



Riigi Kinnisvara

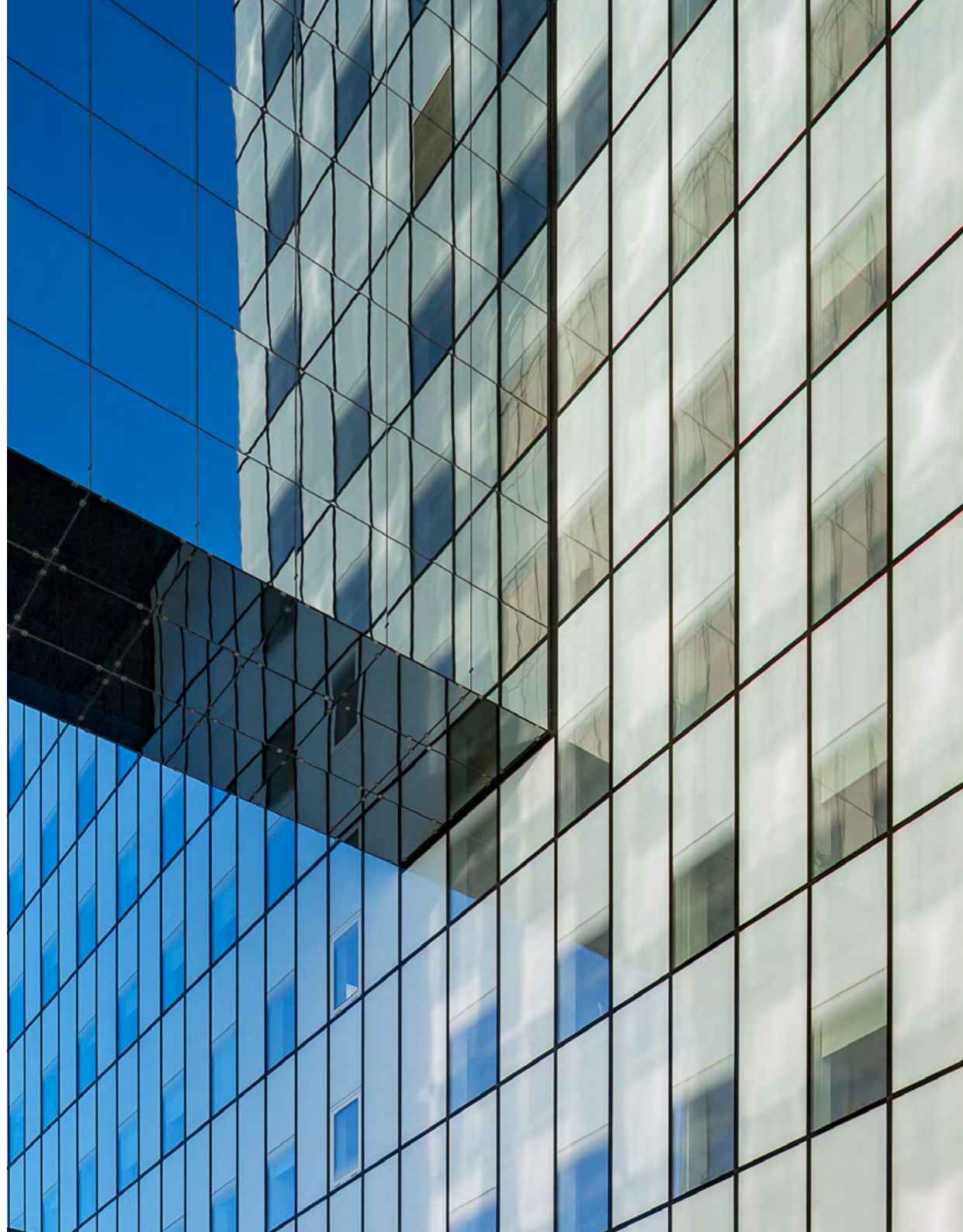
# AASTARUANNE 2017

# LÜHIÜLEVAADE ETTEVÕTTEST

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal loodud kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100% Eesti Vabariigile.

RKAS tegutseb Eesti riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena. Ettevõtte peamiseks klientideks on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad, kellele osutatakse kinnisvara haldus-, arendus- ja nõustamisteenust. RKAS-i kontserni kuulub ka tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss, mis pakub kinnisvara hooldusteenuseid eriotstarbelistel objektidel.

RKAS-i peamine ülesanne on riigilt ülevõetud kinnisvara saneerida, läbipaistvamalt ja efektiivsemalt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada.



# SISUKORD

## 4 TEGEVUSARUANNE

### 4 RIIGI KINNISVARA AS-I 2017. AASTA

- 4 Tulemusnäitajad
- 5 Juhatuse esimehe pöördumine

### 8 ETTEVÕTTEST

- 8 Riigi kinnisvarategevuse strateegia
- 10 RKAS-i strateegia

### 14 MAJANDUSTEGEVUS

- 14 Majandustulemused
- 15 Arengusuunad 2018. majandusaastaks
- 17 Hanketegevus
- 22 Teenuste portfell
- 28 Investeerimine, kinnisvara väärtustamine ja parendused
- 32 Kliendid
- 35 Liikmelisus ühendustes
- 36 Töötajad

### 42 KESKKOND

- 42 Energiatarbimine ja -tõhusus
- 42 Ettevõtte energia- ja veekasutus
- 46 Energiatõhususprojektid

### 50 VALITSEMINE

- 50 Organisatsiooni juhtimine
- 50 Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne
- 57 Riskijuhtimine

## 60 GRI SISUREGISTER

- 60 Aastaruande ülesehitus
- 60 Olulisuse hindamine
- 62 GRI sisuregister

## 65 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE JA LISAD

# TEGEVUSARUANNE

## RIIGI KINNISVARA AS-I 2017. AASTA

### Tulemusnäitajad

Kinnisasjade arv:

**824**  
(hooneid 1221)

Hoonete suletud netopind portfellis:

**1 139 757 m<sup>2</sup>**

Varaportfelli tootlus:

**8,4%**

Vakantsus kogu portfellis:

**29%**  
(sh vakantsus  
haldusportfellis 7%)

Töötajate arv aasta lõpu seisuga:

**217**

Aasta jooksul üle võetud kinnisasju:

**55**

Aasta jooksul müüdud objekte:

**108**

Müügitulu:

**106,2** mln eurot

Ärikasum:

**17,8**  
mln eurot

Puhaskasum:

**16**  
mln eurot

Investeeringute maht:

**77,2**  
mln eurot

Korraldatud riigihankeid:

**773**  
väärtuses 55 mln eurot



## Juhatuse esimehe pöördumine

### Hea lugeja

**2017. aasta kujunes Riigi Kinnisvara AS-ile edukaks, kuid tõi ka muudatusi. Uue liikmena Riigi Kinnisvara AS-i meeskonnas soovin vaadata tulevikku ning seada fookuse kinnisvara kompetentsikeskuse jätkuvasse arendamisse. Seame eesmärgiks rääkida rohkem kaasa riigi kinnisvarapoliitika kujundamisel ja olla riigile kinnisvaravaldkonnas strateegiline partner.**

Riigi hoonestatud kinnisvara reform pole veel lõpule viidud. Riigiasutuste kinnisvara koondamine ühte kompetentsikeskusesse vabastab aega ja ressursi paremaks riigivalitsemiseks. Riigi Kinnisvara AS-i portfelis oli 2017. aasta lõpus 1221 hoonet suletud netopinnaga üle 1,1 miljoni ruutmeetri. Ligi 800 000 ruutmeetrit pinda ootab veel Riigi Kinnisvarale üle andmist või halduslepingu sõlmimist.

Riigi Kinnisvara AS-i üks viimaste aastate

olulisemaid eesmärke on olnud klienditeeninduse taseme tõstmine. Soovime tagada riigiasutustele pakutavate teenuste optimaalse hinna ja kvaliteedi suhte, samuti läbipaistvad ning arusaadavad hinnastamise põhimõtted. Samad teemad jäävad fookusesse ka aastal 2018. Lisaks püüame tõsta ettevõtte paindlikkust, et suudaksime veel paremini klientide tegevust toetada.

Riigi Kinnisvara AS korraldas möödunud aasta suvel Tallinnas ülemaailmse riigi kinnisvara haldamise ja arendamisega tegelevate ettevõtete võrgustiku The Workplace Network W4 aastakonverentsi. Konverentsi teemaks oli „Teenusedisain avalikus sektoris“. Teenusedisain ning väärtuspakkumine kliendile on kaks kesket märksõna Riigi Kinnisvara AS-i 2018. aasta eesmärkides ning edaspidistes tegevustes. Soovime luua meie teenuste ning kliendi soovide vahel selget ja vajaduspõhist ühisosa, mis toetaks riigi kinnisvara väärtustamist ja efektiivset kasutamist.

Kinnisvara arendusprojektidest suurim ja üks huvitavamaid oli 2017. aastal valminud ministeeriumide ühishoone Tallinnas aadressil Suur-Ameerika 1. Mitut ministeeriumi koondav hoone on meie piirkonnas unikaalne avaliku ja erasektori koostööprojekt eelkõige kontseptsioonilt ning säästlikkusest. Ühishoone ruumiplaneeringus kasutatakse osaliselt tegevuspõhist isiklike töökohtade vaba ruumilahendust, mis on uudne ja julge lahendus Eesti avalikus sektoris. Huvi selle vastu on tuntud ka väljastpoolt Eestit. Teine Riigi Kinnisvara AS-i olulisem valminud objekt oli Terviseameti büroo- ja laborihoone, mille võtmesõnadeks on madal energiatarbimine ning säästvad tehnoloogiad. Kolmandana tasub märkida Viljandi Ugala teatrit, kus lõpetati mastaapsed renoveerimistööd ning teater avas taas uksed.

Kokkuvõtvalt tehti aasta jooksul investeeringuid 77,2 mln euro ulatuses ning remonttöid 12,3 mln euro väärtuses. 2017. aastal viidi edukalt läbi 48,5 mln euro suu-

ruse mahuga võlakirjaemissioon, millest rahastatakse riigile olulisi kinnisvarainvesteeringuid.

Eelmisel aastal valminud Põlva riigigümnaasium on näide eeskujulikust liginullenergia hoonest. Sarnastel A-energiamärgise klassi tingimustel peavad alates 2019. aastast olema projekteeritud kõik avalikud hooned. Lisaks projekteeritakse Riigi Kinnisvara AS-i uued hooned ehituse infomudelite tehnoloogiaga BIM (Building Information Modelling), mis on digitaalse ehitusinformatsiooni loomisel ning jagamisel ehitussektori tulemuslikkuse ja kvaliteedi parandamise juures võtmetähtsusega. Suvel allkirjastas Riigi Kinnisvara AS digiehituse ühiste kavatsuste deklaratsiooni koos Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Tallinna Sadama, Tallinna Linnavalitsuse ning Maanteeametiga. Oleme võtnud eesmärgiks enda teadmisi ja kogemusi digiehituse valdkonnas jagada, aidates sel moel ka erasektoril ehituse

digitaliseerimise valdkonnas areneda. Uute avalike hoonete puhul peame Riigi Kinnisvara AS-is oluliseks ligipääsetavuse ja töökeskonna täiustamise lahendusi, milles tahame kasvada eeskujuks ka erasektorile.

