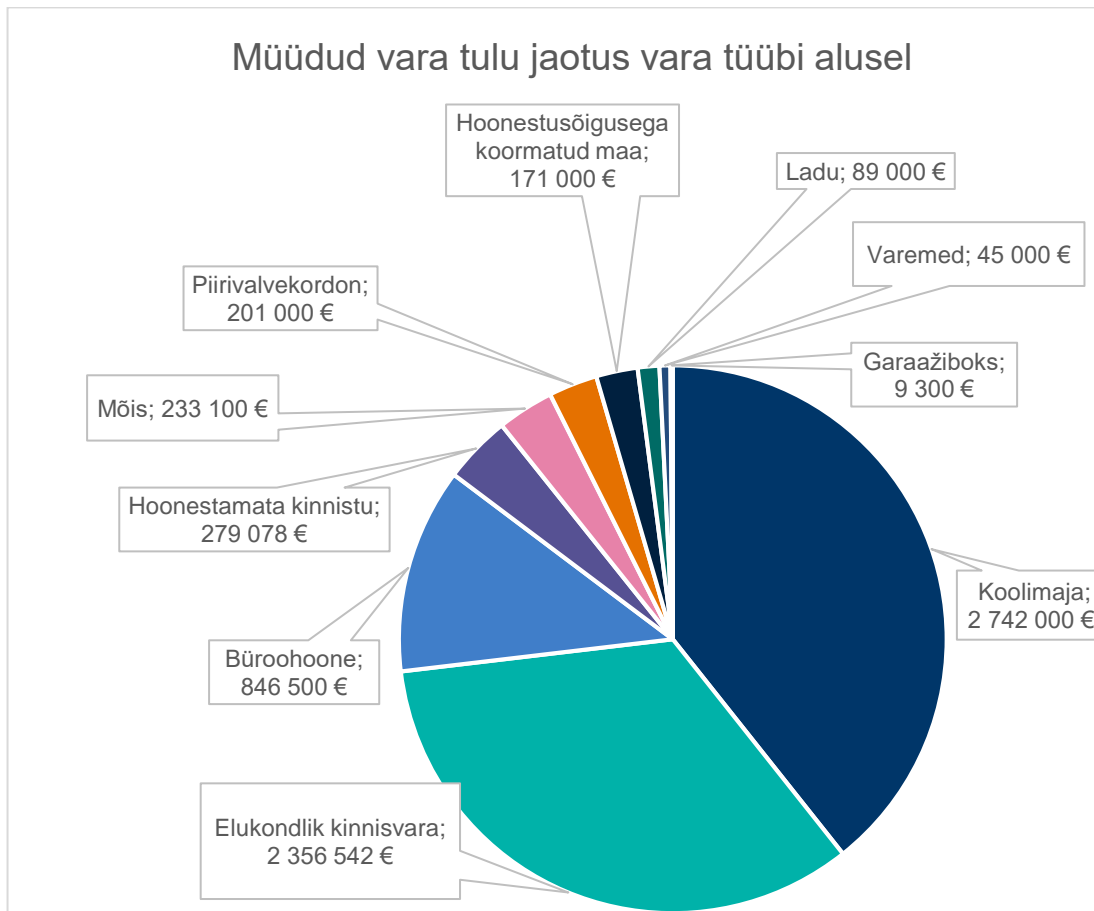
- toimusid ettevalmistused Haridus- ja Teadusministeeriumi hoonete haldamiseks alates jaanuarist 2019, mil lepingulisse portfelli lisandub ligi 380 000 ruutmeetrit;
- kinnisasjade arv langes 817 objektilt 788 objektini ehk 3,5%, mis oli peamiselt tingitud kinnisasjade arvu vähenemisest haldusportfellis;
- haldusportfelli varade arv kahanes 27 kinnistu võrra ehk 5,4%, mis oli valdavalt tingitud suure hulga korterite liikumisest müügiportfelli ja 10 koolihoone hoonestusõiguse tagasiostust kohalike omavalitsuste poolt;
- arendusportfelli maht oluliselt ei muutunud, vähenemine 1 kinnistu ehk 1,6% võrra;
- müügiportfell püsis samuti mahult sarnasena, kahanedes 1 kinnistu ehk 0,4% võrra;
- hoonestuse suletud netopind varaportfellis kasvas 2% ehk 21 338 m² võrra;
- aasta algusest kuni detsembrini püsis varaportfelli koguvakantsus tasemel 27–31%, paranedes detsembris peamiselt uue Tallinna vangla valmimisest ja üürilepinguga koormamisest tingituna 22%-le. Haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 6–11%;
- varaportfelli tootlus liikus aasta lõikes vahemikus 8,4–8,8%, tõustes detsembris tasemele 9,6%.
- Aasta arvestuses lisandus RKASi 60 776 m² vajalikku ja 14 176 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara liikus haldus- ja arendusportfelli ning mittevajalik müügiportfelli.

Mittevajaliku vara müük

2018. aasta mittevajaliku vara müügitulu moodustas 7,0 mln eurot ja müügikasum 3,6 mln eurot. Suurim müügitehing hinnaga 2,1 mln eurot oli Tallinnas aadressil Raadiku tn 10 asuv endine koolimaja.

Aasta jooksul müüdi 75 kinnistut kogupindalaga 649 661 m² ja hoonete suletud netopinnaga 28 045 m².

Riigi Kinnisvara



Olulisemad ostu-müügitehingud 2018. aastal

Aadress	Kasutamise põhiotstarve	Suletud netopind, m ²	Kinnistu pindala, m ²	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
Raadiku 10, Tallinn	koolimaja	8968	47 193	28.03.2018	2 072 000
Uus 18, Tallinn	büroohoone	312	651	06.07.2018	750 000
Kaare 6/8, Tallinn	elukondlik	674	4537	16.07.2018	525 000
Keila-Joa Sanatoorne Internaatkool, Türisalu küla, Harku vald	koolimaja	5584	60 777	09.04.2018	317 000
Kaelase kool, Aasa küla, Halinga vald	mõis	1162	26 657	25.06.2018	233 100
Kooli tee 3 ja Kooli tee 5, Upa küla, Saaremaa vald	koolimaja	3372	59 875	23.08.2018	201 000
Vergi kordon, Vergi küla, Haljala vald	endine piirivalvekordon	160	10 603	16.08.2018	201 000

Riigi Kinnisvara

Teenuste portfelli

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, aga samuti kinnisvara ost, müük ja üürile andmine.

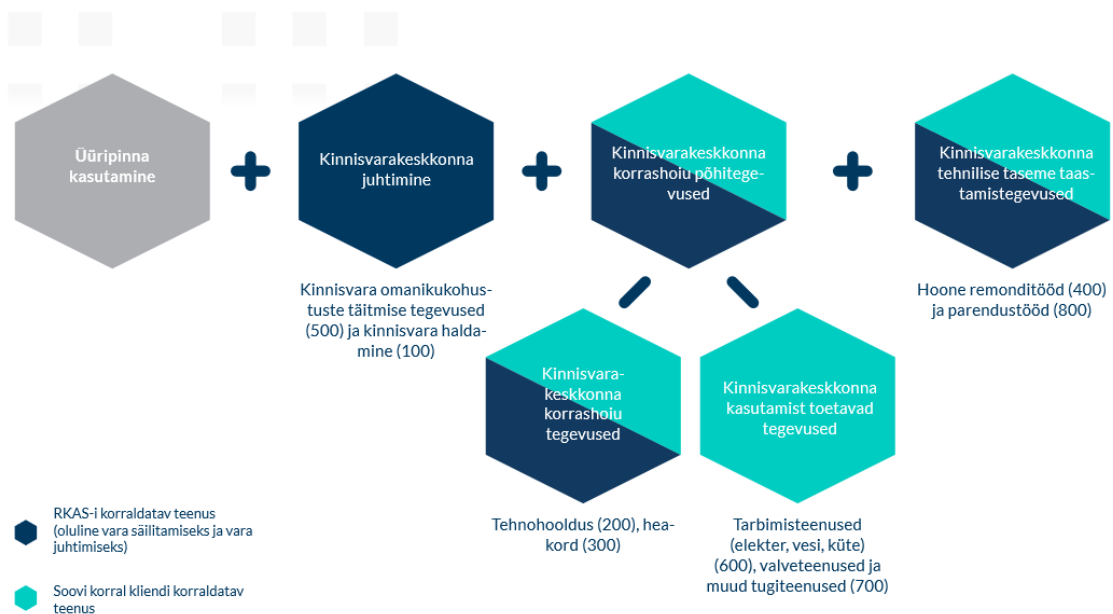
Kinnisvara haldus

RKAS pakub kinnisvara haldamise täisteenust, mis hõlmab haldamist, tehnohooldust, heakorratöid, remonditöid, omanikukohustusi ning tarbimis- ja tugiteenuseid. Nimetatud teenustest ostetakse hanke korras sisse kõik peale halduse ja omanikukohustuse kandmise.

Riigihanke kohuslasena valib RKAS tarnijad riigihangetega. Kui tegemist ei ole väärtuspõhise hankega, võib hanke parima hinna pakkuja. Turvameetmetest või hoone funktsioonist lähtuvalt on erandiks halduse eriotstarbelised objektid (näiteks vanglad).

Peamised valdkonnad, mille osas korrashoiuteenuseid sisse ostetakse, on tehnohooldusteenus, heakorrateenus (sh sise- ja väliheakord) ja valveteenus (sh tehniline ja mehitatud valve).

RKASi osutatavad kinnisvara korrashoiu teenused on järgmised.

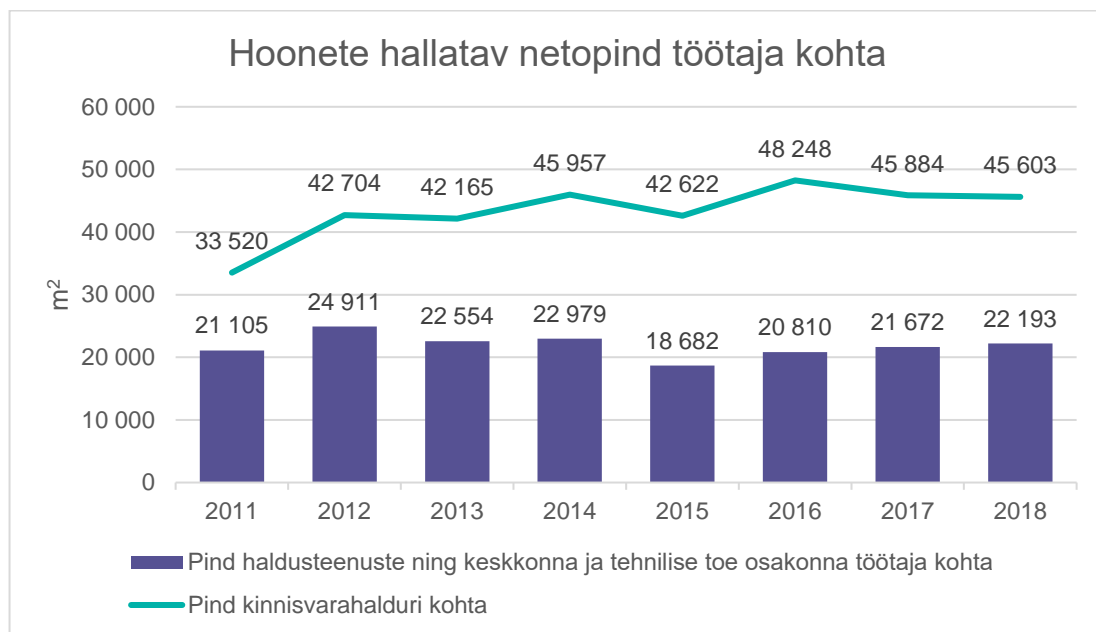


Riigi Kinnisvara

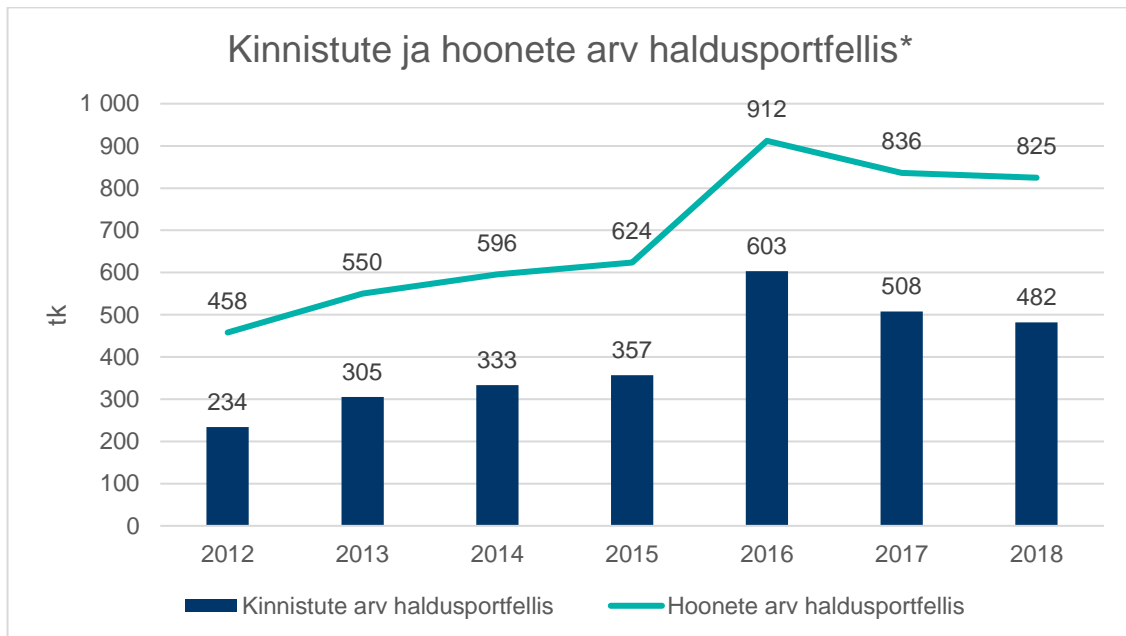
RKASi haldusteenuste fookuses on jätkuvalt klientide pöördumiste tähtaegne lahendamine, planeeritud remonttööde teostamine vastavalt kokkulepetele ja ajakavale ning ennetav hooldus, et vältida avariiliste olukordade teket.

Haldusteenuse valdkonnas oli aasta suurim väljakutse Haridus- ja Teadusministeeriumi asutuste (kutsekoolid, rakenduskõrgkoolid, muuseumid üle Eesti) u 390 000 m² (netopind) hoonete haldamise ülevõtmine 2018. aasta lõpuks. Oleme varem arvestanud optimaalseks aastaseks pinna ülevõtmise mahuks 200 000 m², ületasime seda peaaegu kahekordselt. Ülevõtmine sai võimalikuks tänu läbimõeldud tegevusplaanile ning tihedale kommunikatsioonile Haridus- ja Teadusministeeriumi ning koolidega. Teenuse osutamine algab 1. jaanuarist 2019.

30.11.2018 seisuga liideti tütarfirma OÜ Hooldus Pluss ja RKAS ning haldusosakonda tuli üle 13 inimest. Moodustati erihoonete hooldusgrupp, kes hooldab kinnipidamisasutusi Tallinnas, Tartus ja Jõhvis ning lisaks Riigikantselei hoonet Tallinnas.



Riigi Kinnisvara



* Sisaldab RKASi haldusportfelli, lepingulisi ning *avaliku ja erasektori koostöö* (public-private partnership ehk PPP) objekte.

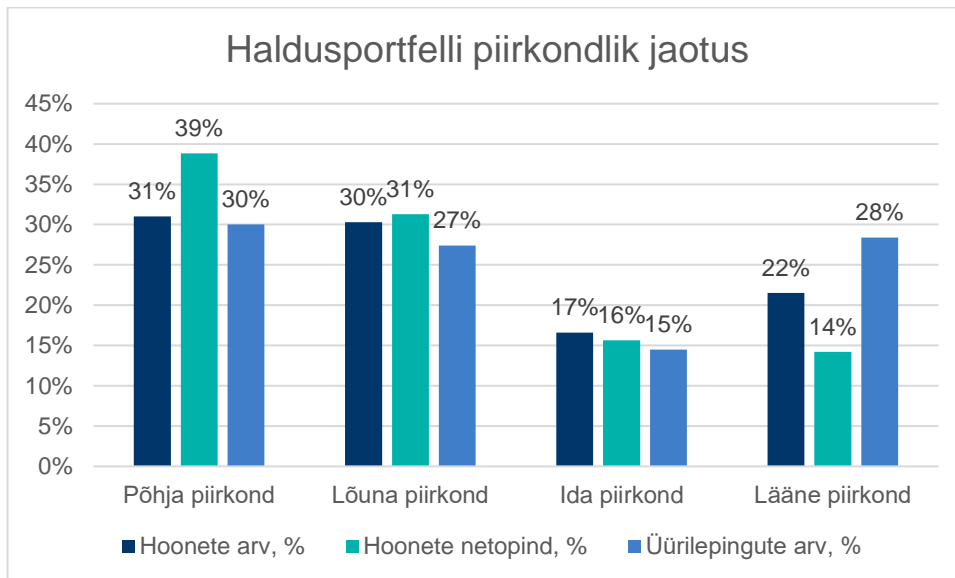
2018. aastal alustati teenuste osutamist aasta jooksul valminud oma varaportfelli uutel objektidel:

1. Väandra päästekomando hoone, jaanuaris 2018; 833 m²
2. Vastseliina päästehoone, veebruaris 2018; 807 m²
3. Tallinna kohtumaja, juulis 2018; 27 222 m²
4. Tallinna vangla ja Rae kinnipidamiskeskus, detsembris 2018; 65 953 m²

Haldusteenust alustati järgmistel lepingulise portfelli objektidel:

1. Euroopa Liidu IT-agentuur Tallinnas, juulis 2018; 3 627 m²
2. Kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk Tallinnas, augustis 2018 m²; kinnistu pindala 29 561 m²
3. Rapla riigigümnaasium, augustis 2018; 3 484 m²
4. Viimsi riigigümnaasium, septembris 2018; 4 296 m²

Riigi Kinnisvara



Kinnisvaraarendus

Kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara väärtustamine on peamiselt keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned ja koolimajad) arendamisele, aga ka vara väärtustamiseks detailplaneeringute koostamisele. Arendusprojektid jagunevad kaheks: investeeringud oma kinnisvarasse ning teenusprojektid (projektijuhtimine, nõustamine, hangete korraldamine jm), mis on seotud klientide omandis oleva kinnisvaraga. Investeeringuprojektide puhul arendatakse vara, mille eesmärk on tulevikus üüritulu teenida või mis on vajalik RKASi enda tegevuse tarbeks. Teenusprojektide raames tehtud kulutused hüvitavad kliendid.

Loome riigile vajalikku kinnisvarakeskkonda, arendades uusi hooneid või rekonstrueerides olemasolevat hoonestust. Kinnisvaraarendustega tagatakse hoonete energiasäästlikkus ning pinna efektiivne kasutus, mis omakorda tagab kvaliteetse ja motiveeriva töö- või õppekeskkonna.

Arendusprotsess algab lähteülesande koostamisega, millega selgitatakse välja hoone kasutaja eesmärgid ja vajadused tulevasele keskkonnale ning mis on ühtlasi kogu protsessi kõige vastutusrikkam osa. Protsessi kvaliteetne algus lähteülesande näol paneb aluse kvaliteetsemale lõpptulemusele. Lähteülesanne lepitakse kokku koostöös kliendiga ning sellele vastavalt projekteeritakse ja ehitatakse kliendile sobilik hoone.

2018. aastal loodi RKASis ruumilahenduste projektijuhi ametikohad. Projektijuhtide ülesanne on aidata kliendil välja selgitada, millist ruumi ta enda ümber vajab, et see toetaks enim asutuse vajadusi. Tulemiks on kliendiga koostöös defineeritud lähteülesanne arhitektuurikonkursi läbiviimiseks ja projekteerimiseks.

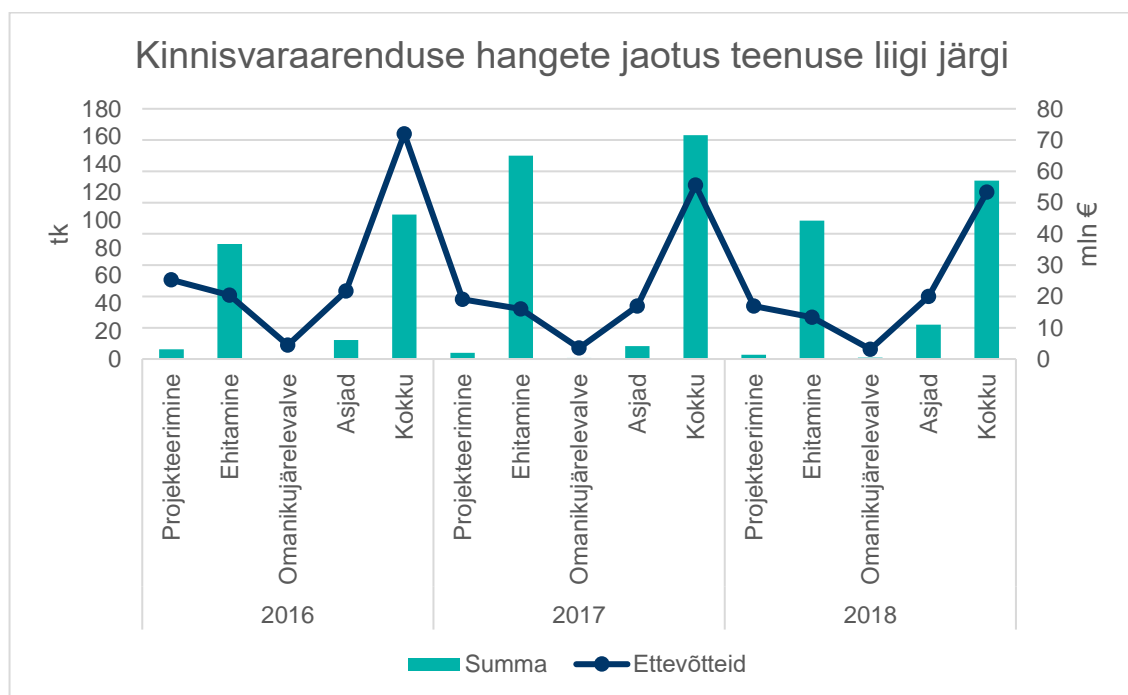
Riigi Kinnisvara

Kinnisvarainvesteeringud

2018. aastal valmis mitu olulist kinnisvara arendusobjekti. Neist suurimad on Justiitsministeeriumi haldusalas olev uus Tallinna vangla ja Siseministeeriumi Rae kinnipidamiskeskus Rae vallas, mis asuvad sama kinnistul. Kompleksi näol on kindlasti tegemist kindlasti RKASi ajaloo suurima ehitusprojektiga. 26 hektaril on kokku 14 hoonet, kus on ligi 66 000 m² suletud netopinda, ehituses kasutati 33 000 m³ betooni ning investeeringu kogumaksumus on ligi 100 miljonit eurot.