Möödunud aastal alustati mitme tähendusliku objekti ehitustööd, mille vilju saame näha käesoleval aastal. Haridusmaastik täieneb Rapla ja Viimsi kaasaegsete riigigümnaasiumidega ning suvel valmib Tallinna Euroopa Kool. Uued ja uhked päästekomandod anti aasta alguses üle Vändras ning Vastseliinas. Tallinnas Maarjamäel valmivad suve lõpuks kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk, Lubja tänavale tuleb uus Tallinna kohtumaja ning Rae valda ehitatakse Tallinna vangla uus kompleks. Jätkub Patarei merekindluse ja seda ümbritseva piirkonna terviklahenduse väljatöötamine, nimetatud keskkonda väärtustab ka suvel valmiv Euroopa Liidu IT-agentuur.

Ettevõtte mahtude kasv ning muutuv ja arenev keskkond nõuavad pidevat tööd meeskonna ja protsesside arendamisel. Avalik sektor peab otsima uusi võimalusi kulude optimeerimiseks. Riigi Kinnisvara visioon on luua riigiasutuste ülesannete ja avalike teenuste eripärast lähtuv ning riigile tervikuna kõige optimaalsem, tõhusam ja kestlikum kinnisvaralahendus. Püüame anda parima, et tagada klientidele kinnisvarakeskkonna hea kvaliteet, energiatõhusus ja heaperemehelik haldamine.



**Kati Kusmin**  
juhatuse esimees





**MINISTEERIUMIDE ÜHISHOONE TALLINNAS**



# Ettevõttest

## Riigi kinnisvarategevuse strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegias (Rahandusministeerium, 2007<sup>1</sup>) 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, hal-

damise ja korrashoiu kompleksne ja kordineeritud juhtimine ning selleks vajalike organisatsiooniliste aluste, õigusnormide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

2016. aastal sõnastas ainuaktsionär RKAS-ile järgmised strateegilised eesmärgid.

1. Olla riigiasutustele kinnisvarakeskonna ja -teenuse osutamise kompetentsikeskus.
2. Tsentraliseerida ja optimeerida riigi kasutatav kinnisvara ja selle kulud.
3. Arendada ettevõtet ja riigi kinnisvara-kompetentsi, olles Rahandusministeeriumile strateegiline partner.
4. Teha koostööd erasektoriga, et tagada riigiasutustele turukonkurentsiparimad lahendused.

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

<sup>1</sup> Täies mahus leitav aadressil: [https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi\\_kinnisvararegister/riigi\\_kinnisvarategevuse\\_strategia\\_2007.pdf](https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/RiigRiigi_kinnisvararegister/riigi_kinnisvarategevuse_strategia_2007.pdf)



RKAS-i tegevus sõltub oluliselt tempost, millega riik kinnisvara üle annab. RKAS-i hinnangul on optimaalseks hoonete üleandmise mahuks 200 000 m<sup>2</sup> aastas. Selles tempos liikudes oleks võimalik riigi hooned RKAS-ile üle anda 2020. aasta lõpuks. Seni on üleantud kinnisvara mahud aastati olnud oodatust madalamad.

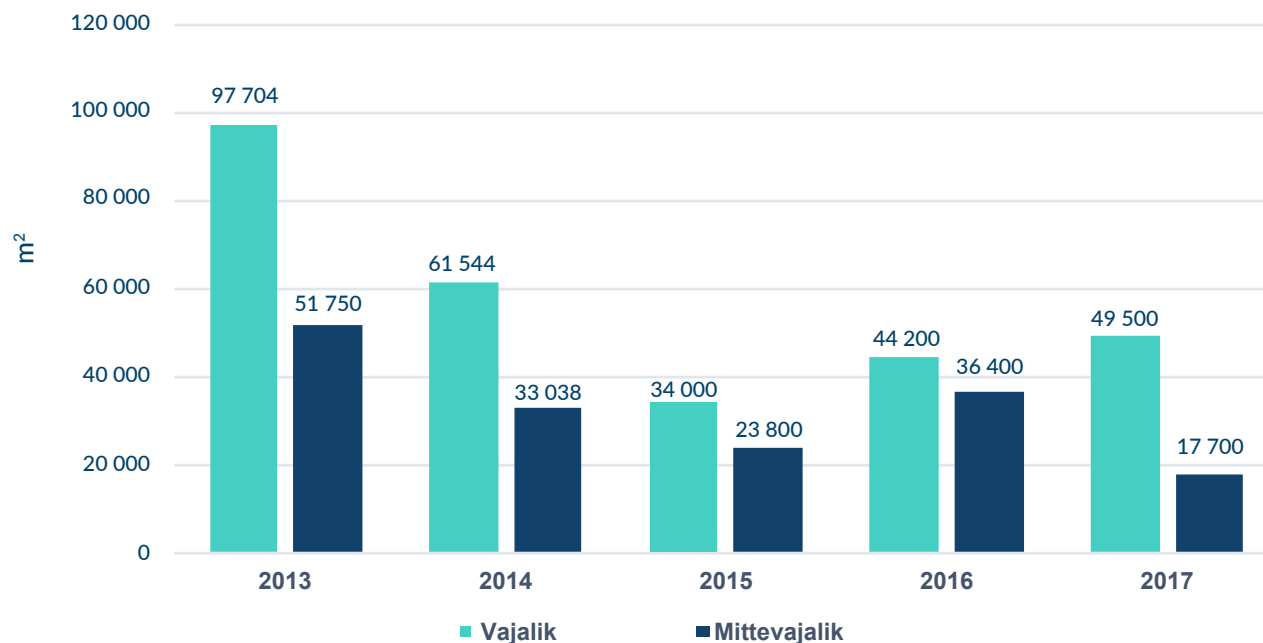
## Riigi omandis olev kinnisvara valitsusala vaates 2017. aasta lõpul

Varavalitseja	Registrivara pind, m <sup>2</sup>	Osakaal
Rahandusministeerium	1804	0%
Siseministeerium	83 239	11%
Maaeluministeerium	53 176	7%
Haridus- ja Teadusministeerium*	536 566	68%
Kultuuriministeerium	34 037	4%
Keskkonnaministeerium	20 897	3%
Välisministeerium**	8950	1%
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	45 093	6%
<b>Kokku</b>	<b>783 762</b>	<b>100%</b>

\* HTM annab 2018. aasta jooksul üle halduslepingusse ligi 400 000 m<sup>2</sup>.

\*\* Tõenäoliselt ei anta üle.

## RKAS-ile üleantud pind (m<sup>2</sup>)



## RKAS-i strateegia

Riigi kinnisvarastrateegiast lähtudes on RKAS-i kui riigi kinnisvaraalse 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 RKAS-i 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<sup>2</sup>, keskkonnasäästlikkuse ja kasutajasõbralikkuse aspekte.

<sup>2</sup> *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 ressursside parema juhtimise kaudu, sh täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid.*

## VISIOON

Luua riigiasutuste ülesannete eripärast lähtuv ning riigile tervikuna kõige optimaalsem, tõhusam ja kestlikum kinnisvaralahendus.

## MISSIOON

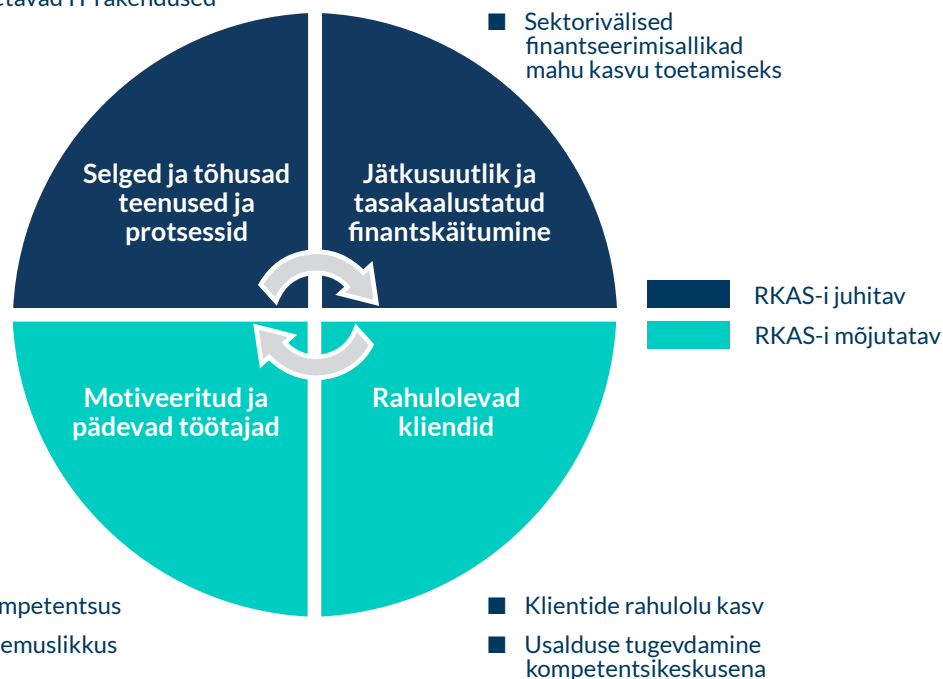
Tagada riigiasutustele kinnisvarakeskkonna hea kvaliteet, energiatõhusus ja heaperemehelik haldamine.

## Strateegilised peateemad

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

- Teenuste ja protsesside selgus
- Teadliku tellija kontseptsioon
- Kvaliteetsed andmed ja toetavad IT rakendused

- Haldusalade ja regioonikeskuste optimeerimisplaanid
- Sisemine spetsialiseerumine ja mastaabiefekt
- Sektorivälised finantseerimisallikad mahu kasvu toetamiseks



Strateegiaperioodi eesmärgid on seatud järgmistel eeldustel.

1. Vara üleandmine RKAS-ile jätkub ja selle tempo on 200 000 m<sup>2</sup> aastas.
2. Turuüürile (turutase või eriotstarbeliste objektide puhul tootlust ja remonti arvestav tase) minnakse üle kahe aasta pärast alates vara üleandmisest.

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 ja tehnilised mõõtmispunktid, mille abil eesmärkide saavutamist hinnatakse, kehtestab RKAS-i nõukogu koos järgmise aasta eelarvega, sh arväärtused, millega loetakse aastaeesmärk saavutatuks või ületatuks.



## Väärtused

Oleme teadlikud, et suurem osa meie tegevusest ja otsustest on pideva avalikkuse tähelepanu all. Strateegia eduka elluviimise võtmeteguriteks on ühine organisatsioonikultuur ja väärtused. Väärtused toetavad meie eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja teevad meid edukaks. Meid iseloomustavad järgmised väärtused.

### Kompetentsus

- Tunneme oma valdkonda, oleme alati valmis teadmisi jagama ja kaasa mõtlema. Tahame areneda ja teeme selle nimel tööd.
- Oleme põhjalikud, pühendunud ja sihikindlad, keskendume eesmärgile ja lahendusele.
- Oskame oma tegemistest ja lahendustest rääkida lihtsalt ja arusaadavalt.
- Tegutseme läbipaistvalt.
- Väärtustame pikaajalist koostööd.

### Usaldusväärsus

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

### Osavõtlikkus

- Oskame näha partneri muresid.
- Oleme tegevuses avatud ja lugupeetavad nii enda kui ka teiste suhtes.
- Aitame ja toetame üksteist, oskame kuulata ja anname tagasisidet.
- Oleme kannatlikud ja järjepidevad.



MINISTEERIUMIDE ÜHISHOONE TALLINNAS

# MAJANDUSTEGEVUS

## Majandustulemused

2017. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 16,1 mln eurot ja ulatus 106,2 mln euroni, sealhulgas üüritulu 61,0 mln eurot. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2016. aastaga 2,5 mln euro võrra ja oli kokku 33,4 mln eurot. Varude müügitulu oli 2017. aastal 8,3 mln eurot.

2017. aastal viidi edukalt läbi 48,5 mln euro suuruse mahuga võlakirjaemissioon. Emisiooni märkis parima pakkujana AS LHV Varahaldus. Vahendeid kasutatakse investeringute rahastamiseks.

31.08.2017. a realiseeris Tallinna linn viie koolihoone hoonestusõiguse tagasiostuõiguse. RKAS oli enam kui kümme aastat tagasi riikliku kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda” raames koolihooned renoveerinud ning linn kasutas neid pikaajalise rendilepingu alusel. Realiseeritud tagasiostuõigus on ette nähtud kõigis kooliinvesteeringute programmi lepingutes.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad tulemusnäitajad on järgmised.

	2017	2016	2015
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	15,0%	14,8%	17,8%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	16,8%	18,1%	21,5%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	4,4%	4,4%	6,5%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	64,6%	68,2%	59,7%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	2,9%	2,9%	3,9%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)*	8,6%	7,7%	12,5%

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

Tehingu maksumus kokku oli 14,6 mln eurot.

Ettevõtte ärikasum oli 2017. aastal 17,8 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 16,0 mln eurot.

Riigi Kinnisvara AS korraldas 2017. aastal 773 riigihanget, mille maht kokku oli ligi 55 mln eurot.

Konsolideeritud andmed (mln €)

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



# Arengusuunad 2018. majandusaastaks

## Kinnisvarahaldus

2018. aastal on plaanis panustada enam kliendikogemuse juhtimisse ning tugevdada kliendisuhet süstemaatilise kliendisuhtluse teel. Aasta alguses alustasime kontaktijärgse tagasiside kogumisega Kantar Emori MyClienti süsteemi abil, mis annab kiirelt teada osutatava teenuse võimalikest kitsaskohtadest, millele saame senisest operatiivsemalt reageerida.

Jätkame 2017. aastal alustatud klientide väärtuspakkumise väljatöötamise ja teenuste korrastamisega klientide vajadustest ja ootustest lähtuvalt.

Meie fookuses on jätkuvalt klientide pöördumiste tähtaegne lahendamine, planeeritud remonttööde teostamine vastavalt kokkulepetele ja ajakavale ning ennetavasse hooldusse panustamine, et vältida avariiliste olukordade teket.

Varahaldusteenuse valdkonnas on käesoleva aasta suurim väljakutse Haridus- ja Teadus-

ministeeriumi 32 kutsekooli 394 910,4 m<sup>2</sup> hoonete haldamise ülevõtmine kogu Eestis. Oleme varem arvestanud aastaseks pinna ülevõtmise mahuks u 200 000 m<sup>2</sup>, selle kahekordne ületamine seab nii meeskonna kui ka ettevõtte protsessid tugeva surve alla. Ülevõtmise elluviimist toetavad selge ja läbimõeldud tegevusplaan ning tihe kommunikatsioon Haridus- ja Teadusministeeriumi ja koolidega.

## Kinnisvaraarendus

2018. aastal on plaanitud investeeringuid projektidesse summas 75,8 mln eurot. Võrreldes 2017. aasta tegelike kuludega, väheneb eeldatavate investeerimisprojektide summa ligikaudu 1,5 mln eurot.

Üksikprojektidest on 2018. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

1. Tallinna vangla (28,5 mln eurot), planeeritud valmimine detsembris 2018;
2. Tallinna kohtumaja (7,6 mln eurot), planeeritud valmimine juulis 2018;

3. Pärnu siseturvalisuse ühishoone (7,1 mln eurot);
4. Kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk Tallinnas Maarjamäel (5,0 mln eurot); planeeritud valmimine augustis 2018.

## Mittevajaliku kinnisvara müük

2018. aasta mittevajaliku vara müügieesmärk kokku on 14,0 miljonit eurot. Müügitegevuses ja mittevajaliku vara realiseerimisel on prioriteetne kinnisvaraportfellis negatiivse puhastuluga varade ja elukondliku kinnisvara osakaalu vähendamine.

## Kinnisvara juhtimiskavade koostamine

Oleme võtnud eesmärgiks käesoleva aasta lõpuks koostada kõigi valitsemisalade kohta kinnisvara juhtimiskavad, mis hõlmavad valitsemisala kasutuses olevat kinnisvara sõltumata vara omandisuhetest. Juhtimiskavad

annavad ülevaate kogu vara esialgsest investeringu- ja remondivajadusest ning optimeerimisvõimalustest. Riigi tasandil annab kavade koostamine võimaluse valitsusalade üleseks pinna optimeerimiseks ja tervikliku vaate pikaajaliseks kinnisvararessursi planeerimiseks ja prioriteetide seadmiseks.

### **Riigimajade projekt**

Käesoleval aastal on plaanis alustada 2017. aastal Rahandusministeeriumi tellimisel koostatud „Riigimajade loomise kontseptsiooni” realiseerimist. Esimeste projektidena lähevad töösse riigimajad Raplas ja Viljandis.



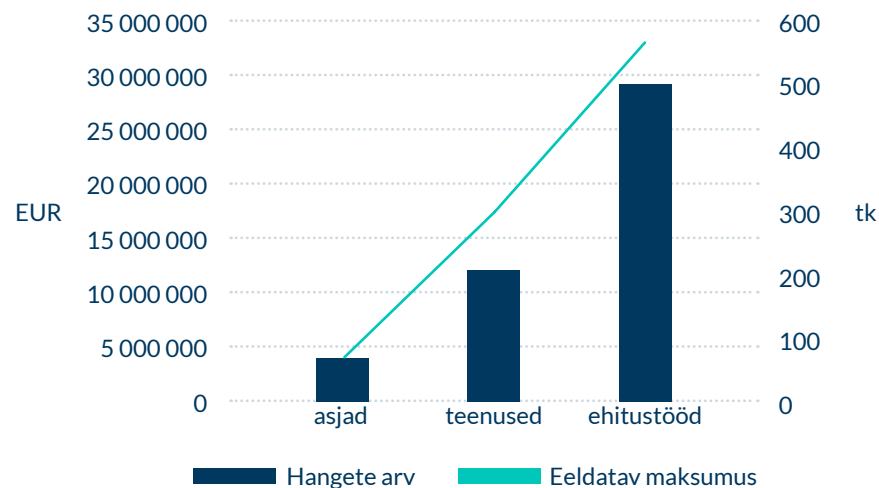
## Hanketegevus

Hanketegevus etendab ettevõtte igapäevatoos väga olulist rolli. RKAS sooritab kõik ostud, järgides riigihangete seadust ning selle alusel välja töötatud ettevõttesiseseid regulatsioone. Hangetega seotud siserregulatsioonid on avaldatud ettevõtte kodulehel. Iga ostu taga on vastutav isik, kelle ülesandeks on muu hulgas ostu tehnilise iseloomustuse formuleerimine. 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.

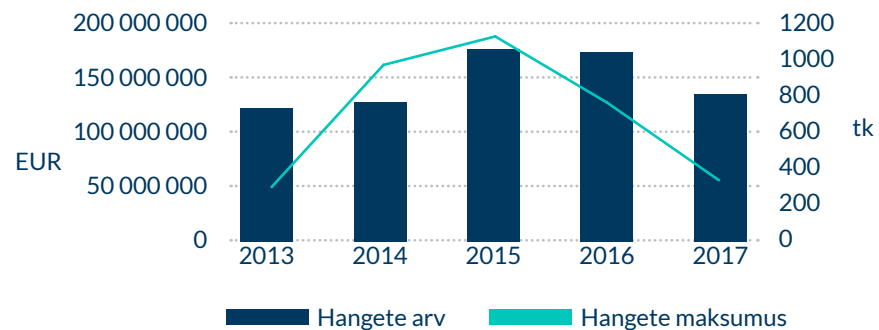
Olles üks riigi suurimaid hankijaid, korraldas RKAS 2017. aastal 773 hanget, rahalises vääringus u 55 mln eurot.

Hankemenetlusliikidest on arvuliselt enim korraldatud alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (71,5%), mille maksumuse osakaal moodustas 10,6% hangete kogumahust.

### 2017 hanked hankeobjekti ja eeldatava maksumuse põhiselt



### Hanked 2013-2017





Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas ca 44,6 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 70% kogu hangetest ning 60,2% hangete kogumaksumusest.

2017. aastal vaidlustasid pakkujad kokku 3 hanget, millest ühtki vaidlustust edasises menetluses ei rahuldatud. Võrdluseks, 2016. aastal vaidlustati 9 hanget, millest rahuldati 3. Aastal 2015 esitati 6 hanke kohta 7 vaidlustust, millest 5 jäeti rahuldamata.

### Majandusliku soodsuse põhimõtete rakendamine hangetes

2017. aasta hanketegevuses jätkati mitte ainult madalaima hinna hindamiskriteeriumi (ehk nn väärtuspõhise hankemetoodika) rakendamist, et tagada parema kvaliteediga ning tellija vajadusi rohkem arvestavad ehitused ja teenused. Tähelepanuväärsemateks väärtuspõhisteks hangeteks olid rahvusvahelised hanked „Heakorratee-



### 2017 majandusliku soodsuse printsiibi rakendamine (maksumuse võrdluses)

**88%** Kõik 2017 hanked

**12%** Majanduslik soodsus

nuse tellimine Suur-Ameerika 1, Tallinn 1.08.2017–31.10.2020” (lepingulise maksumusega 1 086 989 eurot) ja „Viimsi Riigigümnaasiumi hoone ehitustööd” (lepingulise maksumusega 5 093 231 eurot).

Eesmärgiga tagada hankelepingu parim võimalik hinna ja kvaliteedi suhe, toetab 2017. aastal vastuvõetud uus riigihangete seadus hangetes mitte ainult pakkumuste maksumusel põhinevate hindamiskriteeriumite rakendamist.

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, käitamis- kulud, 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.

Riigi Kinnisvara AS kasutab pakkumuse maksumuse (osakaal vahemikus 60–80%) kõrval täiendavate kriteeriumitena pakkujate poolt

pakkumusega koos esitatud ning peale pakumuste avamist kokkulepitud ajal hankijale suuliselt esitletud töökavasid või programme. Pakkujad peavad esitlema oma plaani suuliselt 30–60 minuti jooksul hindamiskomisjonile, mis aitab veenduda, et pakkuja on projekti teostuse läbi mõelnud ning kaasnevaid riske põhjalikult hinnanud.

### Elektrienergia hanked

RKAS korraldas 2016. aastal üleriigilise ühishanke elektrienergia ostmiseks perioodil 01.01.–31.12.2017 eelduslikule aastasele kogusele 135 GWh (mis moodustab umbes 1,7% kogu Eesti elektrienergia tarbimisest) ja 1911 mõõtepunktile.