Justiitsministeeriumi haldusalas valmis 2018. aastal teinegi oluline suur objekt, milleks on Tallinna kohtuhoone. Hoones asub Harju Maakohus, Põhja Ringkonnaprokuratuur ning Registrate ja Infosüsteemide Keskus. Hoone suletud netopind on 27 222 m², sellel on seitse maapealset ja kolm maa-alust korrust. Kogu investeeringu maksumus oli 35 miljonit eurot.

RKASi kinnisvaraarenduse hangete jaotus teenuse liigi järgi viimasel kolmel aastal:



Riigi Kinnisvara

2018. aastal valminud oma varaportfelli objektid:

Vändra päästehoone

Tellija: Päästeamet

Aadress: Allikõnnu küla, Vändra vald, Pärnumaa

Ehitise tüüp: päästehoone

Projekti algus: jaanuar 2015

Valmimisaeg: jaanuar 2018

Suletud netopind: 833 m²

Maksumus: 1,3 mln eurot + km

Projekteerija: Sweco Projekt OÜ

Ehitaja: Pärnu REV AS



Vastseliina päästehoone

Tellija: Päästeamet

Aadress: Pritsumaja kinnistu, Vastseliina alevik, Võrumaa

Ehitise tüüp: päästehoone

Projekti algus: jaanuar 2015

Valmimisaeg: märts 2018

Suletud netopind: 807 m²

Maksumus: 1,5 mln eurot + km

Projekteerija: Kavakava OÜ

Ehitaja: AS Semuehitus

Riigi Kinnisvara



Tallinna kohtuhoone

Tellija: Justiitsministeerium

Aadress: Lubja 4, Tallinn

Ehitise tüüp: büroohoone (eriotstarbeline)

Projekti algus: oktoober 2011

Valmimisaeg: juuli 2018

Suletud netopind: 27 222 m²

Maksumus: 34,4 mln eurot + km

Projekteerija: Novarc Group AS

Ehitaja: Astlanda Ehitus OÜ, Ehitusfirma Rand ja Tuulberg



Kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk

Tellija: Justiitsministeerium

Aadress: Pirita tee 78, Tallinn

Ehitise tüüp: monument

Projekti algus: oktoober 2015

Valmimisaeg: august 2018

Ehitusalune pind: 900 m²

Territooriumi pindala: 29 561 m²

Maksumus: 7,3 mln eurot + km

Projekteerija: Arhitektuuribüroo JVR OÜ

Ehitaja: Konsortium Haart Ehitus OÜ, Verston Ehitus OÜ ja GRK Infra AS

Riigi Kinnisvara

Tallinna Euroopa Kool

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Address: Tehnika tn 18, Tallinn

Ehitise tüüp: kool

Projekti algus: juuli 2016

Valmimisaeg: august 2018

Suletud netopind: 7 267 m²

Maksumus: 5,6 mln eurot + km

Projekteerija: Sweco Projekt AS

Ehitaja: Ehitus 5 Eco OÜ



Rae kinnipidamiskeskus

Tellija: Siseministeerium

Address: Linnaaru tee 5, Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa

Ehitise tüüp: kinnipidamisasutus

Projekti algus: jaanuar 2008

Valmimisaeg: november 2018

Suletud netopind: 8 230 m²

Maksumus: 12,8 mln eurot + km

Projekteerija: Amhold AS

Ehitaja: Fund Ehitus OÜ

Riigi Kinnisvara

Tallinna vangla

Tellija: Justiitsministeerium

Aadress: Linnaaru tee 5, Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa

Ehitise tüüp: kinnipidamisasutus

Projekti algus: jaanuar 2008

Valmimisaeg: november 2018

Suletud netopind: 57 723 m²

Maksumus: 86,3 mln eurot + km

Projekteerija: Amhold AS

Ehitaja: Fund Ehitus OÜ



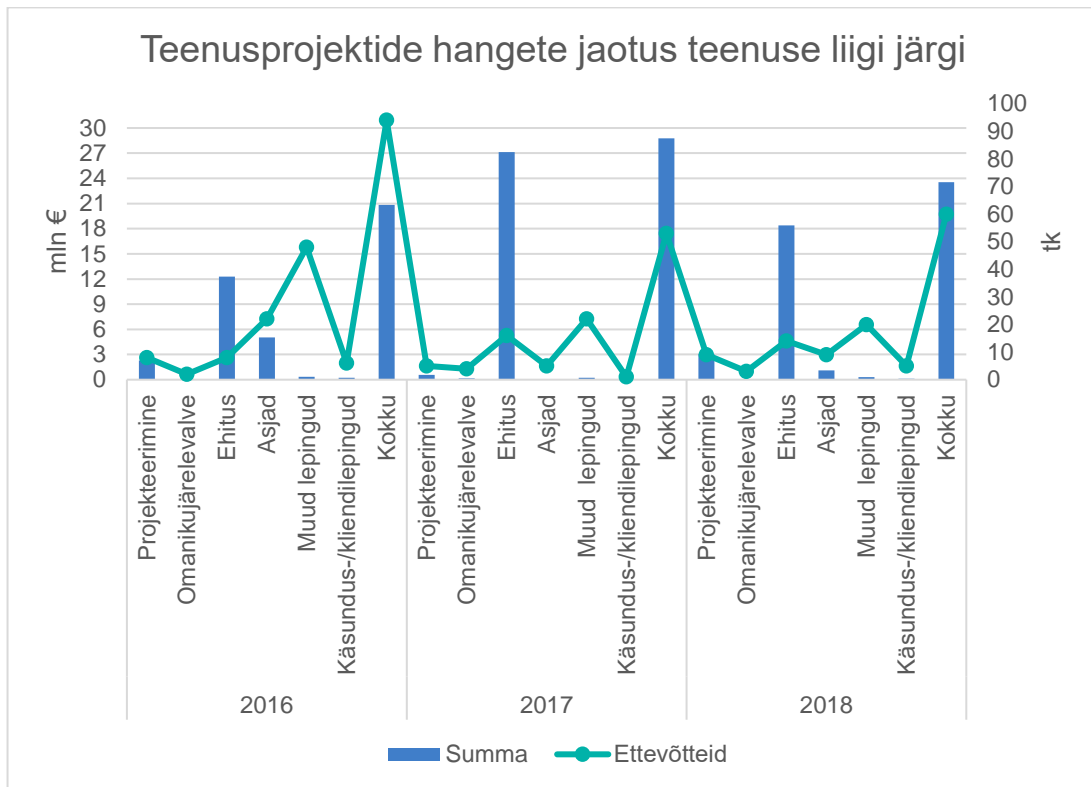
Kinnisvaraarenduse teenusprojektid

Juhime kinnisvara arendusprojekte ka teenusena. Viimaste aastate suurimaks teenuse tellijaks on Haridus- ja Teadusministeerium, kellega koostöös oleme seni rajanud 13 riigigümnaasiumi ning tulemas on veel vähemalt 10 uut koolihoonet. 2016–2018 on valminud 5 uut gümnaasiumihoonet: Valgas, Hiiumaal, Põlvas, Raplas ja Viimsis.

2018. aastal viidi teenusprojektidena läbi Tabasalu riigigümnaasiumi ja Saaremaa riigigümnaasiumi arhitektuurikonkursid ning alustati Viljandi Haigla, Keskkonnamaja ja ERRi uue hoone arhitektuurikonkurssidega.

RKAS on osutanud viimase kolme aasta jooksul teenuslepinguid ligikaudu 150 mln euro eest, millest peaaegu pool ehk ligikaudu 70 mln eurot investeeriti 2016. aastal. 2018. aastal oli investeeritud summa ligi 40 mln eurot.

Riigi Kinnisvara



2018. aastal teenusprojektina valminud objektid:

Euroopa Liidu IT-agentuur

Tellija: Siseministerium/eu-LISA

Aadress: Vesilennuki tn 5/7, Tallinn

Ehitise tüüp: büroohoone

Projekti algus: aprill 2012

Valmimisaeg: juuli 2018

Suletud netopind: 3 627 m²

Maksumus: 9,3 mln eurot + km

Projekteerija: DAGOpen OÜ, LÜNK arhitektid OÜ

Ehitaja: Fund Ehitus OÜ



Riigi Kinnisvara



Rapla riigigümnaasium

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Kooli 8, Rapla

Ehitise tüüp: kool

Projekti algus: oktoober 2014

Valmimisaeg: august 2018

Suletud netopind: 3 435 m²

Maksumus: 5,9 mln eurot + km

Projekteerija: Salto Arhitektuuribüroo OÜ

Sisearhitekt: Pille Lausmäe sisearhitektuuribüroo

Ehitaja: Ehitus 5 Eco OÜ

Viimsi riigigümnaasium

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Tammepõllu tee 2, Haabneeme, Viimsi vald

Ehitise tüüp: kool

Projekti algus: september 2015

Valmimisaeg: september 2018

Suletud netopind: 4 283 m²

Maksumus: 6,9 mln eurot + km

Projekteerija: Novarc Group AS, KAMP Arhitektid OÜ

Ehitaja: Merko Infra AS



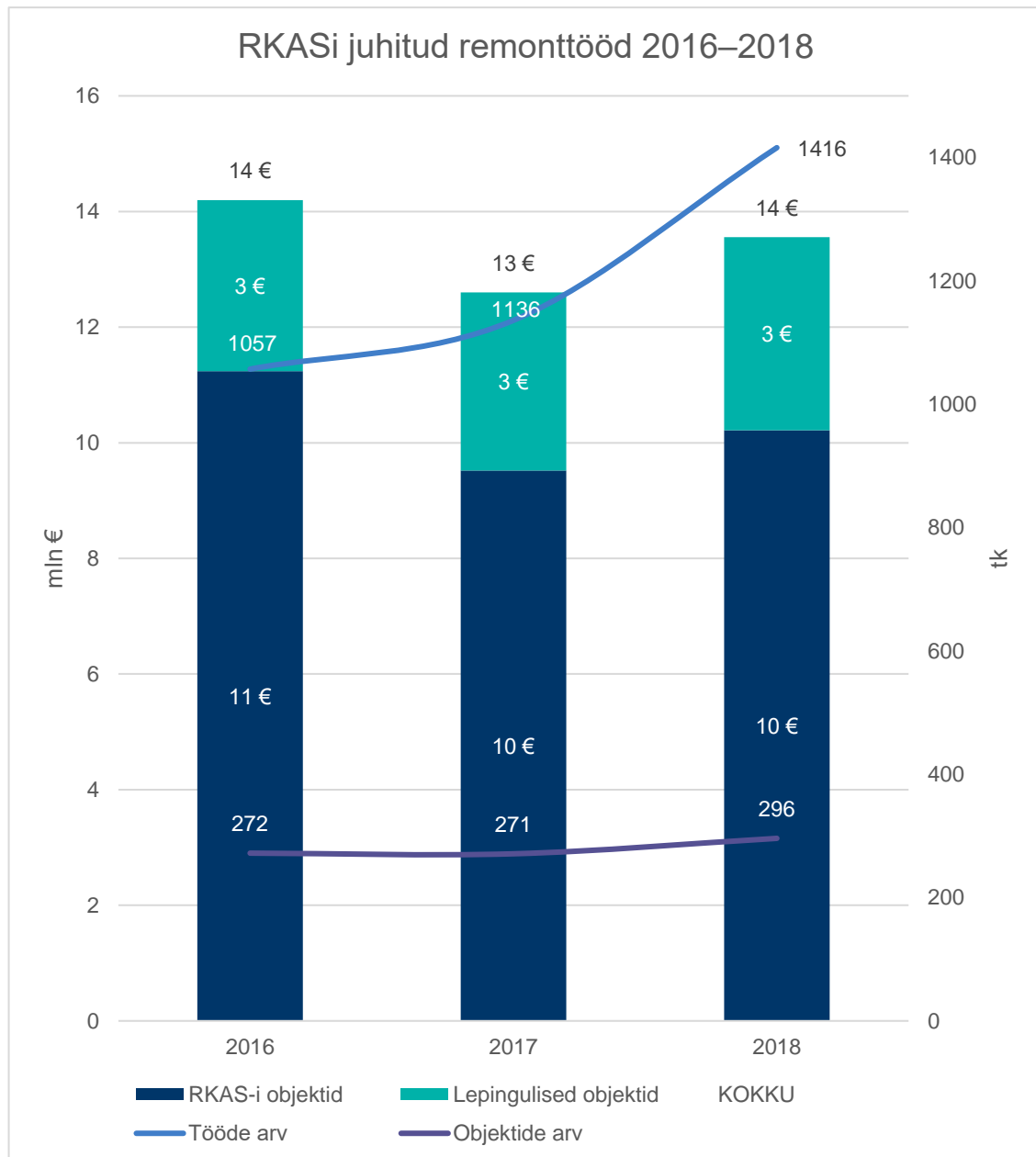
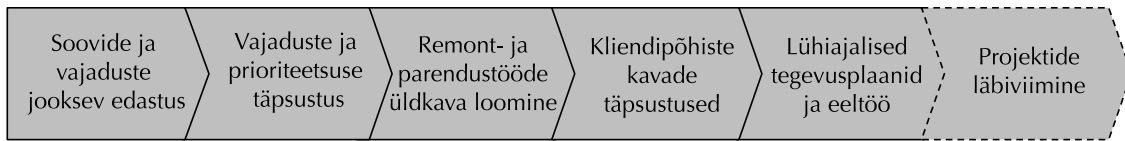
Remonttööde korraldamine

Investeeringe igal aastal suurusjärgus 15 mln eurot hoonete remonttöodesse ning hoonete seisukorra säilitamiseks. Lisaks RKASi portfellis olevatele objektile osutame remonttööde korraldamise teenust valitsemisalade asutustele.

Remonttööde korraldamisega soovime tagada üüripindade seisukorra säilimise. Remonttööde planeerimisel pöörame tähelepanu eelkõige inimeste ohutuse tagamisele ning vastavalt sellele seame töödele prioriteedid.

Riigi Kinnisvara

Remonttööde planeerimise protsess



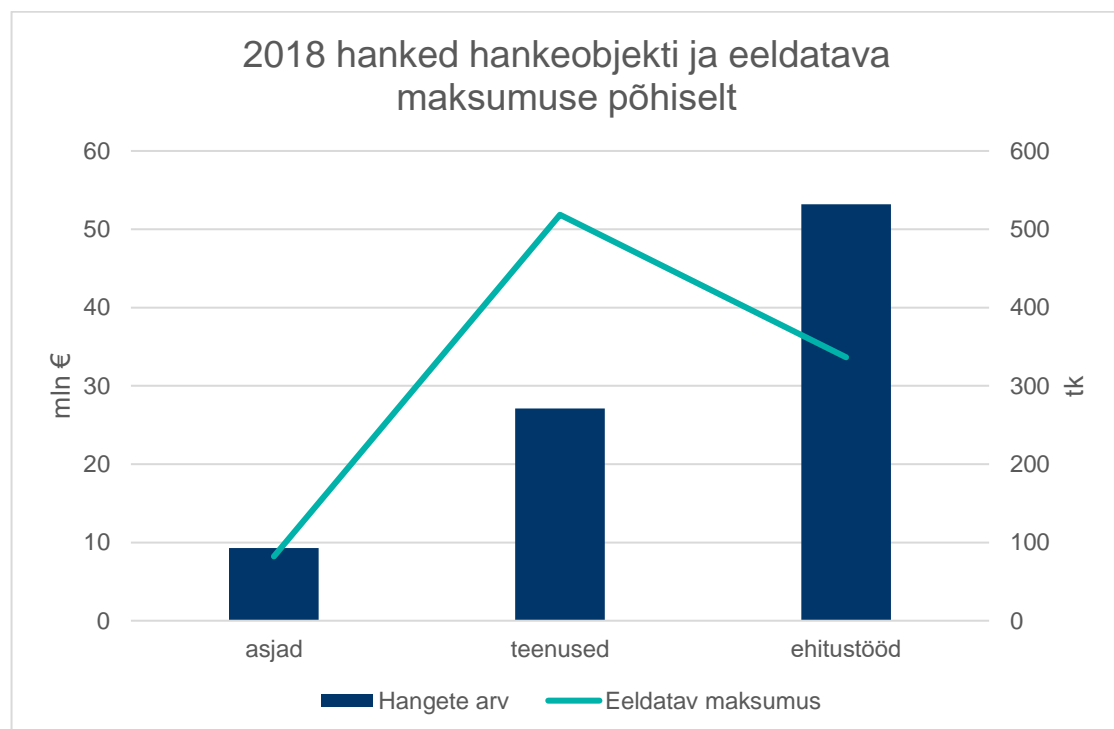
Hanketegevus

Hanketegevus etendab ettevõtte igapäevatöös väga olulist rolli. RKAS sooritab kõik ostud, järgides riigihangete seadust ning selle alusel välja töötatud ettevõttesiseseid regulatsioone. Hangetega seotud siseregulatsioonid on avaldatud ettevõtte kodulehel. Iga ostuga on seotud vastutav isik, kelle ülesandeks on muuhulgas formuleerida ostu tehniline iseloomustus. Õigus- ja hankeosakond toetab hankeid läbi viivaid osakondi hangete õigusaktidele vastavuse küsimustes, suhtleb riigihangete registriga ning hoiab ettevõtte hankekompetentsi. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduvate materjalide menetlemiseks on loodud vastav keskkond, mis lisaks võimaldab koostada ja jälgida hankeplaani ning hankeid pidevalt monitoorida.

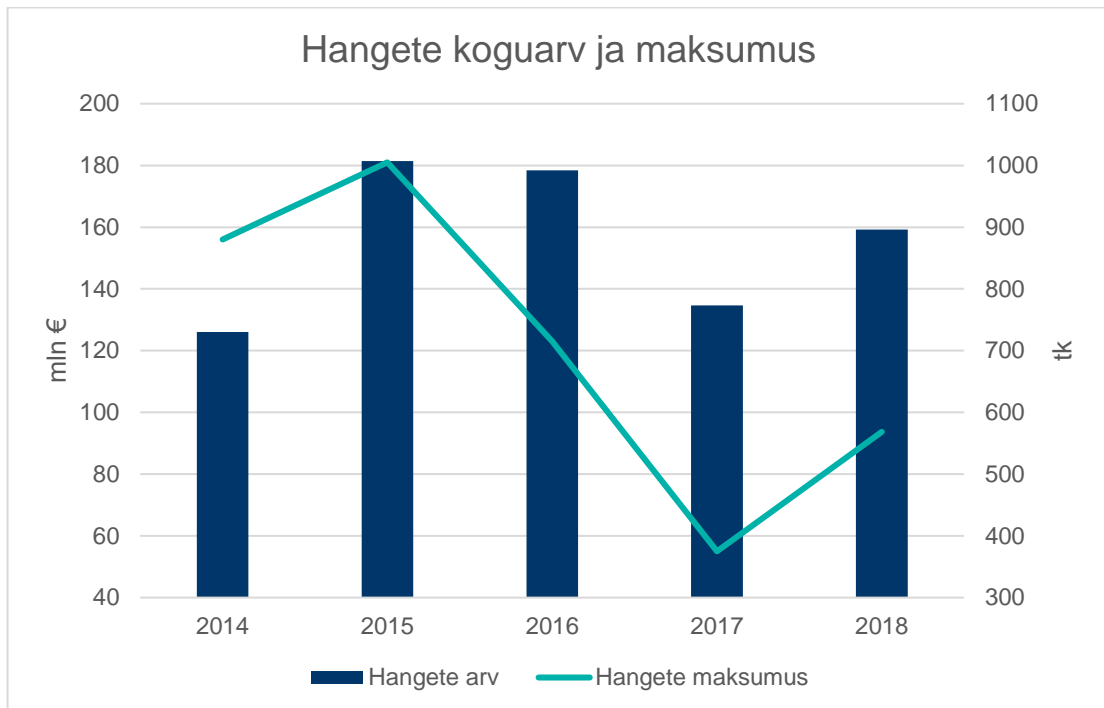
Olles üks riigi suurimaid hankemenetluste läbiviijaid, korraldas RKAS 2018. aastal 896 hanget, rahalises vääringus ligi 94 mln eurot.

Hankemenetlusliikidest on arvuliselt enim korraldatud alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (76,8%), mille maksumuse osakaal moodustas 10,8% hangete kogumahust.

Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas ligi 68,3 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 59% kõigist hangetest ning 51,9% hangete kogumaksumusest.