Kuna RKAS-i eesmärk on osta elektrienergiat võimalikult madala hinna ning mõistliku riskiga, korraldasime elektrienergia ostu järgmise kahe hanke raames:

1. Avatud tarne. Antud hanke raames ostsime Nord Pool Spot Eesti piirkonna indekseeritud hinnaga, millele lisandus pakkuja teenustasu.

2. Raamleping. Vajadusel kiiresti täiendavate määratud tarnete ostmiseks ja hinnariski maandamiseks.

RKAS-i korraldatud hankes oli kogu portfelli maht 2017. aastal 135 862 MWh elektrienergiat, mis on 2,3% väiksem kui aasta tagasi.

2017. aastal kasvas ühishankes osalejatest elektrienergia tarbimine kõige rohkem RKAS-il (3%) ja Kultuuriministeeriumil (5%). RKAS-i tarbimise tõusu tingis asjaolu, et möödunud aasta jooksul tuli RKAS-i haldusalasse üle mitme riigiasutuse objekte, mille tarbimine suurendas RKAS-i summaarset tarbimist. Kultuuriministeeriumi tarbimist kasvatas peamiselt Ugala teatri tarbimise kasv.

RKAS võttis endale riski osta kogu elektrienergia börsihinnaga. Eelmise aasta jooksul ei olnud sõlmitud määratud tarne lepinguid portfelli osa hinna fikseerimiseks. Börsi hind oli eelmisel aastal peaaegu sama kui aasta tagasi ning tarbimise vähendamine oli põhjuseks, miks kogu portfelli kulud olid 203 000 eurot väiksemad kui aastal 2016.

Elektrienergia maksumus:

- 2017. aastal 4676 mln eurot;
- 2016. aastal 4879 mln eurot.

Ühishankes osalejate kulud elektrienergiale on langenud, välja arvatud RKAS-il ja Kultuuriministeeriumil, kelle arvestusse lisandusid uued pinnad, mis summaarselt tarbimist kasvatasid.

## Kunstiteose tellimise konkursside korraldamine

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

RKAS viib kunstikonkurse läbi, järgides kunstiteoste tellimise seadust, kuid kunstikonkurssidele järgneb väljakuulutamiseta 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 keskonda 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 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.

Vaatlusalusel perioodil korraldas RKAS kokku 6 kunstiteose tellimise konkurssi kogumaksumusega 222 281 eurot.

## 2017. AASTAL VALMINUD TÖÖD:

- NUKU Teater, võidutöö „Katusepoisid”, autorid Varvara Guljajeva ja Mar Canet Sola (väliruumi interaktiivne installatsioon);
- Rahvusrhiiv, võidutöö „Metabor”, autorid Kiwa ja Martin Kikas (helikunst);
- Põlva Gümnaasium, võidutöö „Tuum”, autor Bruno Lillemets (väliruumi skulptuur);
- Ugala teater, võidutöö „Eesriie”, autorid Kaiko Kivi, Argo Männik ja Bruno Lillemets (väliruumi skulptuur);
- Terviseamet, võidutöö „Kaks teost”, autorid Oliver Soomets, Bruno Lillemets ja Tarvo Hanno Varres (installatsioon „Maa” ja fotoseeria „Õhulaine”);
- Terviseamet, võidutöö „Oa algus”, autorid Pille Tael, Kristjan Taaksalu ja Marta Vaarik (väliruumi skulptuur).





TERVISEAMET

VÄLIRUUMI SKULPTUUR "OA ALGUS", TERVISEAMET



## Teenuste portfelli

RKAS-i eesmärgiks on kinnisvarateenuste osutamine peamiselt riigiasutustele ja avalike teenuste pakkujatele ning nende nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes. Ettevõtte põhitegevusaladeks on: kinnisvara haldamine, hooldus, arendus ja -investeeringud (sh remonttööd), aga samuti kinnisvara ost, müük ja üürileandmine, ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve.

Varade omandi ja funktsiooni vaates jaguneb RKAS-i portfelli neljaks grupiks:

**haldusportfelli** – objektid, mis kuuluvad RKAS-ile, on kaetud üürilepingutega ning on tavapärases kasutuses;

**arendusportfelli** – hoonestatud või hoonestamata kinnistud, mis on vakantsed või lühiajalises perspektiivis vakantseks jäämas, kuid omavad potentsiaali väärtuse tõusuks läbi arendustegevuse. Arendusportfelli kuuluvad ka varad, kus arendusprotsess on pooleli;

**müügiportfelli** – mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadustest lähtuvalt otstarbekas hoi-

da ning millest RKAS on otsustanud loobuda, seda vajadusel eelnevalt väärtustades;

**lepinguliste objektide portfelli** – haldusobjektid, mis ei kuulu RKAS-ile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

RKAS-i rakenduslik roll riigi kinnisvaramajanduses on tegevuse algeesmärkidega võrreldes laienenud: algselt peamiselt büroohoonete haldamisele on lisandunud koolid, sisejulgeoleku hooned ning muud eriotstarbelised hooned ja rajatised.

RKAS ise arendus- ja korrashoiuteenuseid ei osuta, vaid korraldab nende sisseostmist. Seni, kuni see on majanduslikult efektiivsem, ostetakse kõik vajalikud teenused sisse erasektorist.

Lähtudes koolivõrgu korrastamise investeringute kavast, koordineerib RKAS arendamise ja ehitusjuhtimise teenust ning osutab haldusteenust Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala objektidele.

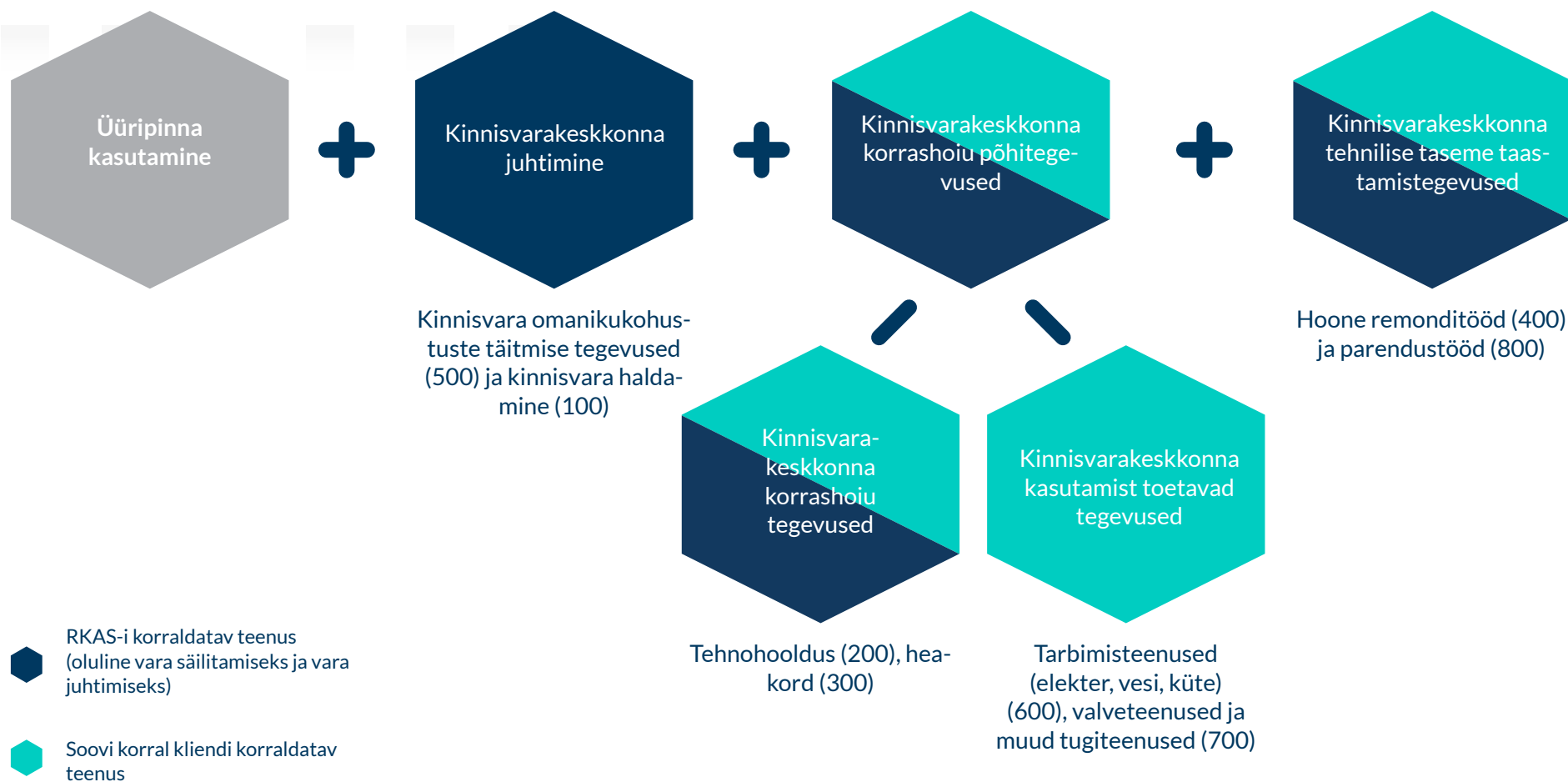
## Kinnisvara korrashoiuteenuste korraldus

Kinnisvara korrashoiuteenuste pakkumine on üks RKAS-i põhitegevustest. RKAS pakub kinnisvara korrashoiu täisteenust, mis hõlmab haldamist, tehnohooldust, heakorratöid, remonditöid, omanikukohustusi, tarbimis- ja tugiteenuseid. Nimetatud teenustest ostetakse hanke korras sisse kõik peale halduse ja omanikukohustuse kandmise.

Riigihanke kohuslasena valib RKAS tarnijad riigihangete abil. Kui tegemist ei ole väärtuspõhise hankega, võib hanke parima hinna pakkuja. Turvameetmetest või funktsioonist lähtuvalt on erandiks halduse eriotstarbelised objektid (näiteks vanglad), kus hooldusteenust pakub RKAS-i tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss.

Peamised valdkonnad, kus korrashoiuteenuseid sisse ostetakse, on tehnohooldusteenus, heakorrateenus ja turvateenus.

RKAS-i osutatavad teenused kinnisvara korrashoidmisel on järgmised.





## Kinnisvara arendusteenuste korraldus

Kinnisvara arendusteenus on korrashoiuteenuste kõrval teine RKAS-i põhitegevus. RKAS-i eesmärk on arendada kinnisvarakeskkonda dünaamilistest nõudmistest lähtuvalt, sh arvestades nüüdisaja energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja kasutajasõbralikkuse aspekte. Pakume klientidele kinnisvarakeskkonna juhtimise teenust ning aitame kinnisvara arendamisel lahendada nende kinnisvarakeskkonna loomise ja uuendamisega seonduvaid küsimusi.

RKAS-i baas- ja lisateenused kinnisvara arendamisel on järgmised.

### BAASTEENUSED

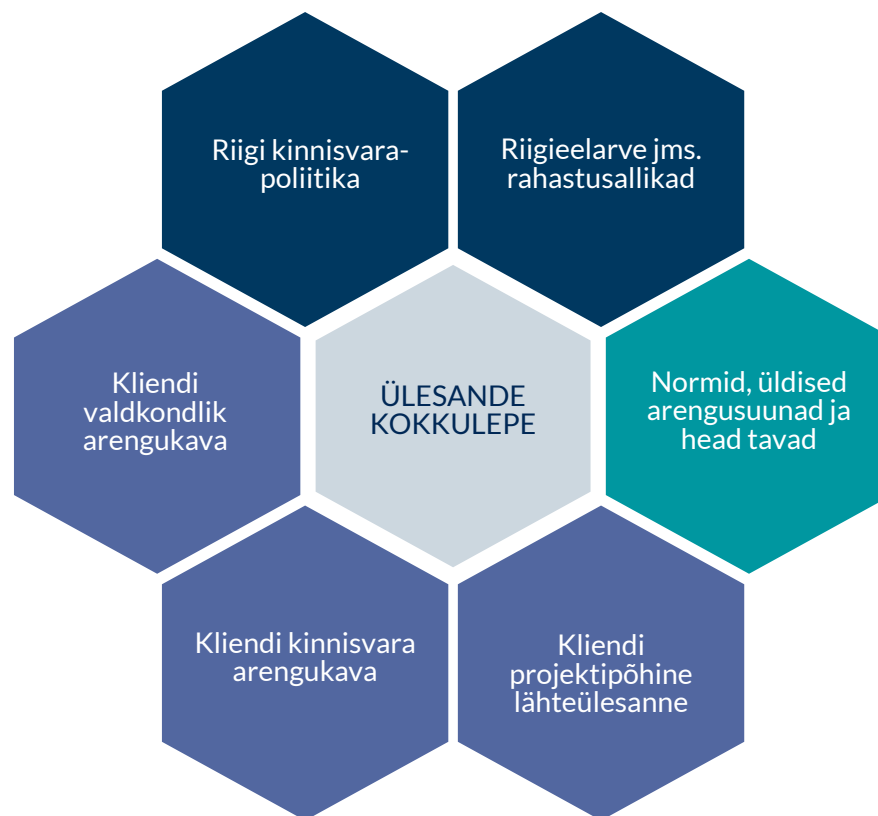
### LISATEENUSED



Koostöös kliendiga täpsustame kinnisvarakeskkonnaga seonduvad vajadused, kavandame nende täitmiseks vajalikud lahendused ning aitame need hankida ja teostada. Nõustame klienti kinnisvarakeskkonna arendamisel ning oleme tema kui tellija esindajaks suhetes kolmandate osapooltega.

Iga projekti sisendiks on kliendi valdkondliku arengukava analüüs ja sellest tulenevad kinnisvaravajadused, aga ka riigi üldised arengusuunad, riigieelarve ja muude rahastusallikate võimalused, üldised arengusuunad kinnisvara, arhitektuuri ja töökeskkonna kujundamisel ning kehtivad valdkonna standardid.

Kvaliteetne lähteülesande kokkulepe on eduka koostöö alus kinnisvara arendamisel.



Teenuse kvaliteeti ja kliendi rahulolu mõjutavad tulemuse vastavus ootustele (lähteülesandele) ning kokkulepitud raamides ressursikasutus (aeg, raha). Läbi nende näitajate juhtimise saavutame RKAS-i kinnisvarateenuste ja -lahenduste kvaliteedi ning tagame klientide rahulolu.

RKAS-ile kinnisvara arendusteenuste pakkujad võib hanke liigi järgi jagada kolme gruppi: asjad, ehitustööd ja teenused.

### Kvaliteedinäitajad

**2017. aastal kehtis RKAS-ile 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.**

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.

Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit on RKAS-ile väljastanud ainsana Eestis kinnisvara halduse nelja tärna sertifikaadi. See antakse ettevõttele, kus...

- kõik hallatavad objektid on kaetud kehtivat kutsetunnistust omavate kinnisvara haldusjuhtidega (tase IV või 6) (iga haldusobjekti ülevaatust tehakse vähemalt üks kord kvartalis);
- haldusettevõtte töötajate ametijuhendid põhinevad kutsestandarditel;
- ollakse võimelised professionaalselt

arendama kliendi kinnisvara (ehitustööde projekti juhtimine seoses juurdeehituse või remondiga haldusobjektil, töösuhte 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.





**REKONSTRUEERITUD UGALA TEATER VILJANDIS**

## Investeeringud, kinnisvara väärtustamine ja parendused

RKAS-i kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara väärtustamine on peamiselt keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (nt depoohood ja koolimajad) arendamisele.

Arendusprojektid jaotuvad kaheks: investeeringud ning teenusprojektid (projektijuhtimine, nõustamine, hangete korraldamine jm). Investeeringuprojektide puhul luuakse vara, mille eesmärk on tulevikus renditulu teenimine või mis on vajalik RKAS-i enda tegevuse jaoks. Teenusprojektides tehtud kulutused hüvitavad kliendid.

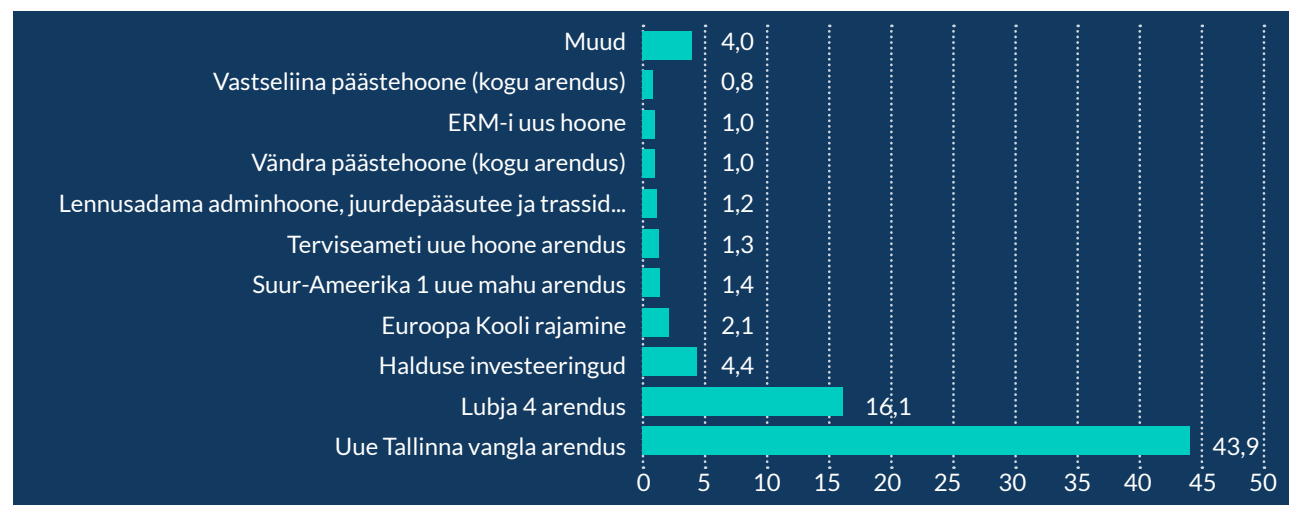
2017. aastal teostatud kinnisvarainvesteeringute maht oli 77,2 mln eurot (2016. a 55,7 mln eurot, 2015. a 61,9 mln eurot). Investeeringute kogumahust 57% moodustas käimasolevatest suurim arendusprojekt – uus Tallinna vangla (projekti investeeringumaht kokku on 96,7 mln eurot).

Muude suuremate arendusprojektidest olid 2017. aastal teostamisel või ettevalmistamisel järgmised investeeringud (investeering 2017 / projekti investeeringumaht kokku):

- Lubja 4 Tallinna kohtumaja (16,1 mln eurot / 35,4 mln eurot)
- Tallinna Euroopa kool (2,1 mln eurot / 6,2 mln eurot)
- Lennusadama büroohoone ja infrast-

ruktuur (1,2 mln eurot / 1,6 mln eurot)

- Vändra päästehoone (1,0 mln eurot / 1,3 mln eurot)
- Vastseliina päästehoone (0,8 mln eurot / 1,5 mln eurot)
- Kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk (0,5 mln eurot / 6,9 mln eurot)



2017. aasta investeeringud projektidesse (mln €):



Tulevikus teostatavatest suurematest arendusprojektidest olid 2017. aastal ettevalmistamisel (kavandamisel, projekteerimisel) järgmised investeeringud (investeering 2017 / projekti investeeringumaht kokku):

- Pärnu politsei ja päästeameti ühishoone (0,4 mln eurot / 18,8 mln eurot);
- Kaunite kunstide kool (0,3 mln eurot / 40,9 mln eurot);
- Sillamäe politsei ja päästemeti ühishoone projekteerimine (9 tuh eurot / 0,2 mln eurot);
- Kihnu päästetepoo (3 tuh eurot / 1,5 mln eurot).

#### **Olulisemad 2017. aastal valminud**

##### **RKAS-i objektid olid:**

- Suur-Ameerika 1 ministeeriumite ühishoone (PPP-projekt, RKAS-i investeering 3,3 mln eurot)
- Terviseameti büroo- ja laborihoone Tallinnas (1,3 mln eurot / 7,6 mln eurot);
- Rahukohtu 1 hoone renoveerimine (0,2 mln eurot / 0,9 mln eurot).

Investeeringuprojektid valmisid 2017. aastal tähtaegselt ning kinnitatud eelarve piirides.

##### **Olukorra muutumise tõttu jäid 2017. aastal ära järgmised kavandatud investeeringud:**

- Rüütelkonna hoone (3,4 mln eurot);
- Kotka 2 rekonstrueerimine (0,9 mln eurot).

RKAS-ile kuuluva kinnisvara väärtustamisel (nt ehitusõiguse kavandamine detailplaneeringu menetluse teel) olid 2017. aastal teostamisel muuhulgas järgmised projektid:

- Patarei merekindluse detailplaneering;
- Liivalaia 24 detailplaneering;
- Tartu mnt 85 detailplaneering;
- Marja 4 detailplaneering.

2017. aastal oli töös üle 25 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja ideekonkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni. Olulisim 2017. aastal valminud teenusprojekt oli teater Ugala rekonstrueerimise projekti juhtimine, mille investeeringu maht oli 13,6 mln eurot). 2017. aasta suuri-

mad teenusprojektid investeeringute mahu järgi olid:

- Eesti Moskva Suursaatkonna rekonstrueerimine (16,3 mln eurot);
- EL IT-agentuuri hoone rajamine (9,6 mln eurot);
- Viimsi riigigümnaasiumi arendus (4,5 mln eurot);
- Rapla riigigümnaasiumi arendus (5,5 mln eurot);
- Jõgeva Sordiaretuskeskuse projekteerimine (0,1 mln eurot).

RKAS-ile kuuluvatel objektidel teostati 2017. aastal remonttöid 12,3 mln euro väärtuses (2016. a 14,2 mln eurot, 2015. a 12,8 mln eurot). Üksikute tööliikide lõikes teostati üle 1100 töö, kokku üle 270 objektil. Suuremad remonttööd 2017. aastal olid:

- Hiie tn 11, Tartu (0,93 mln eurot);
- Turu tn 56, Tartu (0,43 mln eurot);
- Lossiplats 4, Haapsalu (0,37 mln eurot);
- Õpilaskodu, Urvaste küla (0,34 mln eurot);

- Pargi tn 1, Viljandi (0,31 mln eurot).