Riigi Kinnisvara



RKAS on oma hankeprotsessi ja dokumentatsiooni viimistlenud nii kvaliteetseks, et 2018. aastal vaidlustasid pakkujad kokku vaid 3 hanget, millest edasises menetluses rahuldati üks vaidlustus. Võrdluseks, 2017. aastal vaidlustati 3 hanget, millest ühtki vaidlustust ei rahuldatud. 2016. aastal vaidlustati 9 hanget, millest rahuldati 3.

Riigi Kinnisvara

Majandusliku soodsuse, keskkonnahoiu, innovatsiooni- ja sotsiaalsete põhimõtete rakendamine hangetes

2018. aasta hanketegevuses jätkati nn väärtuspõhise hankemetoodika (st mitte ainult madalaima hinna hindamiskriteeriumi) rakendamist, et tagada parema kvaliteediga ning tellija vajadusi rohkem arvestavad ehitused ja teenused. Tähelepanuväärsemateks väärtuspõhisteks riigihangeteks olid „Suur-Ameerika 1 toitlustuse kontsessioon”, „Riigikohtu hoonete ehitustööd”, „Tehnohooldusteenuse tellimine Lubja 4, Tallinn objektile 01.06.2018–31.03.2021” ja „Lubja 4 hoone kohviku kontsessioon”.

Mitte ainult madalaima hinna hindamiskriteeriumil baseeruva hanke korral nimetab hankija hankelepingu esemega seotud objektiivset hindamist võimaldavad pakkumuste hindamise kriteeriumid. Määravad võivad olla kvaliteet, hind, tehniline väärtus, esteetilised ja funktsionaalsed omadused, samuti keskkonda mõjutavad omadused, käitamiskulud, tasuvus, müügijärgne hooldus ja tehniline abi ning selle maksumus, hankelepingu täitmise tähtaeg ning vastutavate isikute spetsiifilised tõendatud oskused või kogemused, millest otseselt sõltub töö kvaliteet. Hankija nimetab pakkumuste hindamise seisukohast objektiivselt põhjendatud suhtelise osakaalu, mille ta igale valitud pakkumuste hindamise kriteeriumile omistab.

Lisaks majandusliku soodsuse printsiibi rakendamisele väärtustab ja rakendab RKAS oma hangetes ka keskkonnahoiu-, innovatsiooni- ning sotsiaalseid aspekte. Keskkonnahoiu aspektidega arvestamine avaldub ilmekalt korraldatud heakorrasteenuste hangetes, kuid samas on häid näiteid ka ehitusvaldkonnast (Kihnu ja Lihula päästehoonetega seotud ehitustööd). Innovatsiooni osas on märkimisväärne projekti „EFFECT4buildings” raames korraldatud energiamonitooringu testimishange. Etteruttavalt märgime, et selle projekti tulevikuvisionides loodame rakendada juba mastaapsemaid innovatsiooni edendavaid põhimõtteid. Sotsiaalsest aspektist lähtuvalt väärib esile tõstmist riigihange „Suur-Ameerika 1 toitlustuse kontsessioon”, kus üheksa erineva hindamisaluse seas rakendati kriteeriumit „vähenenud töövõimega personali rakendamine”.

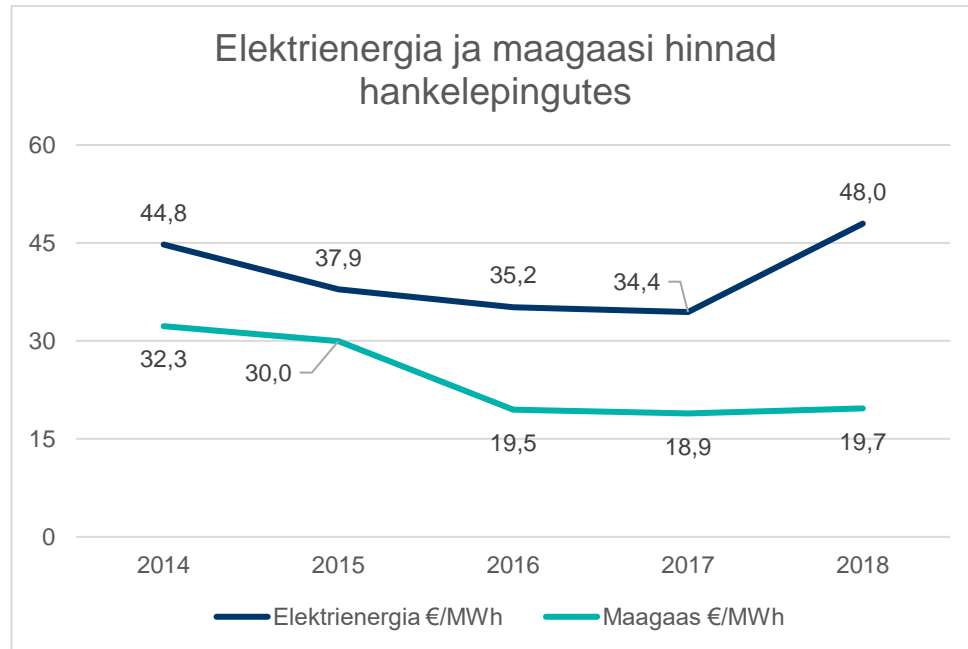
Energiaportfelli ühishanked

Alates elektrienergia ja maagaasi turgude avanemisest on RKAS pakkunud klientidele mugavat ning turvalist energiaostu kompleksteenust. Oleme portfelli kaasanud 12 ministeeriumi ja allasutust elektrienergia ning 6 maagaasi ostuks. Meie eesmärk on jätkuvalt tagada hankemenetluste läbipaistvus ja võimalikult soodsad tingimused ühise energiaportfelli jaoks. Lisaks elektrienergia ja maagaasi hankimisele oleme kliente soovi korral toetanud elektrienergia võrgulepingute haldamisel.

Järgneval graafikul on toodud elektrienergia ja maagaasi hinnad raamlepingute alusel sõlmitud hankelepingutes 2014–2018. Nii elektrienergia kui ka maagaasi puhul on olemas toimivad

Riigi Kinnisvara

börsid, mis määravad hinna. Määratud hinnale lisanduvad võrgutasud, taastuenergiatasud ning aktsiisid.



Aastal 2019 korraldame plaanipärased uued riigihanked elektrienergia ja maagaasi ostu raamlepingute sõlmimiseks eesolevaks nelja-aastaseks perioodiks. Raamlepingu partneritega viime seejärel läbi vajalikud minihanked leidmaks pakkujate hulgast parim hind konkreetseks perioodiks.

Kunstiteose tellimise konkursside korraldamine

Kunstiteoste tellimise seaduse kohaselt suunatakse 1% avalikku kasutusse antava ehitise maksumusest kunstiteoste tellimiseks ja seeläbi avaliku ruumi rikastamiseks kunstiga. Võimalik tellimuste amplituud on lai, hõlmates nii traditsioonilist õli- või akrüülmaali, graafikat ja skulptuuri kui ka fotokunsti, installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte.

RKAS viib kunstikonkursside läbi, järgides kunstiteoste tellimise seadust, kunstikonkurssidele järgneb väljakuulutamise läbirääkimistega hankemenetlus võidutöö realiseerimiseks. Teose valimisel ei ole kriteeriumiks pakkumuse maksumus ehk hind, kuna see on ette määratud ning kõigile osalejatele konkursi väljakuulutamise hetkel teada. Žürii hindab konkursile esitatud kavandite alusel teoste esteetilisi, funktsionaalseid ja keskkonda mõjutavaid omadusi vastavalt võistlusjuhendis määratud kriteeriumitele. Võitjaks valitakse asukohta, hoone kasutust, asutuse tegevusala ning teose potentsiaalset auditooriumi arvesse võttes kunstiliselt parim teos.

Võistlusjuhendi koostamisel ja konkursi läbiviimisel on RKAS lähtunud põhimõttest, et protsess peab olema läbipaistev ning üheselt mõistetav. Kunstiteoste tellimise konkursil hindab

Riigi Kinnisvara

anonüümseid ideekavandeid vähemalt viieliikmeline žürii. Tagamaks tellitavate teoste kõrget kunstilist taset, on seaduses ette nähtud, et vähemalt kaks kolmandikku žürii liikmetest peab nimetama kujutava kunsti alal tegutseva loomeliidu juhatus. Sõltuvalt lähteülesandest ja vajadusest on žüriisse kaasatud ka hoone arhitekt, sisearhitekt, muinsuskaitse või muu eriala ekspert.

2018. aastal valmisid RKASi korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel 4 teost kogumaksumusega 254 000 eurot:

- installatsioon „Must päike”, autor Urmas Viik, Tallinna kohtuhoone;
- installatsioon „Jäämägi”, autor Maret Sarapu, Euroopa Liidu IT-agentuur;
- mosaiikpannoo „Liblikas”, autor Jass Kaselaan, Viimsi Gümnaasium;
- maal „Sotsiaalne vaikelu edasijõudnutele”, autor Kaido Ole, Rapla Gümnaasium.

2018. aastal viidi läbi Tallinna Euroopa Kooli maamärgi kunstikonkurss, mille võitjaks valis žürii Taavi Kuninga, Argo Männiku ja Mihkel Urmeti väliskulptuuri ideekavandi märgusõnaga „Säde”, mis valmib 2019. aasta kevadel.

Lisaks kuulutati 2018. aasta lõpus välja Rakvere Ametikooli õpilaskodu kunstikonkurss. Teose valmimine on planeeritud 2019. aasta talveks.

Kunstikonkurssidel osalenute arv:

Tallinna kohtuhoone	17
Euroopa Liidu IT-agentuur	22
Viimsi Gümnaasium	35
Rapla Gümnaasium	56
Tallinna Euroopa Kool	2

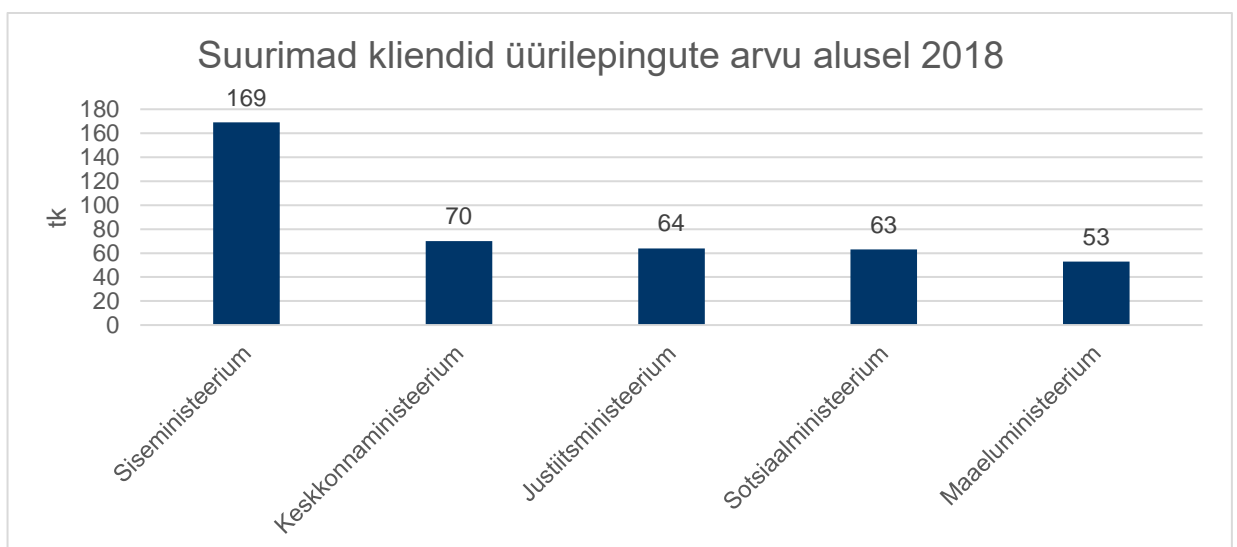
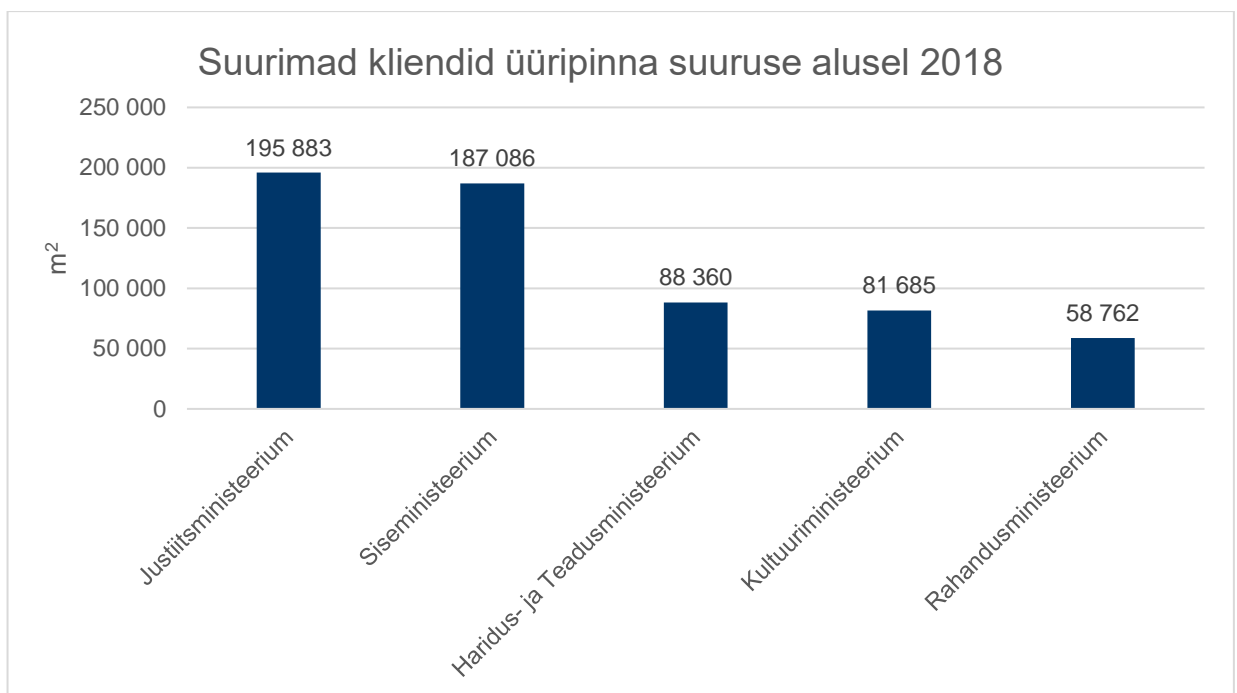
Riigi Kinnisvara

Kliendid

Kliendiportfell

Kliendisuhte hoidmisega tegelevad RKASis suurkliendihaldurid ja kinnisvarahaldurid.

Kliendisuhtlus on jagatud kahele tasandile: suurkliendihaldurid hoiavad n-ö võtmekliendi vaadet (st riigisektori valitsusalad, -asutused jne) ning kinnisvarahaldurid objektipõhist kliendisuhet (st konkreetsete kinnisvaraobjektide kasutajad). Objektipõhine kliendisuhtlus realiseerub vastavalt piirkonnajahi kinnitatud kliendiplaanidele, kus on iga konkreetse kliendiga kokkulepitud põhieesmärgid ja aasta põhitegevused.



Riigi Kinnisvara

Suurimad kliendid lepingulises portfellis

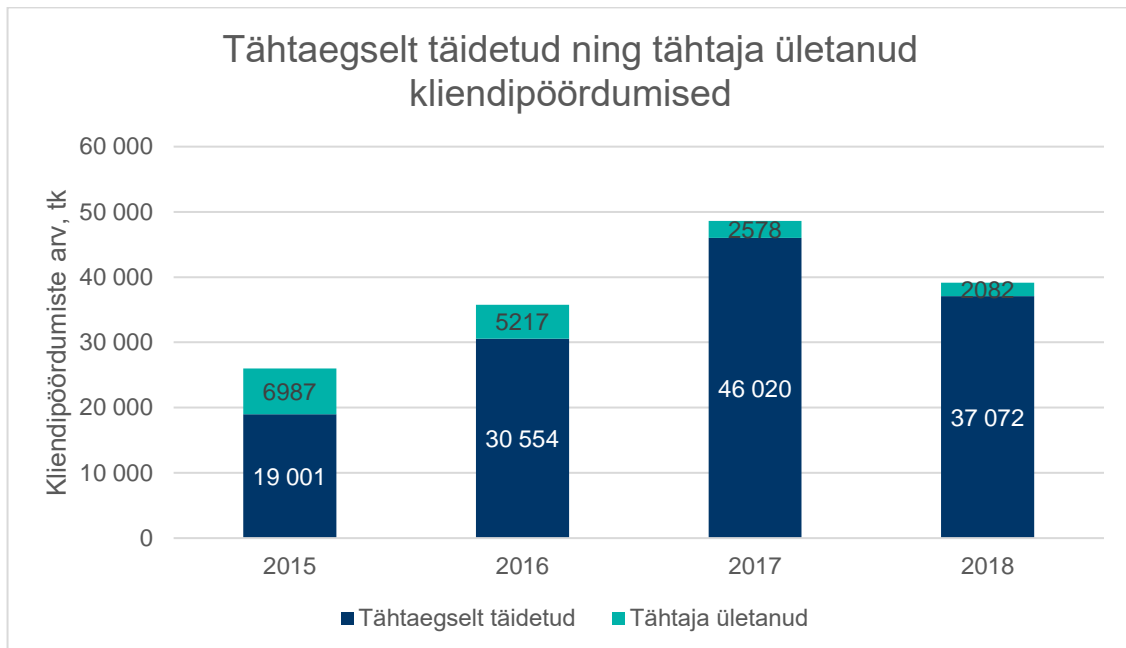
Klient	Lepingulise portfelli pindala (m ²)
Haridus- ja Teadusministeerium	452 109*
Siseministeerium	34 797
Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei	6617
eu-LISA	5001
Kultuuriministeerium	3785
Tartu Linnavalitsus	2476
Rahandusministeerium	547

* Sellest 377 789 m² RKASi lepingulises portfellis alates 01.01.2019

2018. aasta detsembri seisuga juhib RKAS 957 kliendisuhet, millest 882 on üürilepingu ja 75 halduslepingu põhised. Üürilepingu korral on RKAS ise vara omanikuks ja osutab kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu puhul on klient endale kuuluva vara andnud meie hoolde ning RKAS tagab selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

2018. aasta jooksul andis Haridus- ja Teadusministeerium RKASi haldusesse üle netopinnaga 390 704 m² erinevaid hooneid (kutsehariduskoolid, rakenduskõrgkoolid, muuseum). Lepingu järgi osutatakse neile teenuseid osaliselt järgmistes valdkondades: tehnohooldus, haldamine, tarbimisteenuste vahendus, remonttööd (v.a arendus). Täisteenusena osutatakse omandikohustust (kindlustus). RKAS keskendub teenuste osutamisel suures osas ennetavatele tegevustele, et vältida avariiliste olukordade teket ja ebameeldivusi meie klientidele.

Oleme taganud klientide operatiivse abistamise klienditoe kontakti kaudu, kuhu kliendid saavad probleemide ja ettepanekutega pöörduda. Klienditoe telefon on avatud tööpäevadel kella 8.00–19.00 ning elektrooniliselt saab töötaotlusi saata ööpäev läbi.



2018. aastal esitati kokku 39 154 kliendipöördumist, iga päev keskmiselt 107 pöördumist ja kontakti. Tähtaegselt täidetud ülesannete osakaal on olnud kahel viimasel aastal väga kõrge, mõlemal aastal 95%.

Klienditagasiside

RKAS mõõdab kliendisuhete tugevust koostöös Kantar Emoriga alates 2011. aastast.

2018. aastal viis RKAS läbi klientide rahulolu-uuringu. Uuringus kaardistati erinevaid rahulolu mõjutavaid aspekte ning analüüsiti nende aspektide mõju kliendisuhetele. Täpsemalt uuriti üldist rahulolu RKASiga ning rahulolu teenuste ja kontaktisikuga. Kokku saadeti 429 kutset uuringus osalemiseks (sh 325 kliendi sihtgrupile ning 104 otsustajate sihtgrupile). Vastanute tagasiside määr oli vastavalt 47% ja 49%. Uuringu läbiviimisel kasutatakse kliendirahulolu analüüsimise rahvusvahelist uuringumetoodikat TRI*M, mis mõõdab kliendisuhete tugevust, võttes arvesse nii ratsionaalse rahulolu, käitumusliku lojaalsuse, emotsionaalse seotuse kui ka ümbritseva keskkonna.

2018. aasta uuringu tulemustest ilmneb, et TRI*Mi indeks, mis koosneb rahulolust ja eelistusest, on võrreldes 2017. aastaga oluliselt tõusnud: 47lt 64le. Seejuures on olulisel määral tõusnud rahulolu indeks, mis 2018. aastal oli 77. Võrreldes Euroopa kinnisvaravaldkonnas tegutsevate ettevõtete hulka kuulub RKAS 30% parimate ettevõtete hulka.

Riigi Kinnisvara

RKASi TRI*M Indeks 2016–2018



Allikas: Kantar Emor

RKASi olulised tugevused uuringu tulemuste põhjal on kompetentsus kinnisvara valdkonnas ja viis, kuidas suheldakse nii otsustajate kui ka klientidega ning klientide segmendis ka abivalmidus ja suhtlemisoskus.

Enam arendamist vajab kinnisvaraalaalne nõustamine ja sobivate kinnisvaralahenduste pakkumine. Kliendisuhte tugevdamise seisukohalt tuleks senisest enam tähelepanu pöörata kliendi organisatsiooni vajaduste mõistmisele ning teenuse arusaadavusele.