Mittevajalikku kinnisvara müüdi 2017. aastal kokku 108 kinnisvaraobjekti kogusummas 8,3 mln eurot. Suurima väärtusega müügitehing oli Tallinna objektide Gonsiori 29, 29a ja Kollane 2 müük kogusummas 3,81 mln eurot. Sellele järgnes Porkuni mõis Lääne-Virumaal summas 360 000 eurot.







**REKONSTRUEERITUD UGALA TEATER VILJANDIS**

## Kliendid

**2017. aastal korraldas RKAS ümber klienditeeninduse eesmärgiga ühtlustada teeninduse taset ja kasvatada kliendirahulolu. Varem erinevate osakondade vahel jagatud klienditeenindus koondati haldusosakonda, mis hakkas ettevõttes esindama klientide huve nii kinnisvara korrashoiu kui ka arenduse valdkonnas.**

Kliendisuhete hoidmisega tegelevad RKAS-is kliendisuhtehaldurid ja kinnisvarahaldurid. Kliendisuhtlus on jagatud kahele tasandile: kliendisuhtehaldurid hoiavad n-ö võtmeklientide vaadet (st riigisektori valitsusalad, -asutused jne) ning kinnisvarahaldurid objektipõhist kliendisuhet (st konkreetsete kinnisvaraobjektide kasutajad). Kliendisuhtlus käib vastavalt juhtkonnas kinnitatud kliendiplaanidele, kus on määratletud iga konkreetse kliendiga kokkulepitud põhieesmärgid ja aasta põhitegevused.

Eesmärgiga muuta teenused klientidele selgemaks ja läbimõeldumaks, kaardistati 2017. aastal RKAS-i teenused.

Alates 2011. aastast on RKAS koostöös Kantar Emoriga viinud läbi klientide rahulolu-uuringut. 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.

2017. aastal vastas kliendirahulolu-uuringule 706 klienti. Esimest korda hõlmas uuring lisaks otsustajatele ja lepingupartnerite esindajatele pilootprojektina ka valitud hulka lõppkasutajaid, kes igapäevaselt RKAS-i hoonetes töötavad. Kliendisuhete tugevuse indeks tõusis 2017. aastal 47 punktile (2016. aastal 44), kuid näitaja jääb siiski alla 2015. aastal antud 57 punktile. Positiivselt hindasid kliendid 2017. aastal kliendisuhtehalduri ja kinnisvarahalduri kompetentsust ja kokkulepetest kinnipidamist, lepinguliste kohustuste täitmist, kinnisvara üleandmise teenust ning klienditoe kättesaadavust.

Enam tähelepanu vajavad kinnisvara arendamise teenus, teenuste hindade kujunemise läbipaistvus, remonttööd ja tehnosüsteemide hooldamine ning nõustamisteenus erinevate kinnisvaralahenduste pakkumisel lähtuvalt klientide vajadustest.

2018. aasta alguses alustasime klientide rahulolu monitoorimist pärast igat kliendikontakti, kasutades selleks Kantar Emori MyClienti süsteemi, et reageerida kiiremini teenuse osutamisel tekkivatele kitsaskohtadele.

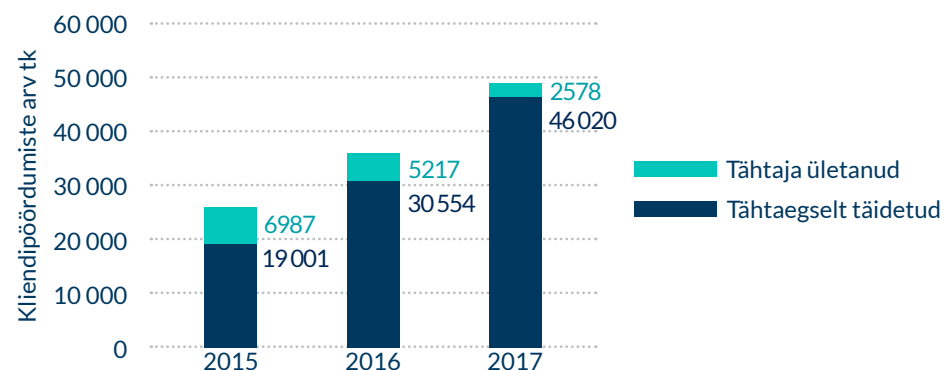
RKAS juhib 990 kliendisuhet, millest 908 on üürilepingu ja 82 korrashoiulepingu põhised. Üürilepingu korral on RKAS ise vara omanikuks ja osutab kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Korrashoiulepingu puhul on klient endale kuuluva vara andnud meie hoolde ning RKAS tagab selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

RKAS keskendub teenuste osutamisel suures osas ennetavatele tegevustele, et vältida avariiliste olukordade teket ja ebameeldivusi meie klientidele.

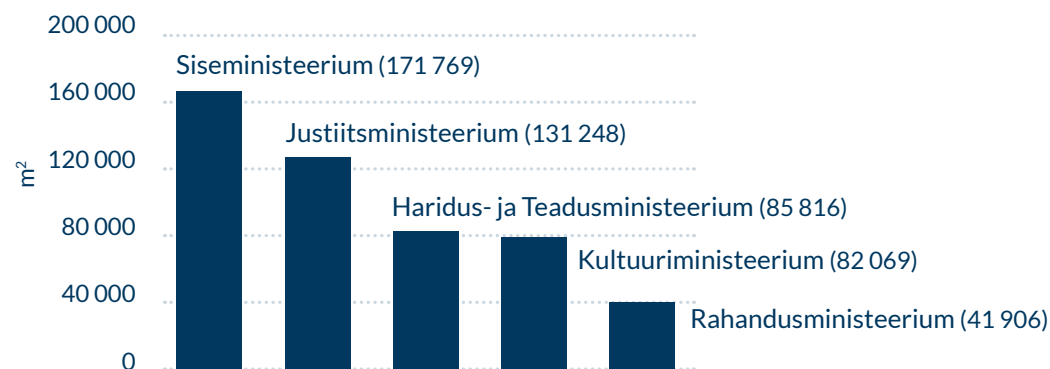
Oleme taganud klientide operatiivse abistamise klienditoe abil, kuhu kliendid saavad probleemide ja ettepanekutega pöörduda. Aasta-aastalt kasutavad kliendid seda võimalust järjest enam.

2017. aastal esitati kokku 48 598 kliendipöördumist, iga päev keskmiselt 133 pöördumist ja kontakti.

## Tähtjaks täidetud ning tähtja ületanud kliendipöördumised



## Suurimad üüripinna kasutajad







**REKONSTRUEERITUD UGALA TEATER VILJANDIS**



## Liikmelisus ühendustes

Riigi Kinnisvara AS püüab rääkida kaasa erinevates valdkondades. RKAS on liige järgmistes organisatsioonides:

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

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

RKAS on esindatud Kultuuriministeriumi juures tegutsevas muinsuskaitse nõukogus.

Muinsuskaitse nõukogu:

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

## Töötajad

Eelneva perioodiga võrreldes on töötajate koguarv vähenenud, samuti on toimunud muutusi töötajate vanuselises ja ametialases struktuuris. Töötajaskond on vähenenud peamiselt oskustöölise ning spetsialistide arvelt.

Kokku oli RKAS-is 2017. aasta lõpu seisuga 217 töötajat. Sarnaselt varasemate aastatega töötas töövõtulepingu alusel 7 ning käsunduslepinguga 2 isikut. Varade ülevõtmisega mitteseonduvalt on uusi töötajaid liitunud 30. Uute töötajate osakaal 2017. aastal oli 13,6%, mis võrreldes 2016. aasta 22,4%-ga on oluliselt langenud. Töötajaskonna vabatahtlik voolavus on 8,99%-lt tõusnud 10,6%-ni.

Täistööajaga töötajate arv oli 2017. aastal 207 ning osalise tööajaga töötas 10 isikut.

Käesoleval aastal siirdus 1 töötaja isapuhkusele, perioodi vältel naasis lapsehoolduspuhkuselt 2 töötajat. Võrreldes eelmise aastaga ei muutunud praktiliselt olnud töötajate arv; perioodi vältel oli RKAS-is praktiliselt 1 isik.

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

Mehi töötab RKAS-is 57,7% ning naised 42,3%. Võrreldes eelmise aastaga on töötajaskonna soolises jagunemises naiste osakaal mõne protsendi võrra tõusnud. Ettevõttes töötab kaks erivajadusega inimest.

Käesoleval aastal on töötajate keskmine vanus tõusnud 50 aastale, eelmisel aastal oli see 48,6 aastat.

2017. aastal registreeriti üks diskrimineerimisjuhtum, kus RKAS lõpetas töötajaga töölepingu töökohustuste olulise rikkumise, tööandja usalduse kaotuse, kolmanda isiku usaldamatuse põhjustamise tõttu tööandja vastu ja saladuse hoidmise kohustuse rikkumise alusel. Töötaja vaidlustas lepingu lõpetamise Tööinspektsiooni töövaidluskomisjonis ning töövaidluskomisjon rahuldab töötaja kaebuse. RKAS-i juhtkond otsust edasi ei kaevanud.



## Töötajate pühendumus ja rahulolu

2017. aasta lõpus töötajate seas läbiviidud pühendumuse ning tööga rahuolu uuringu tulemusena selgusid organisatsiooni tugevused vahetus juhtimises, organisatsiooni stabiilsuses, õiglases kohtlemises ning õiglases tasustamises. Samuti hindasid töötajad kõrgelt töökeskkonda. Tähelepanu ning arendamist vajavate teemadena töid töötajad välja ebaühtlase töökoormuse, rolli ebaselguse, info liikumise ning juhtimiskvaliteedi üldisemalt. Uuringus osales 86% töötajatest.

## Kompetentside arendamine

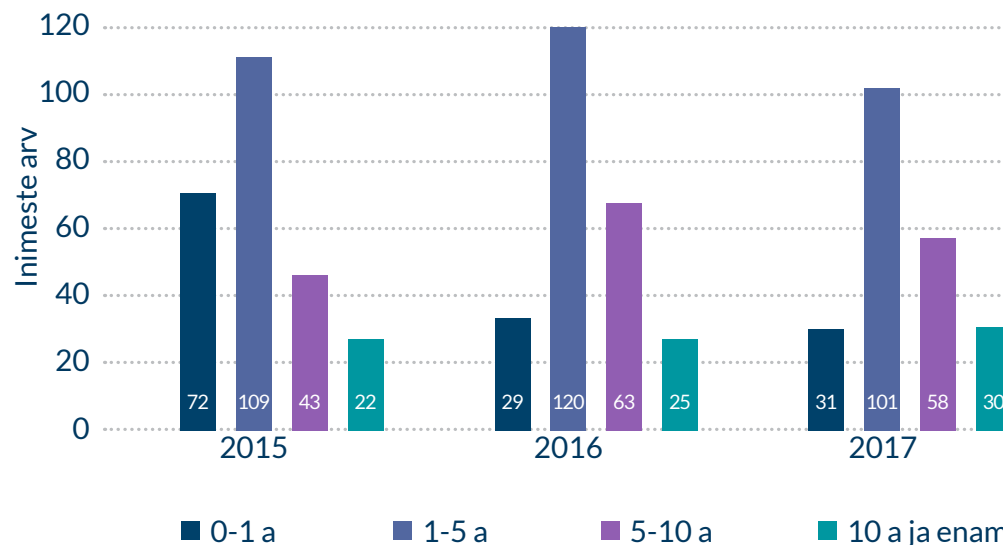
RKAS-i kui kinnisvarakompetentsi kesku- se eesmärk on pakkuda parimat arendus- ja haldusteenust kaasaegsete ja innovaatiliste teadmiste kaudu. Kinnisvarategevuse korraldamiseks vajaliku juriidilise, ehitusliku, finantsalase ning arendus- ja korrashoiutegevuse kompetentsi arendamisele pööratakse RKAS-is erilist tähelepanu, koolitades ja arendades oma töötajaid.