Teenuste osas ollakse kõige rohkem rahul klientide teenuse kättesaadavusega. Teenustest vajaks rohkem tähelepanu kinnisvara arendamise teenus ning remonttööde teostamine.

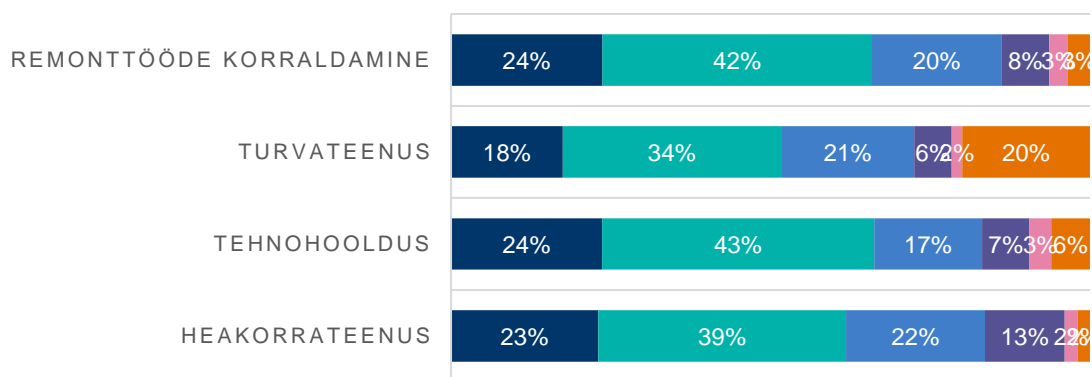
Kontaktisikut puudutavate aspektide osas on klientide rahuloluhinnang laiemalt kasvanud, kõige suurem positiivne muutus puudutab halduri kompetentsust kinnisvara valdkonnas.

2018. aasta alguses alustasime kontaktijärgse tagasiside kogumisega Kantar Emori MyClienti süsteemi abil, mis annab kiirelt teada osutatava teenuse võimalikest kitsaskohtadest, millele saame operatiivselt reageerida.

Regulaarsete MyClienti küsitluste tulemusel oli hinnang meie teenustele 2018. aastal alljärgnev.

ÜLDINE RAHULOLU RKASI TEENUSTEGA

■ Täiesti rahul (5) ■ Üldiselt rahul (4) ■ Pigem rahul (3)
 ■ Mitte eriti rahul (2) ■ Üldse ei ole rahul (1) ■ Ei oska öelda (0)



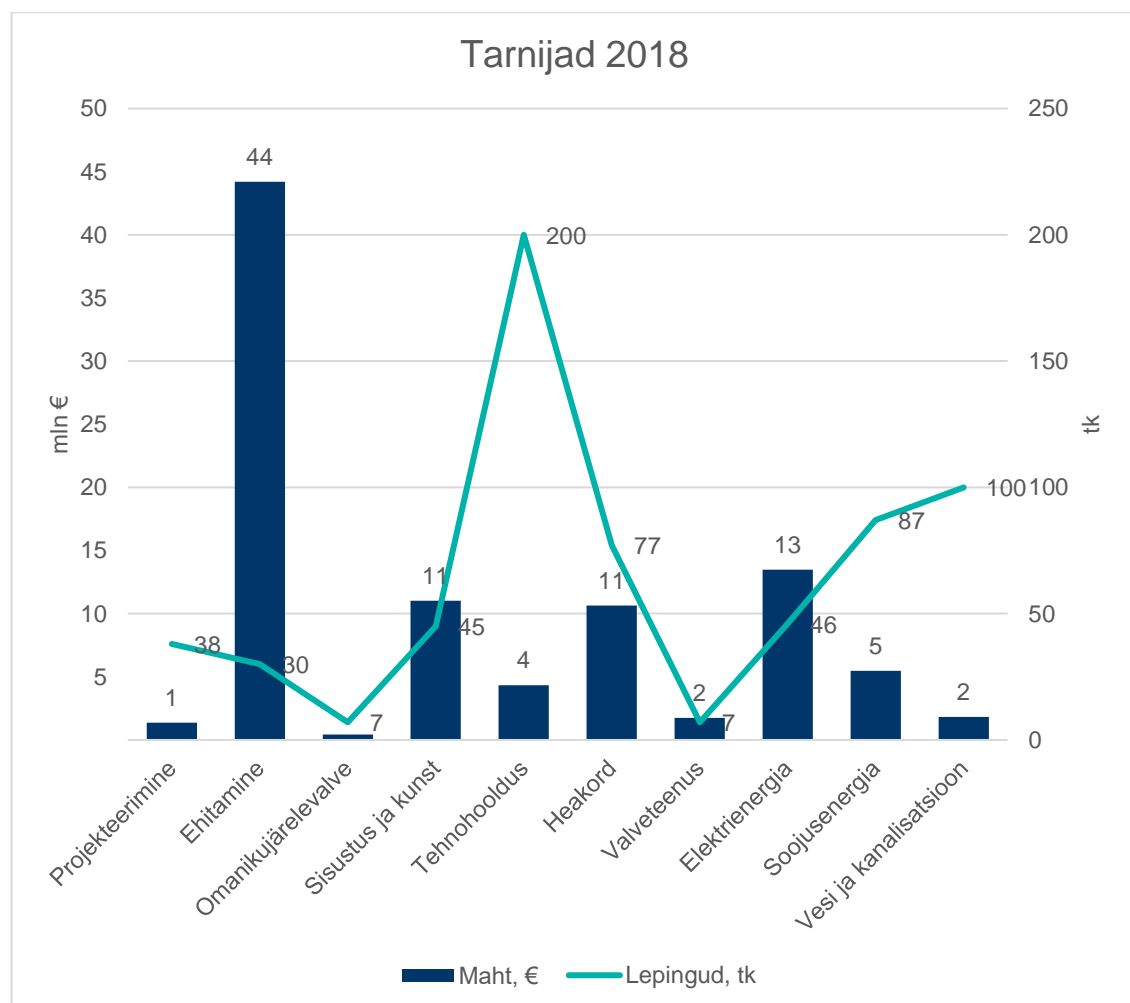
Tarnijad ja koostööpartnerid

Klientidele pakutavate asjade, teenuste ja ehitustööde osas on RKAS vahendaja rollis, kuna hangime need riigihangete tulemusel vabaturult. Kliendirahuolu paremaks tagamiseks teeme igapäevaselt tihedat koostööd, samuti teostame järelevalvet oma tarnijate ja koostööpartnerite üle.

Meie kvaliteedinõuded on kõigile avalikult kättesaadavad:

- Arendustööde nõuded <https://www.rkas.ee/kasulik-info/tehnilised-nouded-mitteeluhoonetele>
- Haldusteenuste nõuded <https://www.rkas.ee/kasulik-info/teenuste-tehnilised-kirjeldused>

Statistiline ülevaade meie tarnijate mahtudest:



Riigi Kinnisvara

Oleme avatud laiendama koostööpartnerite võrgustikku uute riigihangetes osalejate näol eesmärgiga koostöös leida uusi võimalusi lisaväärtuse loomiseks ja väärtuspakkumuste koostamiseks.

Töötajad

RKASi kõige suuremaks väärtuseks on töötajad, kes on ka peamiseks eduteguriks ettevõtte strateegia elluviimisel ja eesmärkide saavutamisel.

Seisuga 31.12.2018 oli RKASi töötajate arv 223. Grupi töötajate arv on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 43 töötaja võrra tulenevalt tütarettevõtte ühinemisest ja selle tegevuse asendamisest valdavas osas sisse ostetud teenustega.

Ettevõtte tegevus on jagatud nelja asukohta vahel: Tallinnas töötab 162 inimest (sh kinnisvara arendus- ja ehitusosakonnas 31, haldusteenuste osakonnas 43, keskkonna- ja tehnilise toe osakonnas 22 ning kinnisvaraportfelli analüüsiosakonnas 9,) Tartus 27 (kinnisvara arendus- ja ehitusosakonnas 7, haldusteenuste osakonnas 17, keskkonna- ja tehnilise toe osakonna 3), Pärnus 21 (kinnisvara arendus- ja ehitusosakonnas 1, haldusteenuste osakonnas 18, keskkonna- ja tehnilise toe osakonna 3) ja Jõhvis 13 (kinnisvara arendus- ja ehitusosakonnas 1, haldusteenuste osakonnas 11 ning keskkonna- ja tehnilise toe osakonnas 1). Töötajate paiknemist mõjutab põhiliselt varade ja hallatavate kinnistute ning objektide asukoht, samuti valitsemisalade poolt üleantavate varade haldusega seotud töötajate töölepingute ülevõtmine.

2018. aastal asus ettevõttesse tööle 29 uut töötajat. Seoses RKASi ja Hooldus Pluss OÜ ühinemisega lisandus detsembrikuus ettevõtte töötajaskonda eelviidatule täiendavalt 13 töötajat.

Uute töötajate osakaal 2018. aasta lõpus oli 13%, mis võrreldes 2017. aasta 13,6%ga on jäänud samale tasemele. Töötajaskonna vabatahtlik voolavus võrreldes eelmise aasta 10,6%ga on 2018. aastal tõusnud 14%ni.

Täistööajaga töötajate arv oli 2018. aastal 214 ning osalise tööajaga töötas 9 inimest.

2018. aasta vältel naasis lapsehoolduspuhkusele 3 töötajat. Võrreldes eelmise aastaga ei muutunud praktiliselt olnud töötajate arv, perioodi vältel oli RKASis praktiliselt 1 isik.

Piirkondliku liigituse alusel töötab sarnaselt eelmise aastaga kõige enam inimesi Tallinnas ja Põhja piirkonnas.

Mehi töötab RKASis 61% ning naised 39%. Eelmise aastaga võrreldes on töötajaskonna soolises jagunemises naiste osakaal mõne protsendi võrra langenud ja meeste osakaal tõusnud. Ettevõttes töötab kaks erivajadusega inimest.

2018. aastal ei toimunud ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele. Töövaidluskomisjonile esitati töötaja poolt RKASi vastu üks avaldus. Töölt lahkunud töötaja nõudeks oli töölepingu ülesütlemise tühisuse tuvastamine ning õigusvastase ülesütlemise hüvitise nõue. Töövaidluskomisjon jättis endise töötaja avalduse täies ulatuses rahuldamata.

Riigi Kinnisvara

RKASis järgitakse kehtivaid seadusi ja õigusakte, kehtestatud on tööohutuse protseduurid ning töökeskkonnakorraldus. Teostatakse riskianalüüsi, selgitamaks välja töökeskkonna ohutegurid, mida seejärel analüüsitakse ja jälgitakse. Valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutseb töökeskkonnanõukogu, milles on võrdselt nii tööandja kui ka töötajate valitud esindajad. Töötajatele viiakse regulaarselt läbi tervisekontrollid. RKAS tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise. 2018. aastal ei esinenud ühtegi tööõnnetust.

Töötajate pühendumus ja rahulolu

RKASi üheks strateegiliseks eesmärgiks on töötajate rahulolu ja pühendumise järjepidev kasvatamine. 2018. aasta lõpus viidi sarnaselt eelneva aastaga töötajate seas läbi pühendumuse ning tööga rahuolu uuring. Et tagada andmete töötluse ja saadud näitajate võrreldavus, viib uuringud läbi Eesti Rakendusuuringu Keskus Centar. Uuringu tulemusena selgusid organisatsiooni tugevused vahetus juhtimises, karjäärivõimaluste olemusolu, paindlik töökorraldus ning samuti tippjuhi roll ettevõtte juhtimises.

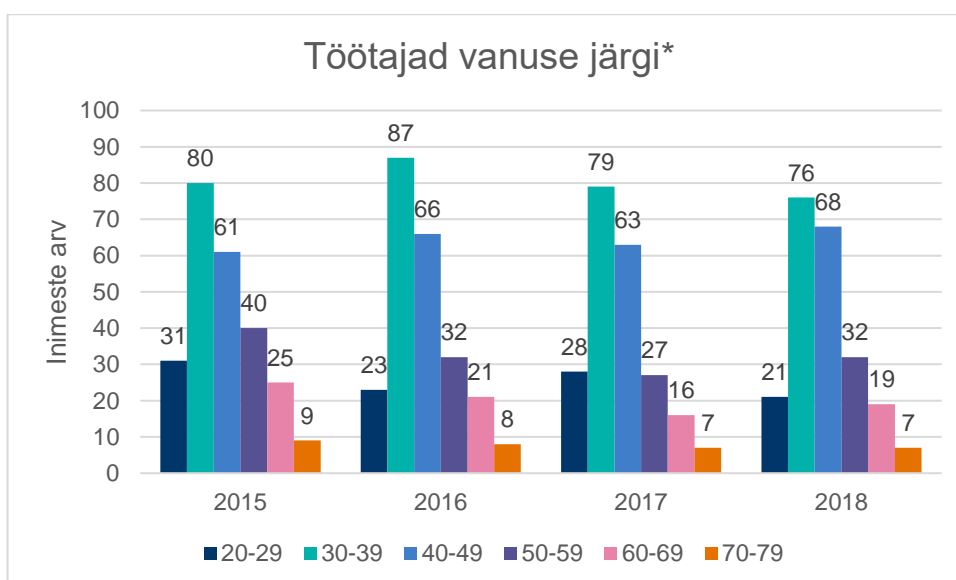
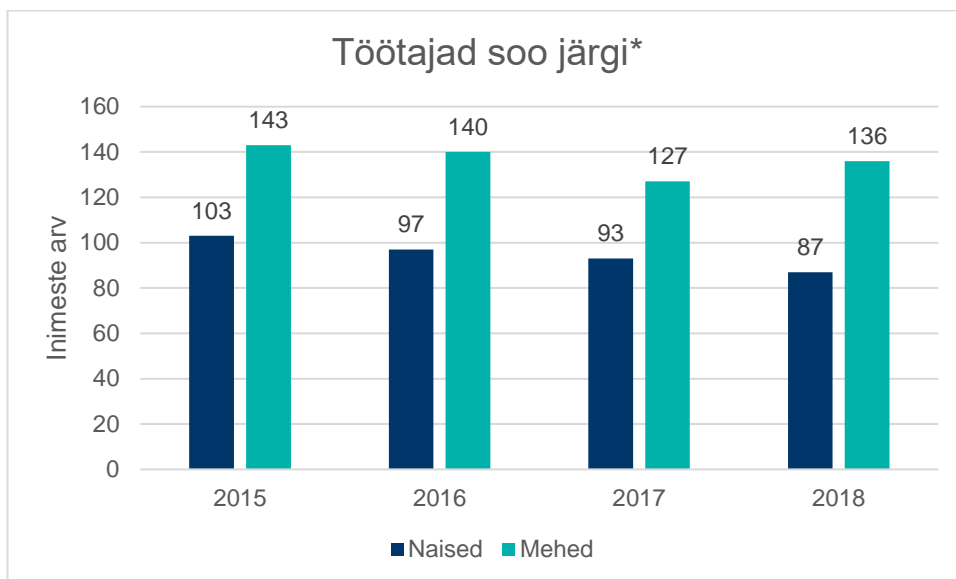
Töötajate hinnang tööandja mainele on aasta jooksul paranenud. 2018. aastal hinnati võrreldes aastataguse perioodiga märkimisväärselt kõrgemalt teemavaldkondi, mis käsitlesid kogukonda tööl ja tippjuhi rolli. Tähelepanu ning arendamist vajavate teemadena töid töötajad välja sarnaselt eelneva aastaga ebaühtlase töökoormuse, rolli ebaselguse ning ebapiisava informeerituse. Informeerituse ja töökoormuse hinnangud on eelneva aastaga võrreldes muutunud kriitilisemaks. Uuringus osales 88% töötajatest.

Töötajate motiveerimiseks ning hoidmiseks on kehtestatud töötajate meelepidamise, motiveerimise ja ühisürituste süsteem, mis sisaldab näiteks töötajatele ette nähtud täiendavaid puhkepäevi tervisepäevade näol, samuti vabu päevi ja toetusi isikliku elu oluliste sündmuste puhul, sportimise toetamist ning ühisüritusi.

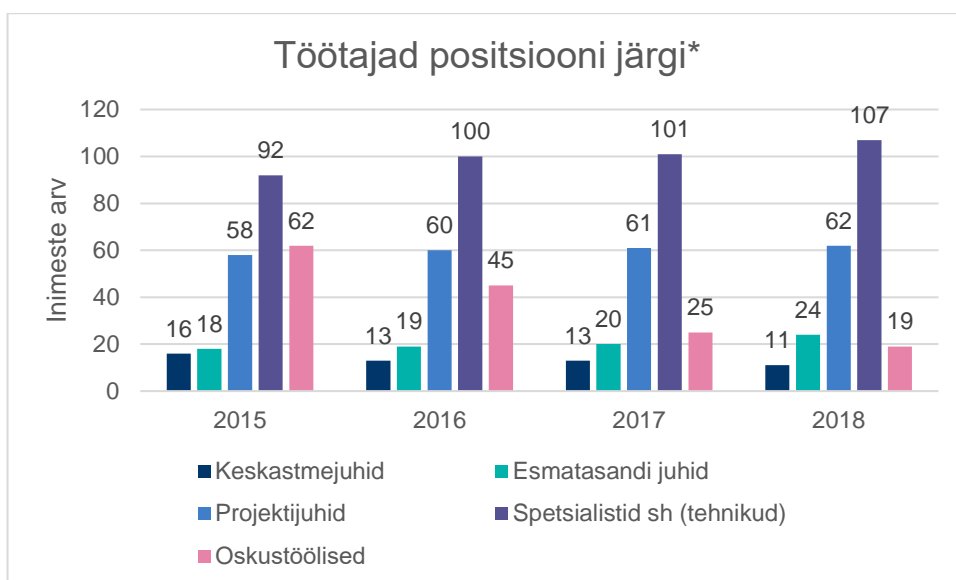
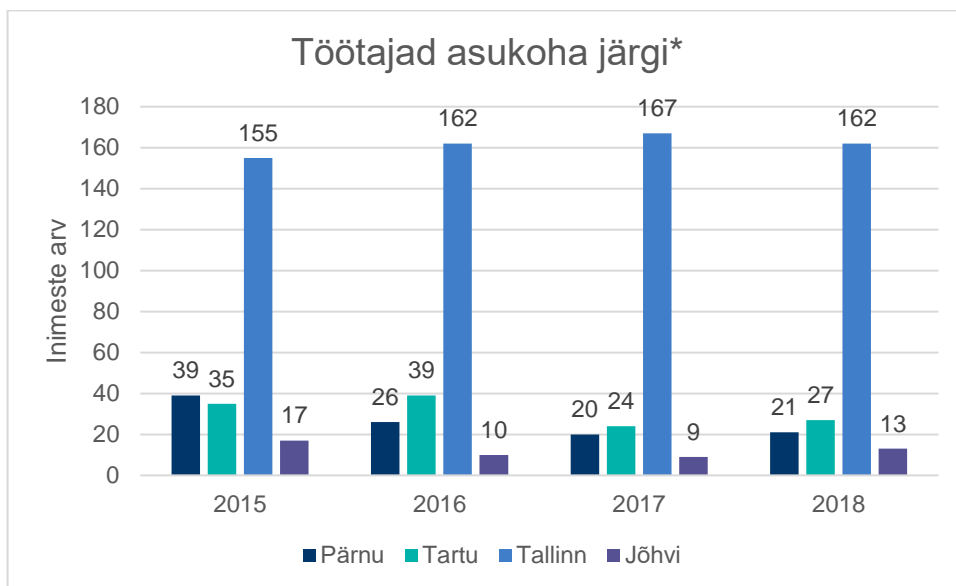
Ettevõtte pakub töötajatele ka kodukontoris töötamise võimalust ning selle eest omistas Targa Töö Ühing RKASile 2018. aastal kaugtöö tegija märgise.



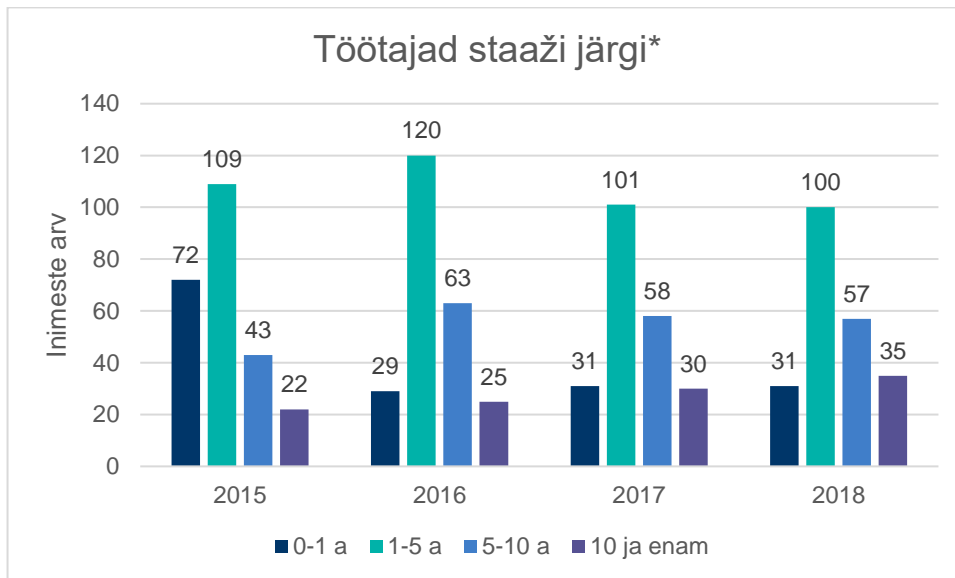
Riigi Kinnisvara



Riigi Kinnisvara



Riigi Kinnisvara



* Statistika sisaldab emajärgseid töötajaid.