Koolituste korraldamisel ja valikul lähtutakse ettevõtte eesmärkidest ning kaks korda aas-

tas peetavate arengu- ja tulemusvestluste tulemustest, aga ka töötajate soovidest ja vajadustest. Arenguvestluste peetakse kõikide töötajatega, v.a oskustöölised ülevõetavatel objektidel. Uutel ametisse asunud töötajatel tuleb läbida sisseelamiskoolitus.

Organisatsiooni kultuur toetab töötajate elukestvat õpet, soodustades ja toetades kutsekoolitustel osalemist ja kutseeksami sooritamist, töötajate täiendõpet, iseseisvat õpet ning kõrghariduse omandamist.

Töötajad staaži järgi

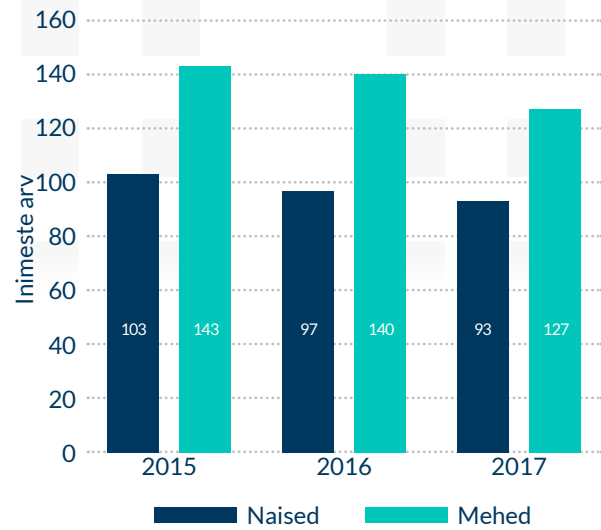




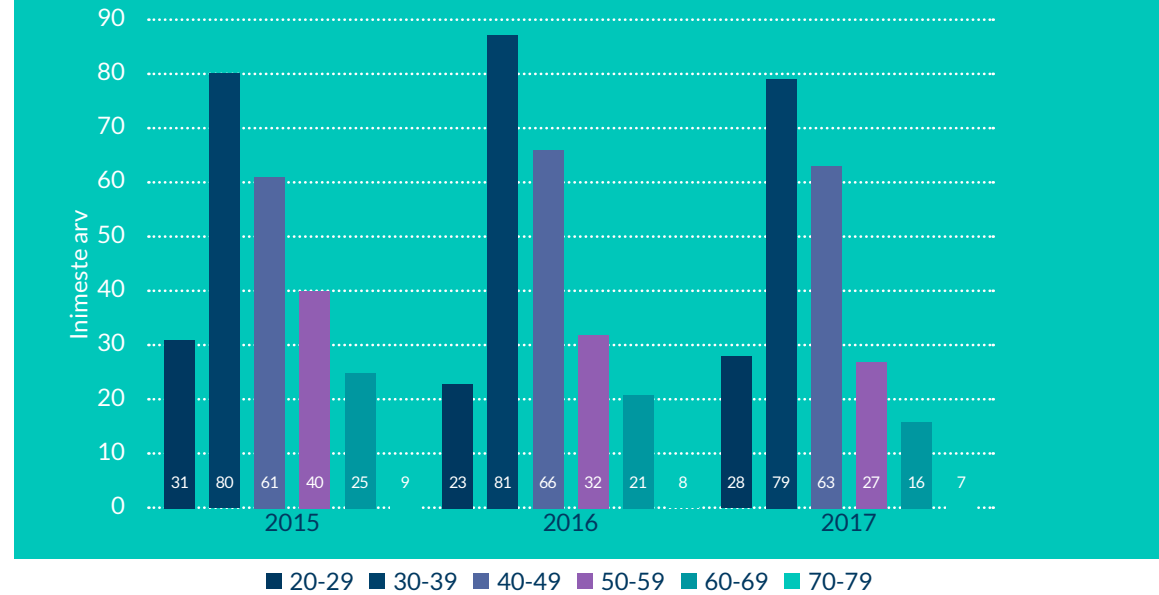




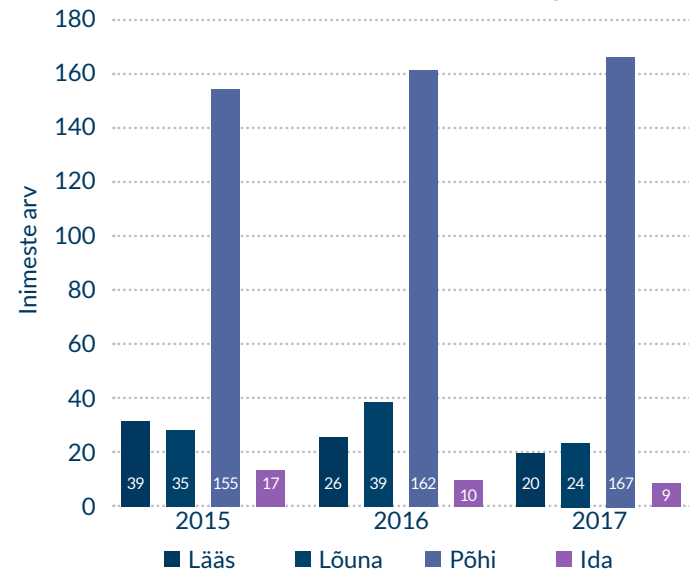
### Töötajad soo järgi



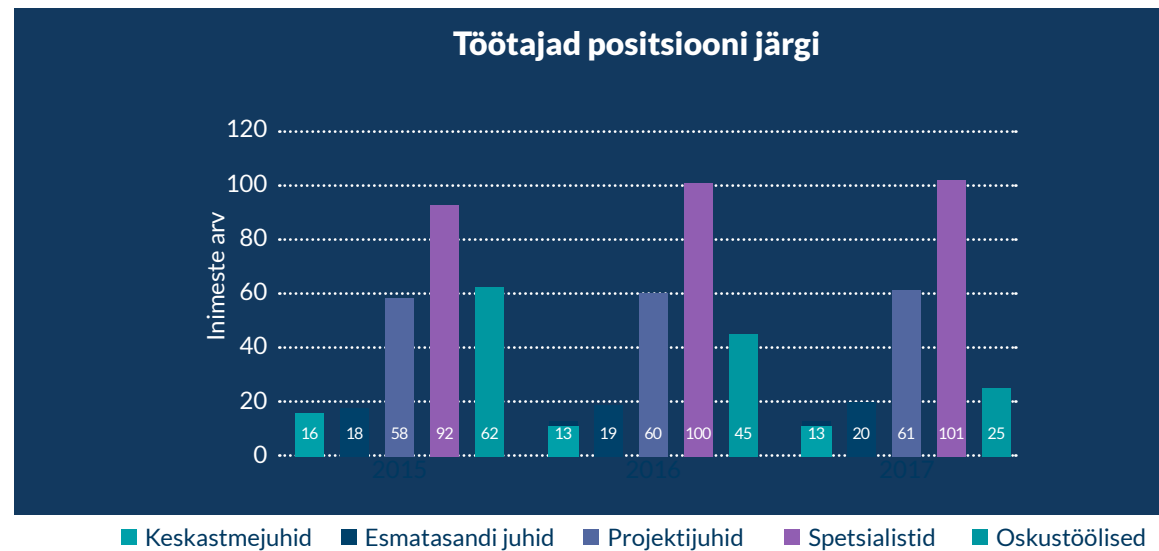
### Töötajad vanuse järgi



### Töötajad piirkonna järgi



### Töötajad positsiooni järgi



## Aruande perioodil väljastati RKAS-i töötajatele 71 kutsetunnistust, nende seas:

- Diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit);
- Ehitusjuht tase 6 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit);
- Ehitusinsener IV (Eesti Ehitusettevõtjate Liit);
- Energiaaudiitor V (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus);
- Elektriinsener tarbija elektripaigaldiste alal tase 6 (Eesti Elektroenergeetika Selts);
- Kinnisvarahaldur tasemed 4-6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit);
- Kinnisvara haldusjuht tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit);
- Kinnisvara hooldusmeister tasemed 3-5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit);
- Puhastustööde juht tasemed 4-5 (Puhastusekspert OÜ);
- Puhastusteenindaja-juhendaja tase 4 (Puhastusekspert OÜ);
- Turvasüsteemide tehnik tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit);
- Turvasüsteemide projekterija tase 6 (Eesti Turvaettevõtete Liit);
- Turvajuht tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit);
- Volitatud energiatõhususe spetsialist tase 8 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus).

2017. aastal lõppes 2015. aastal ellu kutsutud juhtide arenguprogramm „RKAS-i juht – liidrikompetentside looja ja kandja”. Arenguprogramm lõppes juhtide 360 kraadi hindamisega ning isiklike arengu- ja tegevusplaanide loomisega. Juhid läbisid programmi raames erinevaid juhtimisteemalisi koolitusi kokku 152 tunni ulatuses. Töötajate tagasiside koolituse läbinud juhtidele ning juhtide hinnang programmile oli positiivne.

2017. aastal toimus töötajate koolitusi kokku 11 172 tunni ulatuses. 2017. aastal oli koolituskulude maksumus 111 705 eurot. 2016. aastal viidi koolitusi läbi 15 382 tunni ulatuses maksumusega 163 000 eurot.

Jätkus RKAS-i sisekoolituste programm, mis on ellu kutsutud eesmärgiga toetada töötajate kompetentside kasvu ning pakkuda neile võimalust olla kursis olulisemate arengusuundadega ehituses ja sellega seonduvates valdkondades. Planeeritavatest sisekoolitustest on teiste hulgas plaanis liginullenergiahoonete ja radooni koolitused, energiaauditeerimismetoodika Total Concept ning BIM-i teemalised koolitused.



**TERVISEAMETI HOONE TALLINNAS**



# KESKKOND

## Energiatarbimine ja -tõhusus

Energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine on RKAS-i üheks prioriteediks. Nimetatud teemad oleme välja toonud meie strateegias ja seadnud mõõdetavad eesmärgid igapäevastes tegevuskavades.

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

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

## Ettevõtte energia- ja veekasutus

RKAS jälgib kuupõhiselt hallatavate hoone- te 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 RKAS-i töötajatena iga päev otseselt mõjutada nii enda kasutuses kui ka omandis olevates hoonetes. RKAS-i organisatsioonisisene energiakasutus on u 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 portfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle tegevust saame suunata teadlikkuse tõstmise teel.