Kompetentside arendamine

RKASi kui kinnisvarakompetentsi keskuse eesmärk on pakkuda parimat arendus- ja haldusteenust kaasaegsete ja innovaatiliste teadmiste kaudu. Me usume, et töötajate arengul on oluline roll töötajate pühendumise ja RKASi edukuse kujundamisel. Töötajate koolitamine ja hariduse toetamine aitab kasvatada nii töötajate kui ka seeläbi RKASi väärtust. Koolituste korraldamisel ja valikul lähtutakse ettevõtte eesmärkidest ning töötajate eelistustest. Kõikidel uutel ametisse asunud töötajatel tuleb läbida sisseelamiskoolitus. Kutsetunnistuste olemine, eelkõige projektijuhtidel ja kinnisvarahalduritel, on oluliseks eelduseks riigihangete korraldamisel. Mitu töötajat omavad kutset enam kui ühel erialal. Samuti toetab RKAS jätkuvalt töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist kõrgkoolide erialastes loengutsüklites.

Aruandeperioodil oli 73 töötajal kutsetunnistus järgmistel erialadel:

- Diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 2 in;
- Ehitusjuht tase 6 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 3 in;
- Ehitusjuht tase 7 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 2 in;
- Ehitusinsener tase 6-7 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 7 in;
- Elektriinsener tarbija elektripaigaldiste alal tase 6 (Eesti Elektroenergeetika Selts) – 1 in;
- Kinnisvarahaldur tasemed 4-6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 25 in;
- Kinnisvara haldusjuht tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 9 in;
- Kinnisvara hooldusjuht tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 2 in;

Riigi Kinnisvara

- Kinnisvara hooldusmeister tasemed 3-5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 10 in;
- Puhastustööde juht tasemed 4-5 (Puhastusekspert OÜ) – 2 in;
- Puhastusteenindaja-juhendaja tase 4 (Puhastusekspert OÜ) – 1 in;
- Turvasüsteemide tehnik tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 in;
- Turvasüsteemide projekteerija tase 6 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 in;
- Turvajuht tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 4 in;
- Volitatud energiatöhususe spetsialist tase 8 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus) – 1 in;
- Ruumilise keskkonna planeerija tase 7 (Eesti Planeerijate Ühing) – 1 in;
- Veevarustus- ja kanalisatsiooniinsener tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 1 in.

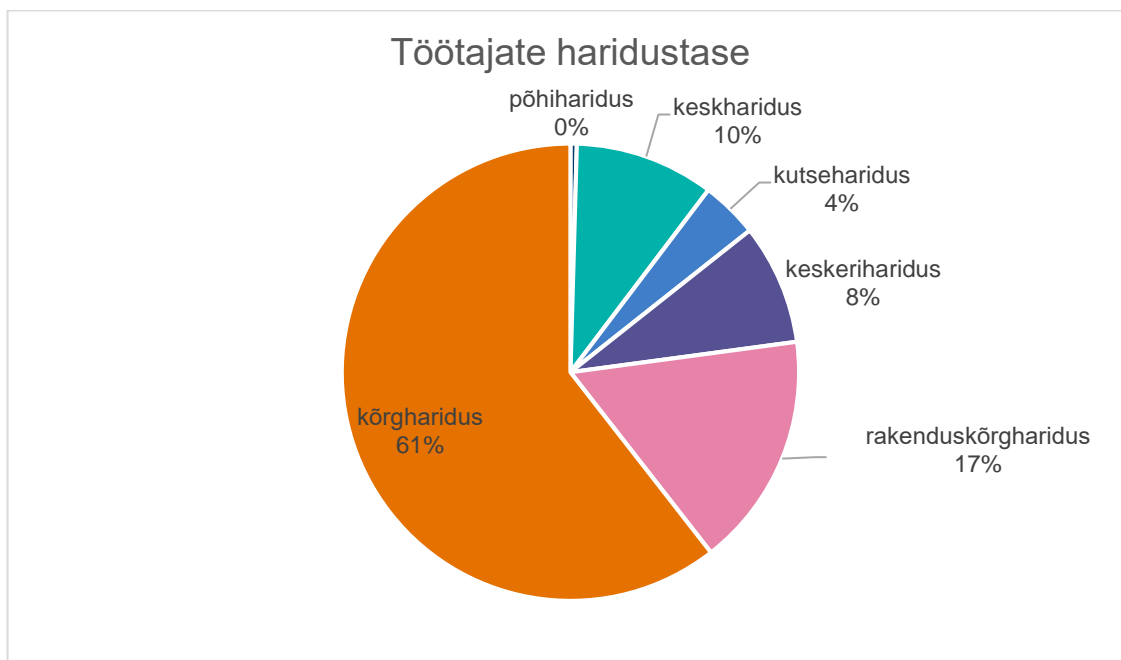
2018. aastal oli koolituskulude maksumus 130 369 eurot, millest spetsialistide arenguprogrammi koolituskulu oli 42 240 eurot.

2018. aastal sai alguse spetsialistidele suunatud arenguprogramm „Suhtlemisoskuste arendamise praktikum” ja „Läbirääkimis- ja mõjutamisioskuste arendamise praktikum”. Spetsialistid läbivad programmi raames erinevaid suhtlemiskompetentside arendamise ning mõjutamise ja läbirääkimisoskuste arendamise mooduleid ja praktilisi harjutusi. Koolituse juba läbinud töötajate tagasiside on olnud positiivne.

2018. aastal jätkus RKASi sisekoolituste programm, mis on ellu kutsunud eesmärgiga toetada töötajate kompetentside kasvu ning pakkuda neile võimalust olla kursis olulisemate arengusuundadega ehituses ja sellega seonduvates valdkondades.

RKASi töötajate haridustase on väga kõrge, 78% töötajates omab kas rakenduskõrgharidust, bakalaureuse- või magistrikraadi, kahel töötajal on doktorikraad.

Riigi Kinnisvara



Ühiskond

Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega

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

- MTÜ Vastutustundliku Ettevõtluse Foorum;
- MTÜ Eesti Personalijuhtimise Ühing PARE;
- MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit;
- MTÜ Eesti Maksumaksjate Liit;
- MTÜ Digitaalehitus – Digitaalehituse klaster.

RKAS on esindatud Kultuuriministeeriumi juures tegutsevas muinsuskaitse nõukogus, mis:

- teeb ettepanekuid ja annab arvamusi kõigis muinsuskaitseadusest tulenevates küsimustes, sh muinsuskaitsealaste õigusaktide muutmise ja täiendamise kohta;
- kultuuriväärtusega asja mälestiseks tunnistamise ja mälestiseks olemise lõpetamise ning mälestise andmete muutmise kohta;
- annab vajadusel arvamuse leiu väärtuse kindlaksmääramisel;
- vaatab läbi Eesti kultuuripärandi rahvusvahelistesse registritesse ja nimekirjadesse võtmise ettepanekud.

Nõukogu seisukohad on Muinsuskaitseameti ja kohaliku omavalitsuse muinsuskaitsetöö kavandamise ning muinsuskaitse põhimõtete väljatöötamise soovituslikuks aluseks.

RKAS on esindatud Sotsiaalministeeriumi juures tegutsevas ligipääsetavuse nõukogus, mille üks ülesandeid on juhtida ligipääsetavust ja universaalset disaini puudutavaid avalikke arutelusid, et suurendada ühiskonna teadlikkust ning juurutada kaasava elukeskkonna põhimõtteid arvestavat mõtte- ja tegutsemisviisi. Ligipääsetavuse nõukogu jälgib ja hindab ligipääsetavusega seotud seaduste ja standardite rakendamist, et olukord pidevalt paraneks.

2018. aastal korraldas RKAS ligipääsetavuse ümarlaua, et koos riigiasutuste ja puuetega inimeste liitudega arutada ministeeriumide ühishoone (Suur-Ameerika 1, Tallinn) hoone näitel põhimõtteid, kuidas parandada avalike hoonete ligipääsetavust laiemalt.

RKAS korraldab uute hoonete rajamiseks arhitektuurikonkursse ning avalike hoonete juurde kunsti hankimiseks kunstikonkursse vastavalt kunstiteoste tellimise seadusele. Konkursside žüriidesse kuuluvad erialaliitude esindajad ja valdkonna eksperdid, kellega koostöös sobivaimad teosed välja selgitatakse.

Riigi Kinnisvara

Lisaks kuulub RKASi esindaja Eesti Ehitusettevõtjate Liidu (EEEL) kutsekomisjoni koosseisu, kes osaleb ehitusala kutseksamite hindamisel ning komisjoni töös.

RKAS on rahvusvaheliste organisatsioonide PuRE-net (The Public Real Estate Network) ja The Workplace Network liige, mis ühendavad erinevate riikide riigisektori kinnisvarahalduse ja -arendusega tegelevaid ettevõtteid.



PuRE-net koondab Euroopa kinnisvaraettevõtteid ja ministereid, kes vastutavad riigi kinnisvara eest. Tegemist on tippjuhtide ja spetsialistide koondamiseks mõeldud võrgustikuga, mis annab võimaluse vahetada teadmisi ja kogemusi riigi kinnisvara haldamisel ning arendamisel.

2018. aastal korraldas PuRE-net kaks töötuba teemadel „Efektiivsed ruumilahendused kontorites” (Efficient Office Space Solutions) Berliinis ja „Müügi töötuba” (Sales Working Table) Haagis. Lisaks toimus aastakonverents Prahhas teemal „Riigi omanduses oleva kinnisvara tehingud ja üleandmised” (Transactions and Transitions of State-owned Real Estate).

TWN on ülemaailmne avaliku sektori kinnisvaravaldkonna tippjuhte ühendav organisatsioon, mille liikmed on nii ettevõtted, valitsusasutused kui ka institutsioonid 17 riigist. TWNi liikmed kohtuvad kord aastas konverentsil, kus vahetatakse kogemusi aktuaalsetel teemadel, millega riigi kinnisvara haldajad ja poliitika kujundajad kogu maailmas silmitsi seisavad. 2018. aastal toimus konverents kahes kohas, Dublinis ja Amsterdams, kus olid teemadeks „Müük ja ümberehitamine” (Sales & Redevelopment) ning „Innovatsioon ja energiasiiire” (Innovation and Energy Transition).

EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete läbiviimine

2018. aastal jätkati eelmisel aastal alustatud Interreg Europe projekti EFFECT4buildings, mille eesmärk on suurendada energiatõhususele suunatud meetmete läbiviimist Läänemere piirkonna olemasolevates avalikes hoonetes.

Projekt on toetava loomuga ning analüüsib piirkonnapõhiselt turubarjääre ja erisusi, et suurendada piirkonna konkurentsivõimet ja teadlikkust.

Projekti tulemuseks on juhendmaterjalid erinevatest hoonete energiatõhusust toetavatest finantsmudelitest, näiteks erinevad tasuvusaja arvutuse mudelid, energiateenuse rakendamise

Riigi Kinnisvara

võimalused, keskkonnasäästlikud üürimudelid ja majanduslikud mudelid energia üheaegseks tootmiseks ja tarbimiseks.

2018. aastal korraldati koostöös Teaduspark Tehnopoliga kaks ümarlauda avalike hoonete haldurite vahel. Mõlemal kohtumisel oli fookuses energiatõhususprojektide läbiviimise tänane teadlikkus, tahe ja kitsaskohad ning teisalt jagas RKAS enda kogemust ning andis ülevaate projekti EFFECT4buildings tegevustest.

2018. aasta IV kvartalis seadistati energiamonitooringu süsteem viiele RKASi haldusportfellis olevale hoonele, mida hakatakse jälgima 2019. aastal eesmärgiga koguda infot, kas pidev ja detailne energiakasutuse analüüs aitab vähendada hoone keskkonnamõju ning on tasuv hoone omanikule.

Riigi Kinnisvara

Teadus- ja arendustegevuse toetamine

Koostööl teadus- ja arendusasutustega on oluline roll RKASi kompetentside tõstmisel ja kogu kinnisvarasektoris novaatorlike suundade näitamisel. Teadus- ja arendusprojektide toetamisse saab RKAS panustada kuni 0,5% kolme eelneva majandusaasta keskmisest konsolideeritud puhaskasumist. Rahalisi toetusi antakse uuringuteks, mis toetavad RKASi tegevus- ja finantseesmärke. Lisaks teadus- ja arenduskoostööle on RKASi üheks prioriteediks kompetentse järelkasvu koolitamine, mistõttu toetatakse ka stipendiumide eraldamist RKASi tegevusvaldkonnaga seotud üliõpilastele, eelkõige rakendus-, inseneri- ja doktoriõppes.

Kompetentsikeskusena panustab RKAS teadus- ja arendustegevusse ennekõike valdkondades, mis on seotud:

- hoonete energiatõhususega,
- protsesside keskkonnasäästlikkusega,
- ruumide sisekliimaga ning selle seostega õpiedukuse ja tööviljakusega,
- targa maja tehnoloogiatega,
- uuenduslike tehnoloogiatega,
- kaasaegsete töökeskkonnanalohendustega.

2018. aastal toetas RKAS 40 200 euroga Rahvusvahelise Kaitseinvesteeringute Keskuse uurimisprojekti „Hoonete turvaklasside ja rakendatavate turvameetmete uuringu ning vastava RKAS metoodika väljatöötamine”.

Töö eesmärgiks on töötada välja metoodika, mis võimaldab määrata mõõdetavate parameetrite alusel igale RKASi objektile optimaalse turvaklassi ehk rakendatavate turvameetmete kogumi. Metoodika peab võimaldama lihtsalt ja kiiresti määratleda turvaklassi, anda hinnangu olemasolevate meetmete nõuetelevastavusele ning hinnata investeeringuvajadust. Töö käigus selgitatakse välja rahvusvaheline parim praktika hoonete turvaklasside määratlemisel ning kõik turvameetmetesse puutuvad standardid, seadused, määrused ja korrad, samuti kirjeldatakse, millistele nõuetele peab vastama metoodikas määratud turvameetmete tase.

Stipendiume jagati 2018. aastal järgmistele üliõpilastele.

Magistrandid (igaüks summas 2000 eurot):

1. Risto Häelme, Tallinna Tehnikaülikool, „BIMi rakendamise efektiivsuse parameetrid”;
2. Even Kirs, Eesti Maaülikool, „Hoone aerofotogramm-meetiline mõõdistamine UAV-ga”;
3. Jaanika Sau, Eesti Kunstiakadeemia, „Pimedatele ja vaegnägijatele suunatud (linna)ruum”;

Riigi Kinnisvara

4. Karli Aau, Tallinna Tehnikaülikool, „Büroohoone Järvevana tee 7b termoaktiveeritud hoone süsteemi kütteperioodi toimivuse analüüs mõõtmiste ja dünaamiliste simulatsioonide põhjal”.

Doktorandid (igaüks summas 3000 eurot):

1. Villu Kukk, Tallinna Tehnikaülikool, „Ristkihtliimpuidust välispiirete hügrotermilised omadused”;
2. Johanna Liblik, Tallinna Tehnikaülikool, „Looduskrohviga kaitstud puidupõhiste komposiitkonstruktsioonide käitumine tules”;
3. Nils Kändler, Tallinna Tehnikaülikool, „Targad sademeveesüsteemid”;
4. Katrin Kabun, Eesti Kunstiakadeemia, „Lambavilla rehabiliteerimine – arhailise materjali rakendusvõimalused kaasaegses tootedisainis”;
5. Martin Kiil, Tallinna Tehnikaülikool, „Õhujäätusmeetodid ja vabasoojuseraldused mitteiluhoonetes”.

Riigi Kinnisvara

Muinsuskaitse ja arhitektuuripärandi hoidmine

RKASi kokkupuude muinsuskaitsega on saanud alguse juba 2001. aastal, kui RKAS asutati ja esimeste hoonete seas anti ettevõttele üle Pärnu kohtuhoone aadressil Rütli 19, mis asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealas. Nimetatud kohtuhoone kuulub siiani RKASi kinnisvaraportfelli ja seda on ligi 20 aasta jooksul olulises mahus restaureeritud, tagamaks väärrika hoone autentsus.

Lisaks on RKASi esindaja alates 2015. aastast kuulunud muinsuskaitseameti nõukogu koosseisu, mille ettepanekud ja seisukohad on Muinsuskaitseameti ja kohalike omavalitsuse muinsuskaitsetöö kavandamise ning muinsuskaitse põhimõtete väljatöötamise soovituslikuks aluseks.

2018. aasta lõpu seisuga on RKASi omandis 162 muinsuskaitse all ja muinsuskaitsevõondis olevat hoonet ja lisaks pakub RKAS 94le muinsuskaitse all ja muinsuskaitsevõondis olevale hoonele pakub korrashoiuteenust. RKASile kuuluvate hoonete koguarvust moodustab see 16,5% ning kogu Eestis muinsuskaitse alla kuuluvatest ehitismälestistest ja ajaloomälestistest on see 3,9%.

Sarnaselt varasematele aastatele teostati 2018. aastal erinevatel muinsuskaitse all olevatel või muinsuskaitsealal asuvatel hoonetel remonttöid, mille käigus parendati või säilitati hoonete seisukorda. Antud remonttööde kogumaksumus oli 4 186 708 eurot (lisandub käibemaks), mis moodustas RKASi 2018. aastal läbi viidud remonttöödest 28%.

Suurematest RKASi juhitud ehitustöödest valmis 2018. aastal Tallinna Euroopa Kool, mis koosneb olemasolevast muinsuskaitse all olevast hoonest ja uuest juurdeehitusest.

Riigi Kinnisvara



Tallinna Euroopa Kool

RKASi järgnevatel aastatel eesmärkide hulka kuulub täiendkoolituste abil suurendada muinsuskaitse litsentsi omavate inseneride arvu ettevõtte koosseisus, tihendada koostööd Muinsuskaitseametiga parimate tehniliste lahenduste leidmiseks ning säilitada ja võimalusel restaureerida autentsel kujul 2018. aastal RKASile antud kutsekoolide hooned, mis väga paljudel juhtudel asuvad vanades muinsuskaitsealustes mõisahoonetes.

Riigi Kinnisvara

Kunst kui kvaliteetse avaliku ruumi lahutamatu osa

Alates 2011. aastast kehtib Eestis kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärgiks on avaliku ruumi rikastamine kunstiga. Kunstiteoste tellimise seaduse kehtestamisest alates on korraldatud ligikaudu 70 kunstikonkurssi, millest poole on läbi viinud RKAS. See on ühtpidi võimalus ja seeläbi ka vastutus aidata kaasa lisandväärtuse loomisele nii töökeskkonnas kui ka avalikus ruumis.

Kvaliteetse avaliku ruumi üheks tunnuseks peetakse mitmekesisust, kus ruumi elemendid, sealhulgas kogemisele avatud kunst, toetavad selle keskkonna kasutamist. Kunst avalikus ruumis tõstab selle väärtust, mõjutades keskkonna kuvandit ja selles viibijate elukvaliteeti. Ainult pragmaatiliste lahendustega üles ehitatud keskkond võib tunduda üheplaaniline, selle rikastamine kunstiteostega on aga suurepärane võimalus panna inimesed mõtisklema oluliste teemade üle, sest heal kunstil on võime jätta vaatajale tõlgendamisruumi.

Parima võimaliku lahenduse leidmiseks korraldatud kunstikonkursi abiga saame muuta ümbritsevat keskkonda esteetiliselt rikkamaks, anda ruumile võimaluse seal olijaid üllatada ja inspireerida.

Kunst avalikus ruumis võib olla ka kui mõjuv maamärk ja ruumi tähistaja. Avalikus ruumis asuvad kunstiteosed võivad saada selle kasutajatele nii omaseks, et muutuvad linnaruumi või hoone lahutamatuks osaks. Näiteks Aime Kuulbusch-Mölder 1991. aastal loodud skulptuur „Justitia”, mis kohtumõistmise sümboli ja ruumitähistajana on viidud vanast kohtuhoonest uude, 2018. aastal valminud Tallinna kohtuhoonesse.

RKASi läbi viidud kunstikonkursside eesmärk on tellida avaliku raha eest võimalikult kvaliteetne ja kõrge kunstilise väärtusega teos üldkasutatavasse ruumi. Kunstikonkursid, mille žüriidesse kuuluvad loomeliitude juhatuste määratud kunstnikud, kuraatorid ja kunstiteadlased, tellijate esindajad ja ruumi projekteerinud arhitektid, annavad kunstnikele võimaluse luua unikaalseid, vahel lausa monumentaalsete mõõtmetega teoseid. Nii saab kunst olla oma sõnumitega seal, kus inimesed iga päev liiguvad.

Tänapäeva üha digitaalsemas maailmas on kindel koht ka traditsioonilisel materjalipõhisel kunstil. Näiteks Viimsi Gümnaasiumi kunstikonkursi eelmisel aastal võitnud monumentaalse mosaiikpannoo „Liblikas” autor Jass Kaselaan tegeleb vana ja väärrika keraamilise mosaiigi tehnika taasmõtestamisega tänapäevases ruumis. Seejuures ei ole tulemus vanamoodne, vaid suhestub hästi kaasaegse digitaalse pildikeelega. Teosel näeme kasvamise ja arenemise lugu, kus kooliaeg on ettevalmistus lennuks, iseseisvaks eluks.

Riigi Kinnisvara

Heaks näiteks innovatiivsete materjalide kasutuse poolest võib pidada Euroopa Liidu IT-agentuuri Tallinna peahoones 2018. aastal valminud installatsiooni „Jäämägi”, autor Maret Sarapu. Tulemuseks on päevavalguses erinevatest nurkadest vaadeldav, kihiline, õhuline ja pidevalt värvi muutev skulptuur, mis enda muutumise kaudu muudab ka kogu aatriumi tunnetust. Kunstikonkursi žürii sõnul on teos hästi ära tabanud IT-agentuuri hoone olemuse, kus nimetatud hoone on kui jäämäe tipp. Ülejäänud struktuuri osad on Strasbourgis ja Austria mägedes, kus asuvad mahukad andmepargid.

Rõõm on tõdeda, et RKASi korraldatud kunstikonkurssidel osalemine on aina populaarsem. Esile võiks tõsta üht värskemat, Rapla riigigümnaasiumi kunstikonkurssi, kus tähtajaks saabus 56 võistlustööd, mille hulgast valis žürii võitjaks Kaido Ole maali „Sotsiaalne vaikelu edasijõudnutele!”. Saatuse soovil õnnestus rohkete autasudega pärjatud Eesti ühel tunnustatuimal maalikunstnikul Kaido Olel panustada Rapla uude riigigümnaasiumi hoonesse, mille vanas osas oli ta ise 1970ndate algul õppinud.

Avaliku ruumi kunst peab toimima dialoogis nii keskkonna, arhitektuuri, kasutajate kui ka tellijatest partneritega. RKASi, hetkel Eesti ühe suurema kunstiteoste tellija eesmärk on, et võidaks avalik ruum ja seeläbi meie riigi atraktiivsus ning konkurentsivõime.

Keskkond

Energiatarbimine ja -tõhusus

Energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine on RKASi üheks prioriteediks. Nimetatud teemad oleme välja toonud ettevõtte strateegias ja seadnud mõõdetavad eesmärgid igapäevastes tegevuskavades.

Energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energiahulk, mis hõlmab kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat. Tegevustest tingitud keskkonnamõju, mis tuleneb energiakasutusest hoonetes, vähendame ressurside parema juhtimise kaudu, sh täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

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

RKAS omab standardi ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaati, millega ettevõtte tõendab, et tegutseme kooskõlas standardis olevate nõuetega.

Riigi Kinnisvara

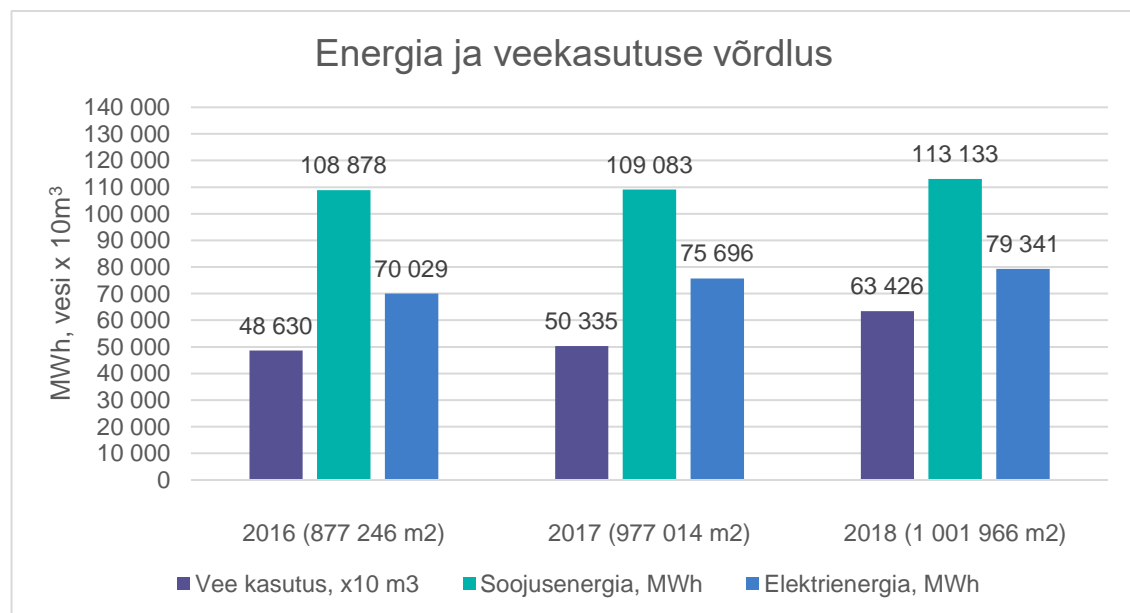
Ettevõtte energia- ja veekasutus

RKAS jälgib kuupõhiselt hallatavate hoonete energia- ja veekasutust ning registreerib andmeid haldusinfosüsteemis. Keskkonna- ja tehnilise toe osakond analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks.

Organisatsioonisisese tarbimise all mõistame energia- ja veekasutust, mida saame ise RKASi töötajatena iga päev otseselt mõjutada enda kasutuses olevates hoonetes. RKASi organisatsioonisisene energiakasutus on ligi 0,3% organisatsioonivälisest energiakasutusest. Kuna sisene energiakasutus on väga väike, ei ole järgnevatel joonistel kuvatud eraldi organisatsioonisisest energiakasutust, vaid summaarselt on kujutatud nii sisest kui ka välist energiakasutust.

Organisatsioonivälise tarbimise all mõistame oma varaportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle tegevust saame suunata teadlikkuse tõstmise teel.

Järgneval graafikul on esitatud RKASi haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga. Portfelli mahu kasv on olnud kiirem kui energia- ja veekasutuse kasv, mis näitab energiatõhususse panustamise tulemusi.

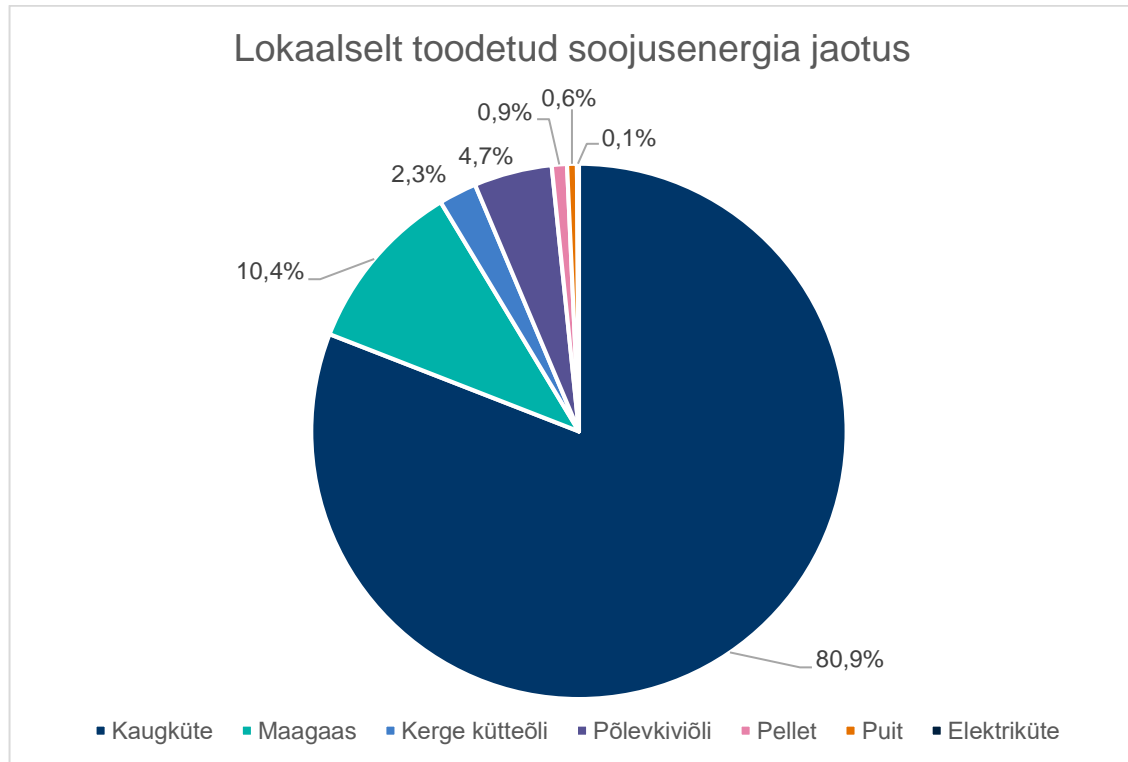


Soojusenergia

RKASi portfellis kasutatakse hoonete soojusvarustamisel valdavalt kaugkütet. Ülevaade tarbitud kütuseliikidest soojusenergia tootmiseks 2018. aastal on esitatud järgmisel joonisel. RKAS ei pea arvestust, milline on taastuenergia osakaal kaugküttesüsteemis ringlevas soojusenergiast, sest soojusmüüja ei väljasta selle kohta infot. Lokaalselt toodetud

Riigi Kinnisvara

soojusenergia jaotus erinevate energiaallikate lõikes (sh taastuvad nagu pellet, puit) on esitatud järgmisel joonisel.



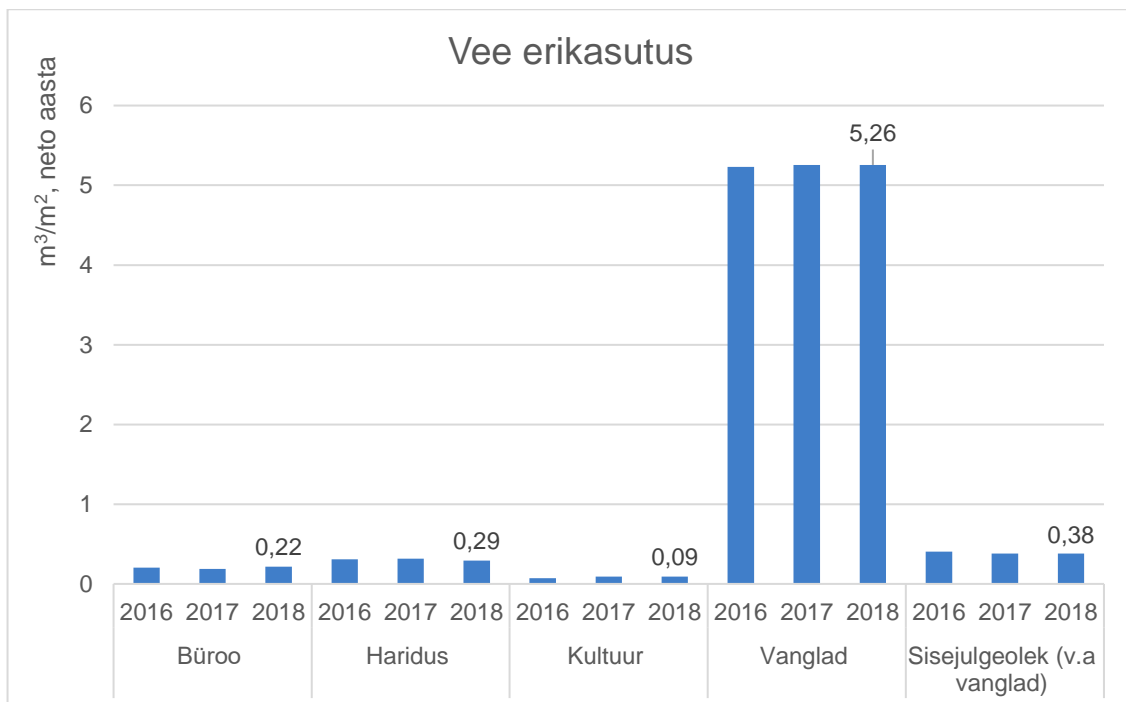
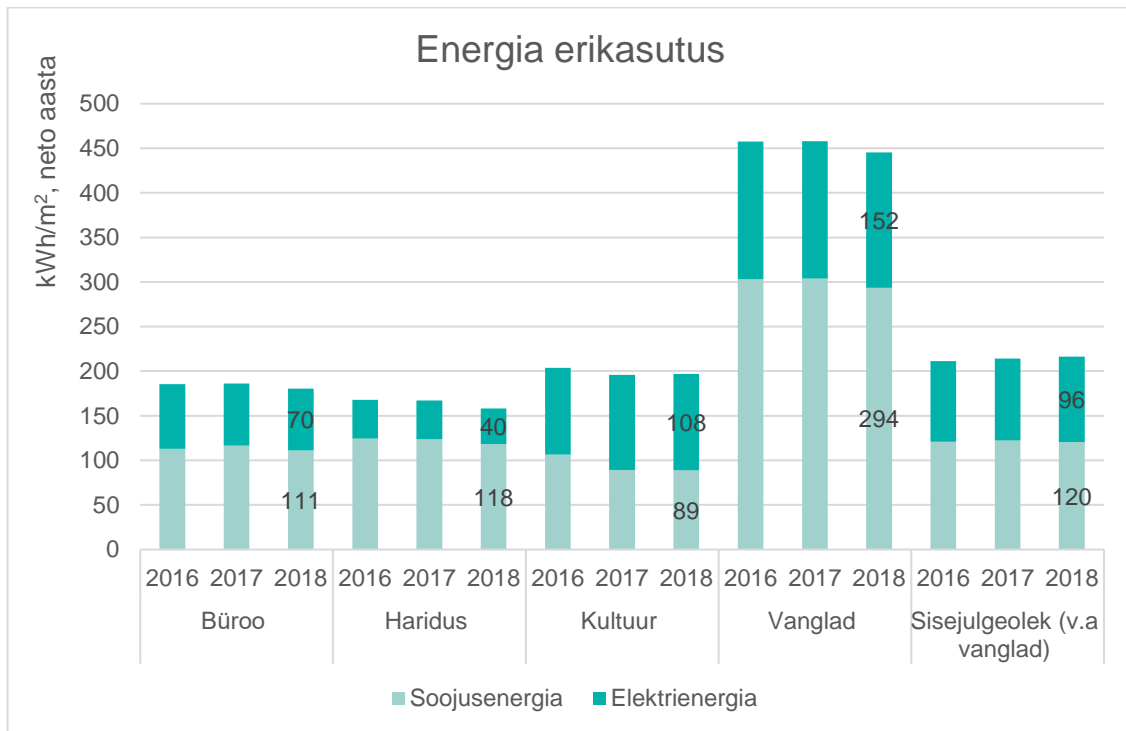
Elektrienergia

Kogu 2018. aastal kasutatud elektrienergia osteti RKASi energiaportfellile börsihinnaga. Karmistuvate hoonete energiatõhususe nõuete ning järjest langevate päikseelektrijaamade maksumuse tõttu muutub aktuaalsemaks ka lokaalsete päikseelektrijaamade ehitus. Esimene päikseelektrijaam RKASi arendatud hoones paikneb Põlva riigigümnaasiumis. Uued, täna veel arenduses olevad A-energiamärgise klassi taotlejad hooned on kõik varustatud lokaalse energiatootmissüsteemiga.

Tarnitud energia ja vee kogused erineva kasutusotstarbega kinnistute kaupa

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

Riigi Kinnisvara



Joonistel on kajastatud hooned, mis on kasutusel olnud vähemalt ühe täisaasta, mistõttu tulemusi ei mõjuta 2018. aastal valminud hooned või suuremad rekonstrueerimisprojektid (nt Viiksi riigigümnaasium, Tallinna kohtuhoone, Vändra päästehoone jne).

Valdavalt on energia ja vee erikasutus püsinud stabiilne. Enim on paranenud haridushoonete tarbimisandmed. Positiivne muutus on tingitud eelkõige 2016–2017 lõppenud remonttöödest,

Riigi Kinnisvara

aga ka valminud uutest riigigümnaasiumidest (nt Põlva, Võru ja Kärkla riigigümnaasiumid on saavutanud 2018. aastal stabiilse energia- ja veekasutuse).

Büroohonete energia- ja veekasutus on samuti langenud. Muutust on enim põhjustanud 2017. aasta III kvartalis valminud ministeeriumite ühishoone Tallinnas, mis on võrreldes varem ministeeriumite kasutuses olnud üksikhoonetega taganud märkimisväärse soojusenergia säästu.

Suure energiakasutusega eristuvad vanglad, mis on iseloomult eriotstarbelised hooned, sest neile on esitatud täiendavaid nõudeid (nt väga intensiivne välisvalgustus) ning nende kinnistutel paiknevad ka tootmishooned, kus kinnipeetavatel on võimalik töötada (Vanglatööstus).

Jälgime energiakasutust regulaarselt igal kuul ning viime läbi erinevaid energiatõhusust parandavaid remonttöid, et stabiliseerida energia- ja veekasutus. Järjepidev töö aitab vähendada energia ülekulu ja tõsta sisekliima kvaliteeti. Veeavariide varajaseks avastamiseks on lisatud automaatteavitused hooneautomaatikaga varustatud hoonetesse.

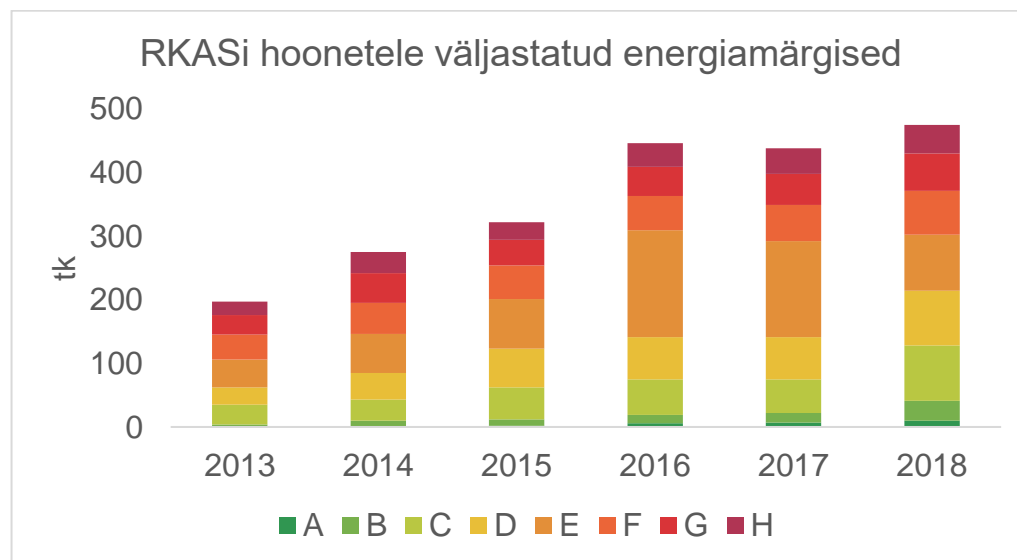
Riigi Kinnisvara

Energiamärgiste jaotus

Hoonete energiatõhusust tõlgendame kui sisekliima tagamisega tasakaalus olevat energiakasutust hoone sihtotstarbelise kasutamise puhul. Sisuliselt on energiatõhusus energiatarbimise kvaliteedi näitaja ning loob meile võimaluse võrrelda hooned ja planeerida ressursside piires parendustegevusi.

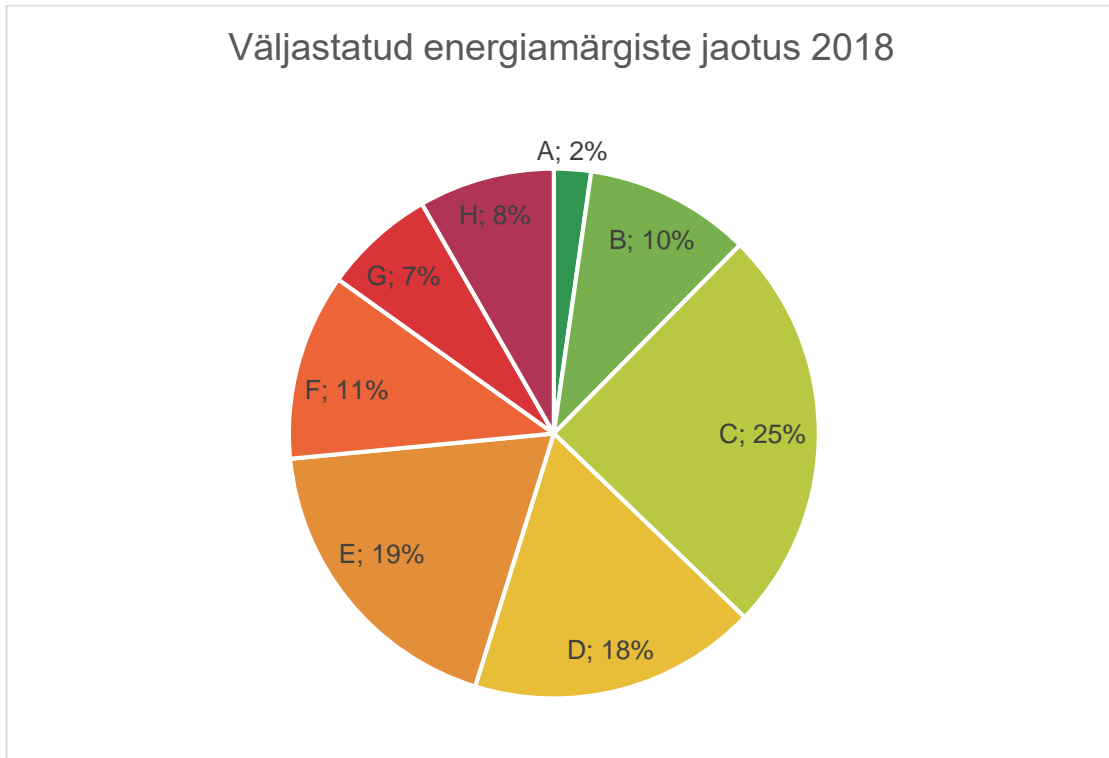
Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja hoone kasutusintensiivsusest (A-energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning H-energiamärgisega hooned tarbivad enim energiat). Seetõttu on energiamärgise klass indikatsiooniks hoonete tehnilisest olukorrast ja kasutaja kasutusharjumustest. RKAS kaardistab hoonete andmeid järjepidevalt ning väljastab energiamärgiseid hoonetele, millel märgised puuduvad. Madala energiamärgise klassiga hoonetes planeeritakse erinevaid remonttöid (nt Tartu Häirekeskus liideti suure energiakasutuse tõttu energiamonitooringusüsteemiga).

Lähtuvalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”, peab olemasoleva hoone energiamärgise klass olema vähemalt C või parem, et see vastaks energiatõhususe miinimumnõuetele. RKASi arendatavad uushooned, mis valmivad alates 01.01.2019, on kõik kavandatud A-energiamärgise klassi (liginullenergia) hooneteks. RKASi portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus ja märgiste dünaamika on kujutatud järgmisel joonisel.



Energiamärgise klassi skaala sõltub hoone kasutamise otstarbest ning tuleneb majandus- ja taristuministri määrusest nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“.

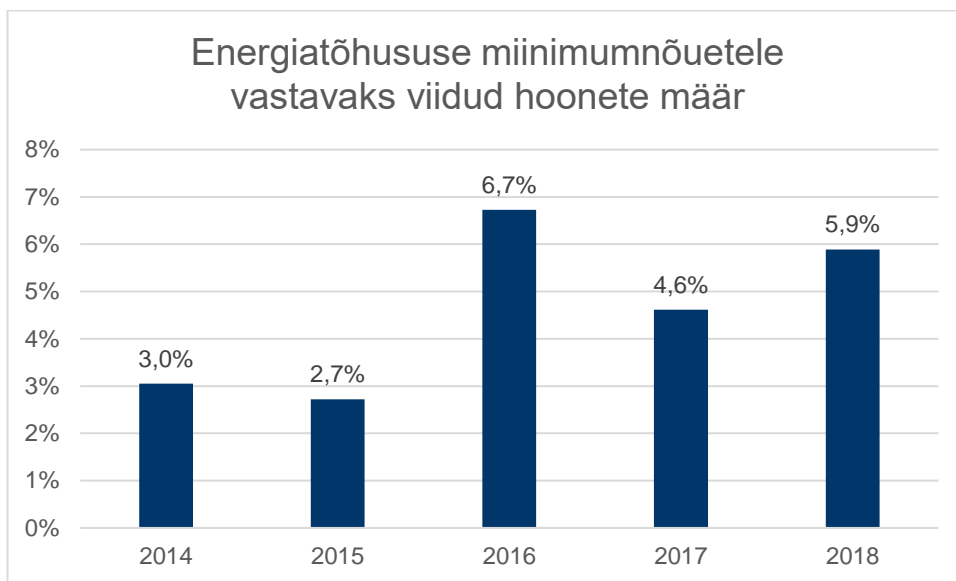
Energiamärgise klasside suhteline jaotus näitab, et energiatõhususe miinimumnõudele vastab 37% haldus- ja lepingulises portfellis olevatest hoonetest.



Eelmise aastaga võrreldes on märgiste arv suurenenud varade ülevõtmise tõttu, samuti pideva olemasolevatele hoonetele energiamärgiste väljastamise tõttu. Haldusportfelli hoonetest, kus on energiamärgise eksponeerimine on nõutav, on energiamärgis olemas 97%l hoonetest.

Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi (2012/27/EL) ühe kohustusena peab iga liikmesriik igal aastal vähemalt 3% keskvalitsuse kasutuses olevatest hoonetest, mis ei vasta miinimumnõuetele ning millele kohalduvad miinimumnõuded, viima neile nõuetele vastavaks ehk rekonstrueerima vähemalt C-energiämärgise klassi kuuluvaks hooneks. Jälgime selle kohustuse täitmist ka enda portfellis ning samuti uurime igal aastal teostatud parendustööde mõju energiatõhususe parandamisele. Viimastel aastatel oleme energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viinud järgmisel määral hooneid.

Riigi Kinnisvara



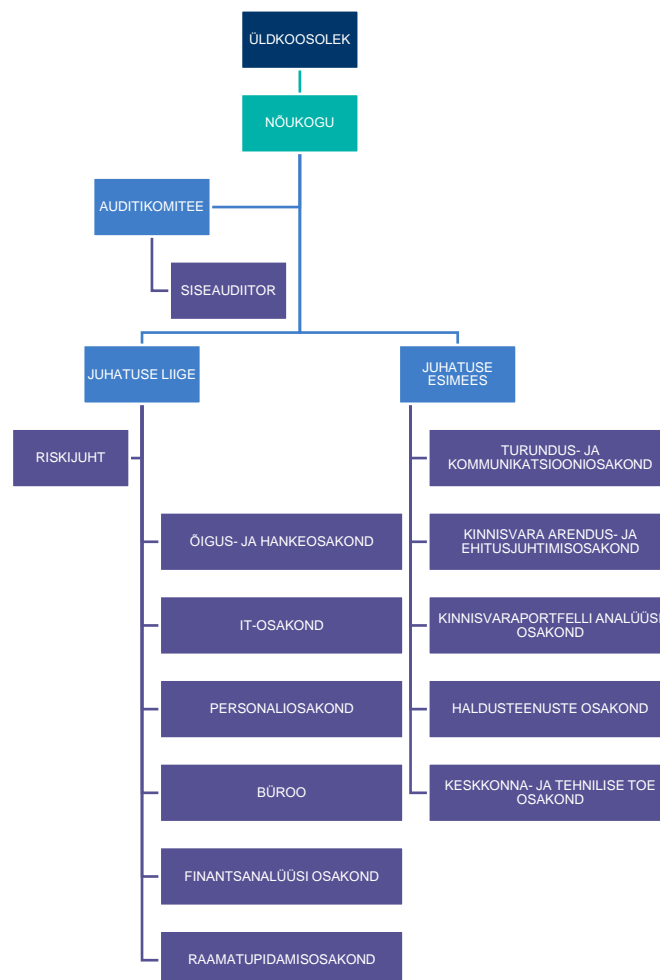
Juhtimine

Organisatsiooni juhtimine

RKASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital seisuga 31.12.2018 oli 226 628 800 eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning üldkoosolekuks on riigihaldusminister.

RKASi juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud põhikirjas ning muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna peab RKAS oma tegevuse korraldamises lähtuma nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest. RKASi kontserni kuulus 2018 aastal ka hooldusteenuseid pakkuv tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss, mis 16.11.2018 ühines RKASiga.

RKASi organisatsioonistruktuur 31.12.2018 seisuga.



Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Tulenevalt riigivaraseaduse § 88 lõike 1 punktist 10 ja RKASi põhikirja punktist 10.3.3. on RKASil kui riigi äriühingul kohustus rakendada äriühingu juhtimisel Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) ning kirjeldada selle järgimist majandusaasta aruande koosseisus.

Üldreeglina RKAS järgib HÜTi põhimõtteid. RKAS on 100% osalusega riigile kuuluv äriühing ja selle asutajaõiguste teostajaks on Vabariigi Valitsuse poolt määratud Rahandusministeerium. Sellest on tingitud mõned iseärasused ja erandid kontserni juhtimises üldkoosoleku ja nõukogu tasandil, mis on aruandes välja toodud.

Üldkoosolek

Aksionäride üldkoosolek on RKASi kõrgeim juhtimisorgan. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas nelja kuu jooksul RKASi majandusaasta lõppemisest. 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 alljärgnevat üldkoosoleku korraldamisega seonduvat HÜTi punkte:

p 1.2.1 – üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel;

p 1.2.3 – samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav;

p 1.2.4 – mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta;

p 1.3.1 – üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget;

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).

2018. aastal tegi üldkoosolek 16 otsust, mis on avaldatud aadressil www.rkas.ee.

Riigi Kinnisvara

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. 2018. aastal kuulusid juhatusse Tanel Tiits (juhatusel liige kuni 13.04.2018), Piia Kallas ja Kati Kusmin. Aruande koostamise hetkel on RKASi juhatus kaheliikmeline.

2018. aasta jooksul toimus 93 juhatusel koosolekut.

Juhatusel liikmete ülesanded ja tasu on määratletud sõlmitud teenistuslepingus. Ühe majandusaasta jooksul on RKASi nõukogu otsusel juhatusel liikmele tulemuslikkuse eest makstavate täiendavate tasude piirmääraks juhatusel liikmele eelmisel majandusaastal makstud neljakordne keskmine tasu. 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.

2018. aasta jooksul on arvestatud juhatusel liikmetele tasusid, mis sisaldavad ka 2017. aasta eest nõukogu poolt määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Tanel Tiits 59 632 eurot (juhatusel liige kuni 13.04.2018; tasu sisaldab lahkumishüvitist), Piia Kallas 88 853 eurot, Kati Kusmin 106 383 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; nõukogu liikmetele makstava tasu määra kohta. Omaniku huvid on ettevõttes tagatud osaluse valitseja ministeeriumi (Rahandusministeeriumi) esindajatest nõukogu liikmete näol.

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

Riigi Kinnisvara

jooksul. 2018. aasta jooksul toimus 12 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. Lahkumishüvitusi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

2018. aastal kuulusid nõukokku Marek Pohla (nõukogu liige kuni 28.02.2018), Sulev Luiga (nõukogu esimees), Tõnu Toompark, Marianne Paas, Kaie Karniol ja Ruth Laatre (nõukogu liige alates 01.05.2018), Norman Aas (nõukogu liige alates 01.05.2018).

Ülevaade 2018. aasta nõukogu liikmetele makstud tasudest:

Marek Pohla 1000 eurot, Sulev Luiga (nõukogu esimees) 12 000 eurot, Tõnu Toompark 6000 eurot, Kaie Karniol 6000 eurot, Marianne Paas 6000 eurot, Ruth Laatre 3500 eurot, Norman Aas 3500 eurot.

Auditikomitee

Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab järelevalvet raamatupidamise korraldamise, finantseelarve ja aruannete koostamise ja kinnitamise, finantsriskide juhtimise, raamatupidamise aastaaruande ja audiitorkontrolli protsessi, sisekontrollisüsteemi toimimise ja 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, 2018. aastal toimus 5 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% RKASi nõukogu liikmele määratud kuutasust ja mitte nõukogu liikmest esimees saab 100% RKASi nõukogu liikmele määratud kuutasust.

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

2018. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Marianne Paas ja Kaie Karniol.

Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2018: Taavi Saat 6000 eurot, Marianne Paas 440 eurot ja Kaie Karniol 440 eurot.

Riigi Kinnisvara

Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus 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 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 sõltumatuses, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema poolt pakutava teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatus koostatud 2018. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

RKASi juhatus avalikustab lisaks majandusaasta aruandele regulaarselt ka kvartaalsed vahearuanded. Majandusaasta I ja III kvartali kasumiaruande, bilansi ja rahavoogude aruande avalikustatakse hiljemalt kvartalile järgneva kuu lõpuks, majandusaasta II ja IV kvartali kasumiaruande, bilansi ja rahavoogude aruande kahe kuu jooksul pärast kvartali lõppemist;

Üldkoosolekule esitatakse kinnitamiseks majandusaasta aruanne, mille on allkirjastanud juhatuse ja nõukogu liikmed.

Kvaliteedijuhtimine

RKASi eesmärk on olla eelistatuim riigisektorile kinnisvarakeskkonda pakkuv ettevõtte Eestis ning tagada kinnisvara jätkusuutlik, heaperemehelik ja efektiivne valitsemine ja haldamine.

RKAS 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 kinnisvarainvesteeringud, 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 osaleme kaasaegsete ehituse ja kinnisvara korrashoiu meetodikate rakendamisel.
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.

Keskkonnapoliitikaga seame suuna säästlikule ressursside kasutamisele, see on osa meie vastutustundlikust käitumisest. Keskkonna- ja energiasäästu tegevuste planeerimisel ja elluviimisel arvestame majanduslikku põhjendatust.

RKASi keskkonna- ja energiasäästu juhtimise põhimõtted

1. Ohutu ja puhas kinnisvarakeskkond
Loomme meetmed ohutu ja sotsiaalselt vastutustundliku kinnisvarakeskkonna tagamiseks (sh sisekliima, ruumide puhtus ja viimistlusmaterjalide kasutus).
2. Energiatõhusus
Vähendame hoonetes energiakasutamisest tingitud keskkonnamõju tõhusama

Riigi Kinnisvara

ressursside juhtimise kaudu, täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Energiakulude optimeerimine – investeerime, et optimeerida meie põhitegevuste tagamiseks vajalikku energiamaksumust.

3. Vesi

Vähendame veekasutusest tulenevat keskkonnamõju ja kulusid tõhusama ressursside kasutamise kaudu (nt vee ülekulu ja veekasutus kaevudest).

4. Jäätmekäitlus

Optimeerime jäätmekäitlusega seotud kulud. Teostame jäätmekäitlust heast tavast lähtuvalt. Lähtume põhimõttest, et jäätmed on ressurss, ning tõstame klientide teadlikust jäätmekäitlusest.

5. Heitmed õhus

Monitoorime õhku eralduvaid heitmeid eesmärgiga tuvastada heitmete vähendamise võimalusi, vähendada keskkonna saastamist ja leida kulude optimeerimise võimalusi.

6. Hanked

Hangete korraldamisele läheneme keskkonnasäästlikult ja jätkusuutlikult ning kuluefektiivselt (nt ühishankimine, keskkonnahoidlikud riigihanked, väärtuspõhised hanked).

7. Ehitus ja remont

Hoonete ehitamisel, rekonstrueerimisel ja remontimisel lähtume energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja jätkusuutlikkuse (sh kuluefektiivsuse) printsiipidest, tagades tervisliku ja puhta kinnisvarakeskkonna. Hoonete projekteerimisel ja projektdokumentatsiooni hindamisel lähtume keskkonnamärgise kriteeriumitest (nt Rohemärgis).

8. Huvigruppide kaasamine

Julgustame ning toetame personali ja meie huvigruppe säästva eluviisi valikuid tegema.

Üheks RKAS 2017–2020 strateegia peateemaks on teenuste ja protsesside selgus. Eeltoodust lähtuvalt on toimunud kogu ettevõtte protsesside, protseduuride, juhendite jms normdokumentatsiooni sihipärane uuendamine.

Olulisemad sündmused 2018. aastal kvaliteedijuhtimise valdkonnas olid järgmised.

1. ISO resertifitseerimine

2017. aastal kehtis RKASile väljastatud ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2008 keskkonnajuhtimise sertifikaat, mis uuendati 2018. aasta alguses resertifitseerimise käigus vastavalt ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 alusel.

Riigi Kinnisvara

ISO 9001:2015 järgimine tagab ettevõtte süsteemse toimimise ja spetsifitseerib nõuded kvaliteedijuhtimissüsteemile olukorras, kus organisatsioon:

- a) peab demonstreerima oma suutlikkust pakkuda järjekindlalt tooteid, mis vastavad kliendi ning kohaldatavatele seadusjärgsetele ja normatiivsetele nõuetele, ning
- b) püüab suurendada kliendi rahulolu süsteemi mõjusa rakendamise, sh süsteemi pideva parendamise protsesside ja kliendi ning kohaldatavatele seadusjärgsetele ja normatiivsetele nõuetele vastavuse tagamise teel.

ISO 14001:2015 sertifikaadi järgimine annab ettevõtte sidusrühmadele kindluse, et ettevõtte on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele ja tegevuse püsivale vastavusele keskkonda puudutavatele õigusaktidele ning kinnitab keskkonnajuhtimissüsteemi tõhusat ja järjepidevat toimimist.

2. 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 (tase IV või 6) (iga haldusobjekti ülevaatus tehakse vähemalt üks kord kvartalis);
- haldusettevõtte töötajate ametijuhendid põhinevad kutsestandarditel;
- ollakse võimelised professionaalselt arendama kliendi kinnisvara (ehitustööde projektijuhtimine seoses juurdeehituse või remondiga haldusobjektidel, töösuhe vähemalt ühe vastavat ehituse juhtimise kutset omava töötajaga);
- 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.

3. Uued juhtimissüsteemi põhimõtted

2018. aasta veebruaris kinnitati uued juhtimissüsteemi põhimõtted, mis määratlevad meetmed ja annavad suunised RKASi protsesside juhtimiseks, ettevõtte tegevuskavade koostamiseks, ülevaatuste ja parenduste läbiviimiseks. Ühtlasi uuendasime juhtimissüsteemi siseauditite läbiviimise ja vastavuse hindamise protseduuri.

Riigi Kinnisvara

Vastavalt juhtimissüsteemi siseauditi plaanile viidi 2018 läbi kinnisvaraportfelli juhtimise, kinnisvara haldamise ja hooldamise, keskkonna- ning töö- tervishoiu ja -ohutuse seadusandlusele vastavuse auditid.

Auditorite kõigi tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud konkreetsed tegevuskavad mittevastavuste likvideerimiseks ning täiendavate soovitude rakendamiseks.

4. RKASi protsesside korrastamine

Jätkus 2017 alustatud kõigi RKASi protsesside uuendamine lähtuvalt uutest protsessikirjelduse ning -visualiseerimise põhimõtetest.

Riskijuhtimine

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

Riskide võimalikud negatiivsed tagajärjed RKASis hõlmavad järgnevat:

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

RKASi riskide haldamiseks on kinnitatud ühtne raamistik, mis on kirjeldatud ettevõtte riskijuhtimise protsessis. Protsessi omanikuks on ettevõtte riskijuht.

Kõik riskijuhtimise protsessi andmed (riski kategooria, kirjeldus, riskiomanik, mõju, tõenäosus, maandamistegevused, riski koondhinne, viited dokumendile jne) fikseeritakse elektroonilises riskihindamise koondtabelis – RKASi riskiregistris.

RKASi riskiregistris on 2018. aasta seisuga identifitseeritud 97 riski, mis jagunevad viide riskikategooriasse alljärgnevalt.

Finantsrisk	9
Pettuste risk	19
Strateegiline risk	7
Tegevusrisk	59
Väliskeskkonnarisk	3
KOKKU	97

Riskide hindamist ja järelhindamist viivad koostöös riskijuhiga läbi RKASi vastava valdkonna spetsialistid, kellele seatud eesmärkide saavutamist risk mõjutab (riskiomanikud), ning seejärel vaatab need üle juhtkond perioodilise aruandluse käigus.

Riskijuht ajakohastab riskiregistrit ja kontrollib tingimuslike ja kriitiliste riskide maandamistegevuste läbiviimist. Kogu riskiregistri ajakohastatud riskide hindamise kokkuvõtte esitatakse RKASi juhtorganitele kinnitamiseks kord aastas.

Olulisemad märksõnad riskijuhtimise valdkonnas aastal 2018 olid järgmised.

1. Rahandusministeeriumi riigihangete järelevalvemenetlus

Rahandusministeeriumi plaaniline järelevalvemenetlus RKASis ajavahemikul jaanuar

kuni detsember 2016 läbi viidud riigihangete kohta. Kontrollaktis leidsid positiivset äramärkimist RKASis 100% e-menetlustena läbi viidud läbipaistvad ja lihtsasti kontrollitavad lihthankemenetlused. Üksikjuhtudena tuvastati ka mõned puudused, mille alusel viis RKAS ettevõtte riigihangete protseduuris sisse parandused.

2. **ISO kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise sertifikaatide uuendamine**

2018. aasta alguses toimunud ettevõtte resertifitseerimise käigus uuendati RKASile väljastatud ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimise sertifikaat. Nimetatud ISO standardite järgimine tagab ettevõtte süsteemse toimimise ning kehtestab selged nõuded kvaliteedi- ning keskkonnajuhtimisesüsteemile. Eeltoodu annab kindluse nii ettevõtte juhtorganitele kui ka sidusrühmadele, et RKAS on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele ning püsivale vastavusele keskkonda puudutavatele regulatsioonidele.

3. **Regulaarsed siseauditid**

Lepinguline siseaudiitor PricewaterhouseCoopers Advisors AS viis läbi RKASi arendustegevuse, personalivaldkonna, IT-arendusprotsesside ning ettevõtte strateegiliste eesmärkide saavutamise juhtimisauditid. Kõigi tähelepanekute kohta, mis audiitorid esitasid, on RKAS koostanud konkreetsed tegevuskavad kitsaskohtade likvideerimiseks.

4. **RKASi protsesside korrastamine**

Jätkus 2017 alustatud kõigi RKASi protsesside uuendamine lähtuvalt uutest protsessikirjelduse ning -visualiseerimise põhimõtetest.

5. **Infoturve**

2018. aastal keskendusime infoturbealases tegevuses oma töötajate nn küberhügieeni parendamisele, sh viisime läbi 2 kübertarkuse veebikursust, mille läbi paranes töötajate teadlikkus küberturvalisusest ning seeläbi ka kogu ettevõtte turvalisus. Lisaks valmisid IT-arendused, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte siseselt kui ka klientidega suheldes.

6. **GDPRi rakendumine**

Suurt ettevalmistustööd ning sisemiste protseduuride kehtestamist nõudis ka 2018. aasta mais rakendunud isikuandmete kaitse määruse regulatsioon (GDPR). RKASis on nimetatud valdkonnas loodud isikuandmete töötlemistoimingute register ning määratud andmekaitse spetsialist.

7. **Ühtsed tegevuskavad**

Jätkus ettevõtte 2017.–2020. strateegial põhinevate tegevuskavade koostamine ning kvartaalne aruandlus.

Riigi Kinnisvara

Korruptsiooni ennetamine

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

Korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamise meetmed RKASis

1. Kehtib töötajate eetikakoodeks

Selles on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskõllekus, vastutustunne, hoolsuskohustus, täpsus ning kõiksugu konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keeld tööülesannete täitmisel

2. Toimib vihjeliin

24/7 toimiv tehniline lahendus, mis võimaldab anonüümselt edastada teavet sündmuse kohta, mis ei ole kooskõlas heade äritavade ning üldtunnustatud moraalinormidega

3. Kehtib ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord

Kord täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratleb iga töötaja konkreetsed tegevused huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratleb dokument isikute ringi, kes on kohustatud minimaalselt kord aastas esitama isiklike huvide deklaratsiooni, mis hõlmab andmeid töötajate ning nendega seotud isikute osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuse registreeringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist.

4. Regulaarselt korraldatakse sisekoolitusi

2018. aastal viidi läbi korruptsiooniennetuse sisekoolitused kõigis RKASi allüksustes ning arvestades, et ettevõtte juhtorganites olid toimunud suured muutused, korraldati ka RKASi nõukogu, auditikomitee ning juhtkonna ühine korruptsiooniennetuse koolitus.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2018. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi RKASi töötajate seas ei tuvastatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 609	35 628	
Nõuded ja ettemaksud	7 829	9 715	2
Varud	24 611	14 962	3
Kokku käibevarad	55 049	60 305	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	8 754	20 801	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 004	7 859	6
Materiaalsed põhivarad	537 216	490 555	7
Immateriaalsed põhivarad	2 063	1 441	8
Kokku põhivarad	554 037	520 656	
Kokku varad	609 086	580 961	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 347	51 428	11
Võlad ja ettemaksud	21 609	25 659	12
Eraldised	0	730	
Kokku lühiajalised kohustised	27 956	77 817	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	128 535	95 453	11
Võlad ja ettemaksud	44 458	32 631	12
Sihtfinantseerimine	2	0	
Kokku pikaajalised kohustised	172 995	128 084	
Kokku kohustised	200 951	205 901	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	226 629	218 334	14
Registreerimata aktsiakapital	9 299	1 056	14
Ülekurss	1	1	
Kohustuslik reservkapital	5 251	4 452	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	150 091	135 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 864	15 975	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	408 135	375 060	
Kokku omakapital	408 135	375 060	
Kokku kohustised ja omakapital	609 086	580 961	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	106 479	106 246	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-82 523	-82 282	16
Brutokasum (-kahjum)	23 956	23 964	
Turustuskulud	-1 540	-1 172	17
Üldhalduskulud	-4 127	-4 222	18
Muud äritulud	42	132	
Muud ärikulud	-363	-873	
Ärikasum (kahjum)	17 968	17 829	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 104	-1 854	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 864	15 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 864	15 975	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	16 864	15 975	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	17 968	17 829	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 770	18 342	6,7,8
Muud korrigeerimised	653	730	
Kokku korrigeerimised	21 423	19 072	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 933	12 372	
Varude muutus	3 285	6 983	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 038	-1 947	
Kokku rahavood äritegevusest	67 647	54 309	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-68 281	-74 573	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	662	0	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	-35	
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-67 617	-74 606	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	40 000	48 500	11
Saadud laenude tagasimaksed	-51 955	-5 462	11
Makstud intressid	-1 094	-1 916	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 049	41 122	
Kokku rahavood	-13 019	20 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 628	14 803	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 019	20 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 609	35 628	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2016	207 426	0	1	3 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	15 975	15 975
Emiteeritud aktiivkapital	10 908	1 056	0	0	0	11 964
Muutused reservides	0	0	0	670	-670	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	159	159
31.12.2017	218 334	1 056	1	4 452	151 217	375 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	16 864	16 864
Emiteeritud aktiivkapital	10 644	8 243	0	0	0	18 887
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-2 349	0	0	0	0	-2 349
Muutused reservides	0	0	0	799	-799	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-327	-327
31.12.2018	226 629	9 299	1	5 251	166 955	408 135

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga kasutades soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend. Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend lähtub Eesti finantsaruandluse standardist.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtja valitseva mõju all oleva tütarettevõtja finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja valitseva mõju all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja konsolideeritakse alates kuupäevast, mil valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhiaruanded. Emaettevõtja põhiaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused)

Finantsvarad

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete 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. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja ja raha laekumise tõenäosus puudub. 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.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja tütarvõtja 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.

Aktiivkapitali 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 valmisolekusse viimiseks, turustamiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 4%. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumus 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.

Vaid siis, kui kinnisvaraobjekti kasutuseesmärk muutub selliselt, et erasektori kasutuses olnud objekt läheb üle avaliku sektori kasutusse, liigitatakse vara ümber põhivaraks. Alates muutuse toimumisest 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. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara 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 kontsern 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 kontserni poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Hoonestusõiguslepingute alusel kasutatavad kinnistud

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirenti 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 kapitalirentinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirenti netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirentinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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 kontsernil 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

Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglasest väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasest väärtuses

Tulud

Tulu varade ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis vaheaktide alusel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kapitalirendilepingute intressitulu kajastatakse müügituludes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvesamisel on 2019. 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 537	6 537	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 539	6 539	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2	-2	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	120	120	0	0	4
Muud nõuded	714	714	0	0	
Viitlaekumised	714	714	0	0	
Ettemaksed	109	109	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	109	109	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	349	349	0	0	9
Kapitalirendi pikaajaline osa	8 754	0	1 384	7 370	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 583	7 829	1 384	7 370	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 966	3 966	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 972	3 972	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6	-6	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 487	4 487	0	0	4
Muud nõuded	44	44	0	0	
Viitlaekumised	44	44	0	0	
Ettemaksed	93	93	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	54	54	0	0	
Muud makstud ettemaksed	39	39	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	1 125	1 125	0	0	9
Kapitalirendi pikaajaline osa	20 801	0	4 478	16 323	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 516	9 715	4 478	16 323	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	24 611	14 962
Kokku varud	24 611	14 962

2018. aastal teostati allahindlust 614 tuhande euro (2017: 55 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3	0	7
Käibemaks	0	741	930	39
Üksikisiku tulumaks	0	192	0	172
Sotsiaalmaks	0	330	0	317
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	22	0	21
Maamaks	0	-1	0	-1
Ettemaksukonto jääk	120		3 557	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	120	1 303	4 487	572

Vt lisa 2 ja 12.

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

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10963751	OÜ Hooldus Pluss	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	0

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Hooldus Pluss	3	-3	0
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3	-3	0

30.11.2018 toimus Riigi Kinnisvara ASi ja OÜ Hooldus Pluss ühinemine. 31.12.2018 seisuga oli OÜ Hooldus Pluss Äriregistrist kustutatud.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 847	6 750	9 597
Akumuleeritud kulum	-415	-1 323	-1 738
Jääkmaksumus	2 432	5 427	7 859
Amortisatsioonikulu	0	-236	-236
Ümberliigitamised	2	-1 621	-1 619
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 849	4 988	7 837
Akumuleeritud kulum	-415	-1 418	-1 833
Jääkmaksumus	2 434	3 570	6 004

2018. aastal aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvarainvesteeringuid ei lisandunud (2017: 450). Lisandumised aktsiakapitali näidatakse muude muutuste real.

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 müüdü toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2018 nagu ka 31.12.2017 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016								
Soetusmaksumus	39 417	402 816	559	7 099	56 147	1 069	57 216	507 107
Akumuleeritud kulum	0	-74 282	-469	-3 679	0	0		-78 430
Jääkmaksumus	39 417	328 534	90	3 420	56 147	1 069	57 216	428 677
Ostud ja parendused	0	0	0	0	75 317	83	75 400	75 400
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0			74 825	83	74 908	74 908
Muud ostud ja parendused			0	0	492	0	492	492
Amortisatsioonikulu	0	-16 873	-58	-834	0	0	0	-17 765
Ümberliigitamised	-2 428	30 234	0	5 797	-37 225	-277	-37 502	-3 899
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	222	31 837	0	5 797	-37 202	-1	-37 203	653
Ümberliigitamised varudega	-2 650	-1 603	0	0	-23	-276	-299	-4 552
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0	0	0
Muud muutused	949	7 195	0	0	-2	0	-2	8 142
31.12.2017								
Soetusmaksumus	37 938	437 760	559	12 896	94 237	875	95 112	584 265
Akumuleeritud kulum	0	-88 670	-527	-4 513	0	0	0	-93 710
Jääkmaksumus	37 938	349 090	32	8 383	94 237	875	95 112	490 555
Ostud ja parendused	0	0	6	0	63 113	153	63 266	63 272
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0			63 113	153	63 266	63 266
Muud ostud ja parendused			6	0	0	0	0	6
Amortisatsioonikulu	0	-18 830	-21	-1 181	-136	0	-136	-20 168
Müügid	0	0	0	-662	0	0	0	-662
Ümberliigitamised	-3 459	140 144	0	7 544	-151 034	0	-151 034	-6 805
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	58	143 378	0	7 544	-150 980	0	-150 980	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	430	0	0	0	-11	0	-11	419
Ümberliigitamised varudega	-4 640	-2 541	0	0	-43	0	-43	-7 224
Muud ümberliigitamised	693	-693	0	0	0	0	0	0
Muud muutused	470	10 489	-11	120	-44	0	-44	11 024

31.12.2018									
Soetusmaksumus	34 949	586 214	44	19 110	6 136	1 028	7 164	647 481	
Akumuleeritud kulum	0	-105 321	-38	-4 906	0	0	0	-110 265	
Jääkmaksumus	34 949	480 893	6	14 204	6 136	1 028	7 164	537 216	

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad	662	0
Kokku	662	0

2018. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsed põhivara 14 382 tuhande euro väärtuses (2017: 8 144) ja aktsiakapitali vähendati materiaalse põhivara üleandmisel 3 251 tuhande euro väärtuses (2017: puudus). Aktsiakapitali lisandumised ja vähendamised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest suurim on Kaunite Kunstide Kooli ehitus aadressil Pärnu mnt. 59, Tallinnas senise soetusmaksumusega 1,6 miljonit eurot.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 056	482	2 538
Akumuleeritud kulum	-1 097	0	-1 097
Jääkmaksumus	959	482	1 441
Ostud ja parendused	7	955	962
Amortisatsioonikulu	-324	0	-324
Mahakandmised	-16	0	-16
Ümberliigitamised	1 367	-1 367	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 134	70	3 204
Akumuleeritud kulum	-1 141	0	-1 141
Jääkmaksumus	1 993	70	2 063

Lisa 9 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
KOV koolid (väljaostuõigusega)	8 858	315	1 247	7 296	0,554%	08.2028-11.2038	
Muud väljaostuõigusega	245	34	137	74	0,554%	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	9 103	349	1 384	7 370			2

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
KOV koolid (väljaostuõigusega)	21 647	1 091	4 342	16 214	0,51 - 3,80%	08.2025-01.2039	
Muud väljaostuõigusega	279	34	136	109	0,51%	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	21 926	1 125	4 478	16 323			2

Kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides.

Kapitalirendi vähenemine võrreldes 2017. aasta lõpuga on tingitud asjaolust, et 2018. aastal osteti mitmed kapitalirendi objektid kohalike omavalitsuste poolt välja.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	462	24	110	328	11

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	507	45	104	358	11

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	64 650	61 013
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 970	6 220
Muud varad	518 567	380 355
Kokku	524 537	386 575

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 33 tuhat eurot (2017: 1 639 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 6.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	8 047	6 254

2018. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2018. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 8 130 tuhat eurot ja üürikulu 7 257 tuhat eurot (2017: tulu 6 804 ja kulu 5 933 tuhat eurot).

Lisa 11 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	85 920	6 323	25 314	54 283	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	0	48 500	
Kapitalirendikohustised kokku	462	24	110	328	9
Laenukohustised kokku	134 882	6 347	25 424	103 111	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	47 824	1 333	6 083	40 408	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	98 550	50 050	0	48 500	
Kapitalirendikohustised kokku	507	45	104	358	9
Laenukohustised kokku	146 881	51 428	6 187	89 266	

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär põhineb kuue kuu Euriboril, millele lisandub marginaal 0,34–0,68% aastas. Pikaajaliste pangalaenude tähtjad on 2028. ja 2038. aastal ning 6 kuu laenuintressid on 0,102-0,68%.

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 37 305 tuhat eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 234	9 234	0	0	
Võlad töövõtjatele	576	576	0	0	
Maksuvõlad	1 303	1 303	0	0	4
Muud võlad	2 246	2 246	0	0	
Intressivõlad	30	30	0	0	
Muud viitvõlad	2 216	2 216	0	0	
Saadud ettemaksed	52 708	8 250	5 514	38 944	
Tulevaste perioodide tulud	49 020	4 562	5 514	38 944	
Muud saadud ettemaksed	3 688	3 688	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 067	21 609	5 514	38 944	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 815	17 815	0	0	
Võlad töövõtjatele	567	567	0	0	
Maksuvõlad	572	572	0	0	4
Muud võlad	27	27	0	0	
Intressivõlad	17	17	0	0	
Muud viitvõlad	10	10	0	0	
Saadud ettemaksed	39 309	6 678	4 832	27 799	
Tulevaste perioodide tulud	35 406	2 775	4 832	27 799	
Muud saadud ettemaksed	3 903	3 903	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 290	25 659	4 832	27 799	

Saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 2 162 tuhat eurot (2017: 654 tuhat eurot), ostjate ettemaksed 4 562 tuhat eurot (2017: 2 775 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevad tulevaste perioodide remondikohustised 2 571 tuhat eurot (2017: 3 249 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mittekandvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeiumi Emajõe õppekeskuse eest 4 869 tuhat eurot (2017: 5 056 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 34 477 tuhat eurot (2017: 25 388 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 5 111 tuhat eurot (2017: 5 225 tuhat eurot).

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2018 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 86 mln eurot (2017: 127 mln eurot). Sellest ca 19 mln on kehtivatest üürilepingutest tulenevad tuleviku remondikohustised. Arendusprojektidega seotud investeerimiskohustistest suuremad on (mln eurot):

Pärnu politsei ja päästeameti ühishoone 21,7
Rüütelkonnahoone/SITKE 6,5
Lilleküla komando 3,2
Sillamäe politsei ja päästeameti ühishoone 3,2
Uus Tallinna vangla 3,0
Nõmme komando 2,4
Eesti Taimekasvatuse Instituudi Jõgeva aretuskeskus 1,9.

Suurim maht arendusprojektide investeerimiskohustusi on seotud Siseministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2019. aastast kuni 37,1 mln eurot, järgnevad Maaeluministeerium 8,1 mln euroga ning Riigikantselei 6,5 mln euroga.

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

2019 – 36,6
2020 – 27,3
2021 – 2,7

Remondikohustisi realiseeritakse üürilepingute kestvuse jooksul vastavalt tekkivale vajadusele.

Investeeringuid on plaanis pikas perspektiivis finantseerida ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest. Lisaks märgime, et Riigi Kinnisvara AS on kaasatud rahvamajanduse arvepidamises valitsussektori hulka ja uute investeeringute teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.

Lisa 14 Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	226 629	218 334
Aktsiate arv (tk)	2 266 290	2 183 344
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2018. aastal toimunud järgmised liikumised:

- Äriregistris registreeriti 10 558 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud ja raamatupidamises arvele võetud 2017. aastal.
- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 41 076 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2017. aastal.
- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 54 802 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2018. aastal.
- Raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 92 994 emiteeritud aktsiat.

Emiteeritud ja arvelevõetud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 19 650 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati kinnistuid 5 268 tuhande euro väärtuses ja materiaalseks põhivaraks 14 382 tuhande euro väärtuses. Varasema aasta otsuse tühistamisena tagastati riigile kaks kinnistut 762 tuhande euro väärtuses.

- Aktsiakapitali vähendati 23 490 aktsia tühistamisega, mille käigus anti riigile üle kinnistu õiglase väärtusega 2 349 tuhat eurot.

2017. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja ärireistris registreeriti 109 083 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2017. aastal.

- Raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 10 558 emiteeritud aktsiat.

Emiteeritud ja arvele võetud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 11 965 tuhande euro väärtuses.

Mitterahalise sissemaksena saadud kinnistud kantakse emaettevõtte bilanssi, kui kinnistusregisris on vastavad kinnistamisotused sisse kantud.

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2018 moodustas 166 112 (2017: 150 418) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 132 890 tuhat eurot (2017: 120 334) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 33 222 tuhat eurot (2017: 30 084 tuhat eurot).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 479	106 246
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 479	106 246
Kokku müügitulu	106 479	106 246
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	98 085	94 458
Arendusteenused	1 317	3 236
Varude müük	6 973	8 275
Intressitulu kapitalirendilepingutest	104	277
Kokku müügitulu	106 479	106 246

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	3 331	7 140	
Haldustegevusega seotud kulud:			
Haldamisteenus	611	229	
Tehnohooldus	4 341	4 382	
Heakord	10 638	9 994	
Ehitus- ja remonttööd	7 076	7 727	
Omanikukohustused	440	385	
Elektrienergia	13 484	12 181	
Küte (soojusenergia)	5 449	5 446	
Vesi ja kanalisatsioon	1 832	1 776	
Tugiteenused	1 762	1 449	
Üürikulu	7 257	5 933	
Haldusobjektide kulum	20 338	17 931	6,7,8
Palk ja sotsiaalmaksud	4 369	4 321	19
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-61	-101	
Muud kulud	307	184	
Arendusteenuste kulud:			
Arendusprojektide kulu	726	2 785	
Palk ja sotsiaalmaksud	556	490	
Muud kulud	67	30	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	82 523	82 282	

Lisa 17 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Sisseostetud teenused	437	163	
Palk ja sotsiaalmaksud	1 703	1 716	19
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-682	-769	
Muud kulud	82	62	
Kokku turustuskulud	1 540	1 172	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palk ja sotsiaalmaksud	2 293	2 354	19
Kontori põhivara kulum	432	356	6-8
Üür ja muud kontoripinna kulud	456	449	
IT kulud	277	278	
Muud personalikulud	157	162	
Muud kulud	512	623	
Kokku üldhalduskulud	4 127	4 222	

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	6 841	6 828	
Sotsiaalmaksud	2 235	2 222	
Kokku tööjõukulud	9 076	9 050	16-18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	250	263	

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 6 700 tuhat eurot (2017: 6 660 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 141 tuhat eurot (2017: 168 tuhat eurot).

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Finantstulud	2	2
Intressikulu	-1 106	-1 856
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 104	-1 854

Lisa 21 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42	1 714	9	1 681
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	28	0	27

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 731	3 958	11 446	1 875
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	253	0	261	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	365	315

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

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustustlase aruandes ei ole vastavalt RTJ 15-le avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustustlaste, kohaliku omavalitsuse üksuste ja avalik-õiguslike isikutega, välja arvatud juhul, kui seda nõutakse vastava isiku tegevust reguleerivates seadustes või eeskirjades.

Riigi Kinnisvara AS-i juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2018 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 44 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017: 64 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2018. aastal nii nagu ka 2017. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Omaniku 2018. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on Äriregistris aruande koostamise hetkeks RKASi registreeritud aktsiakapital nimiväärtuses suurenenud 9 060 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital nimiväärtuses suurenenud 235 689 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on ettevõtte poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 0,4 tuhande euro eest aktsiaid.

Mitterahalise sissemakse teel saadud kinnistud liigitatakse vastavalt kasutusotstarbele nii materiaalseks põhivaraks, kinnisvarainvesteeringuteks kui ka varudeks.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	22 609	34 882
Nõuded ja ettemaksud	7 829	9 712
Varud	24 611	14 962
Kokku käibevarad	55 049	59 556
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	3
Nõuded ja ettemaksud	8 754	20 801
Kinnisvarainvesteeringud	6 004	7 859
Materiaalsed põhivarad	537 216	490 556
Immateriaalsed põhivarad	2 063	1 440
Kokku põhivarad	554 037	520 659
Kokku varad	609 086	580 215
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 347	51 428
Võlad ja ettemaksud	21 609	25 809
Eraldised	0	730
Kokku lühiajalised kohustised	27 956	77 967
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	128 535	95 453
Võlad ja ettemaksud	44 458	32 607
Sihtfinantseerimine	2	0
Kokku pikaajalised kohustised	172 995	128 060
Kokku kohustised	200 951	206 027
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	226 629	218 334
Registreerimata aktsiakapital	9 299	1 056
Ülekurss	1	1
Kohustuslik reservkapital	5 251	4 451
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	150 182	134 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 773	15 845
Kokku omakapital	408 135	374 188
Kokku kohustised ja omakapital	609 086	580 215

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	106 486	106 257
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-82 671	-82 456
Brutokasum (-kahjum)	23 815	23 801
Turustuskulud	-1 540	-1 172
Üldhalduskulud	-4 108	-4 210
Muud äritulud	73	153
Muud ärikulud	-363	-873
Kokku ärikasum (-kahjum)	17 877	17 699
Muud finantstulud ja -kulud	-1 104	-1 854
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 773	15 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 773	15 845

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	17 877	17 699
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 770	18 342
Muud korrigeerimised	653	730
Kokku korrigeerimised	21 423	19 072
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 223	12 374
Varude muutus	3 285	6 983
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 730	-1 917
Kokku rahavood äritegevusest	67 538	54 211
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-68 259	-74 576
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	662	0
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	-35
Laekunud intressid	2	2
Muud laekumised investeerimistegevusest	832	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-66 763	-74 609
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 000	48 500
Saadud laenude tagasimaksed	-51 955	-5 463
Makstud intressid	-1 093	-1 916
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 048	41 121
Kokku rahavood	-12 273	20 723
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 882	14 159
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 273	20 723
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 609	34 882

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	207 426	0	0	3 782	135 011	346 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	15 845	15 845
Emiteeritud aktiivkapital	10 908	1 056	1	0	0	11 965
Muutused reservides	0	0	0	669	-669	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	159	159
31.12.2017	218 334	1 056	1	4 451	150 346	374 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1	16 773	16 774
Emiteeritud aktiivkapital	10 644	8 243				18 887
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-2 349					-2 349
Muutused reservides				799	-799	0
Muud muutused omakapitalis					635	635
31.12.2018	226 629	9 299	1	5 251	166 955	408 135