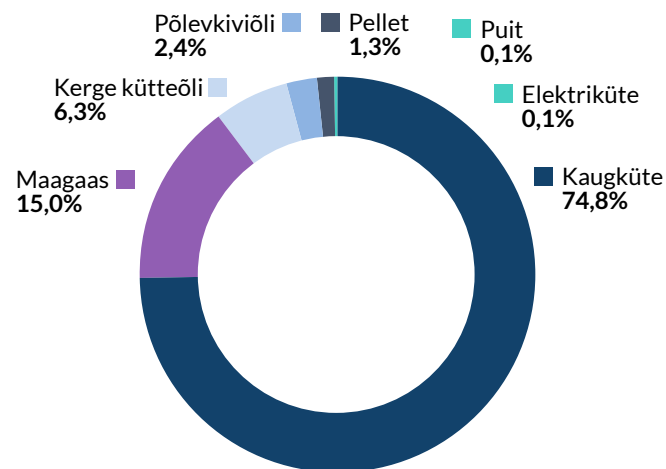
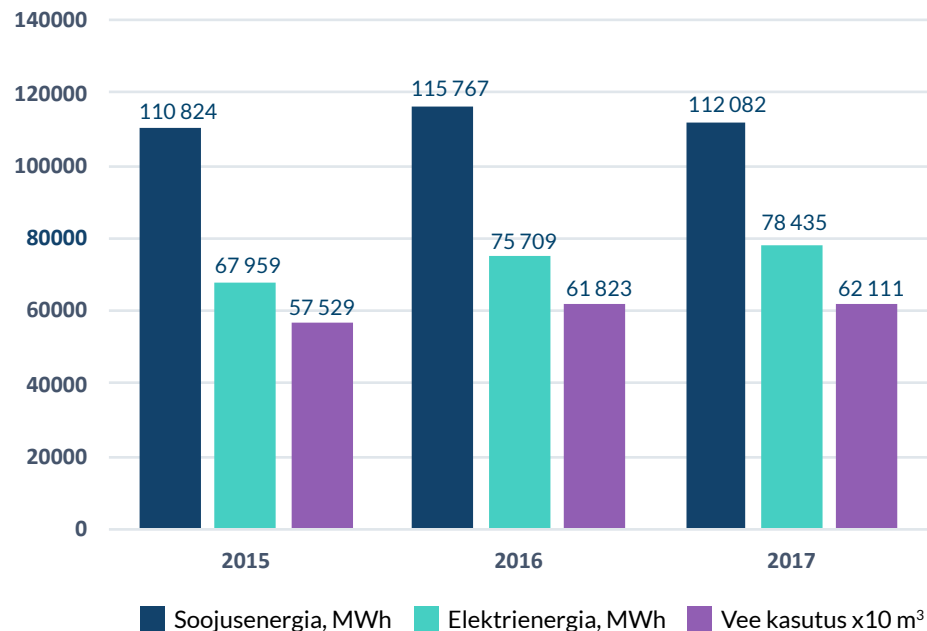
Järgneval graafikul on esitatud RKAS-i haldus- ja teenusportfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga. Portfelli mahu kasv on olnud kiirem kui energia- ja veekasutuse kasv, mis näitab energiatõhususse panustamise tulemusi.

## Soojusenergia

RKAS-i portfellis kasutatakse hoonete soojusvarustamisel põhiliselt kaugkütet. Ülevaade tarbitud kütuseliikidest soojusenergia tootmiseks 2017. aastal on esitatud järgmisel joonisel. RKAS ei pea arvestust, milline on taastuenergia osakaal kaugküttesüsteemis ringlevas soojusenergiast, sest soojusmüüja ei anna selle kohta infot. Lokaalselt toodetud soojusenergia jaotus erinevate energiaallikate lõikes (sh taastuvad nagu pellet, puit) on esitatud paremal asuval joonisel.

## Elektrienergia

Kogu 2017. aastal kasutatud elektrienergia osteti RKAS-i energiaportfellile börsihinnaga. RKAS ei pea arvestust taastuvatest energiaallikatest toodetud elektrienergia koguse üle.



## Tarnitud energia ja vee kogused erineva kasutusotstarbega kinnistute kaupa

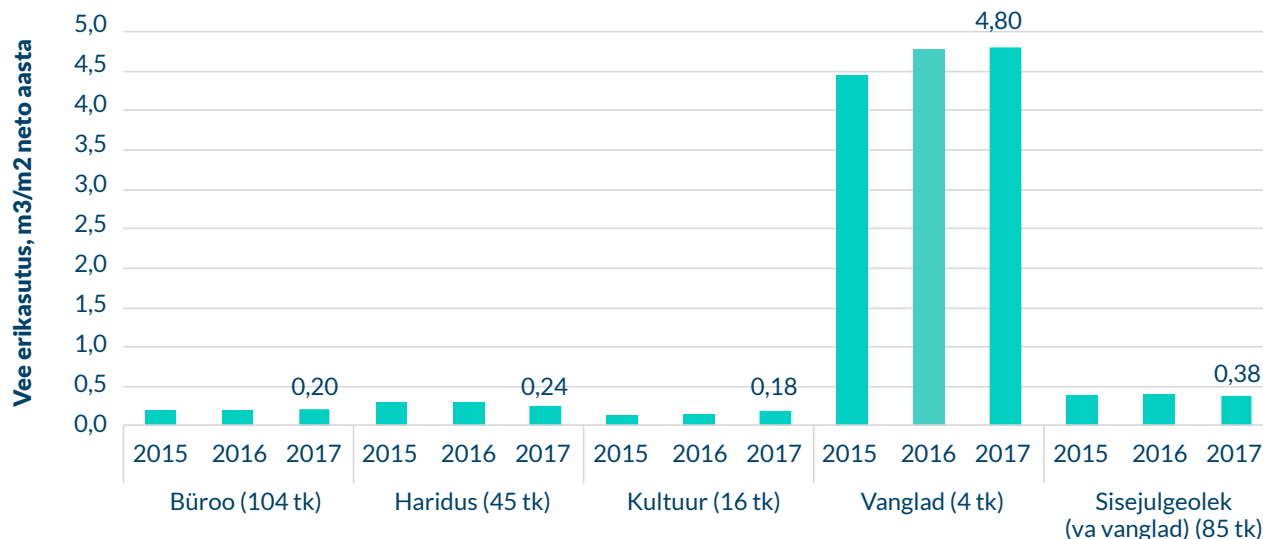
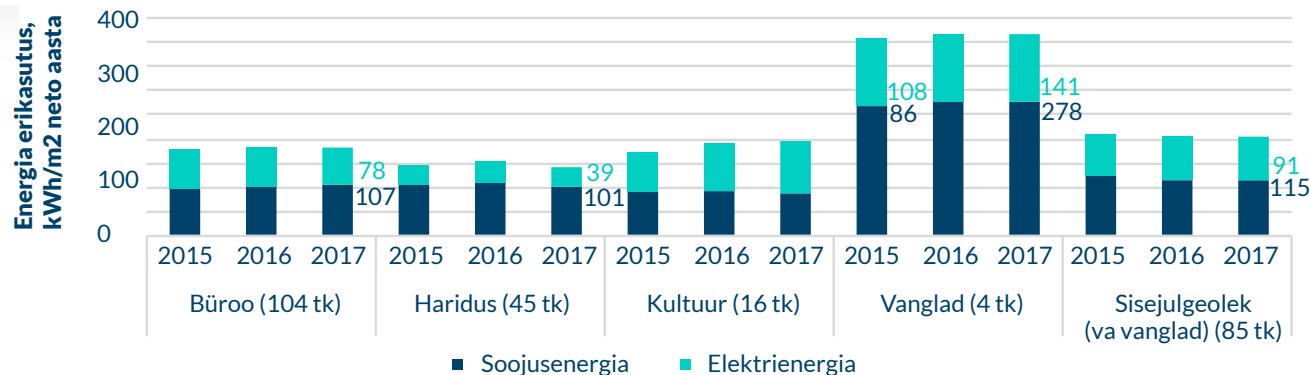
RKAS-i haldus- ja teenusportfellis on erineva kasutusprofili ja otstarbega kinnistuid ja hooneid, mida on võimalik jagada viide gruppi: büroo, sisejulgeolek (v.a vanglad), vanglad, haridus- ja kultuurihooned. Energia- ja veetarbimise intensiivsust iseloomustab erikasutus, mille dünaamika on nähtav kõrval asuvatel graafikutel.

Vaatluse all olev portfelli on aastate jooksul kasvanud. Valdavalt on energia erikasutus langenud, kui jätta välja üksikud erandid, mille energiakasutuse kasv on tingitud eelkõige lisandunud intensiivsest kasutusest või madalast energiatõhususest kinnistutel. Suure energiakasutusega hakkavad silma vanglad, mis on iseloomult erihooned, sest neile on esitatud täiendavaid nõudeid (nt väga intensiivne välivalgustus) ning nende kinnistutel paiknevad ka tootmishooned kus kinnipeetavatel on võimalik töötada (Vanglatööstus).

Jälgime energiakasutust regulaarselt igal kuul ning viime läbi erinevaid energiatõhu-

sust parandavaid remonttöid, et stabiliseerida energia- ja veekasutus. Järjepidev töö aitab vähendada energia ülekulu ja tõsta sissekliima kvaliteeti.

Veevariide varajaseks avastamiseks on lisatud automaateavitused hooneautomaatika varustatud hoonetesse.







**EMTA RÖNTGENSEADMETE VIILHALL PÄRNUS**



## Energiatõhususprojektid

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 ressurside piires parendustegevusi.

### KUMU energiasääst

Eesti Kunstimuuseumi energiasäästutegevusi kaardistati 2014. aastal ning valiti välja parimat majanduslikku efektiivsust võimaldav meede – soojuspumbasüsteemi paigaldamine kuivatusprotsessi heitsoojuse taaskasutamiseks, mis alates 2015. a augustist tööle rakendati.

KUMU-s sisekliimat juhitakse põhjalikult: hoitakse nii soovitud sisetemperatuuri kui ka ruumiõhu suhtelist niiskussisaldust. Sõltuvalt välisõhu parameetritest on õhku hoones vaja kas niisutada (peamiselt talvel, mil välisõhu absoluutne niiskussisaldus on

madal) või kuivatada (peamiselt suvel, kui välisõhu absoluutne õhuniiskus on kõrge). Välisõhu kuivatamiseks kasutatakse jahutust ning kui sobilik õhuniiskus on tagatud, tuleb välisõhku kütta, et oleks tagatud sobilik ruumiõhk. Seega on KUMU-s pidevalt vaja nii jahutust kui ka kütet ning kõige otsustavalt täidab need vajadused soojuspump.

2016. aastal viidi läbi täiendavad automaatika häälestustööd, mille tulemusena vähenes soojusenergiakasutus 2017. aastal võrreldes 2016. aastaga veelgi. Võrreldes 2015. aastaga on aastane soojusenergia tarbimine vähenenud u 60% ning elektrienergia tarbimine on jäänud 2015. a tasemele.

		2015	2016	2017
KUMU	Soojus, MWh	3272	1746	1285
	Elekter, MWh	4709	4953	4673

### EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete läbiviimine

2017. a sügisel alustati Interreg Europe projektiga EFFECT4buildings, mille eesmärk on suurendada Läänemere piirkonna olemasolevate avalike hoonete energiatõhususele suunatud meetmete läbiviimist.

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

Projekti olulisemad tähelepanekud selguvad 2018. aastal.





EMTA RÖNTGENSEADMETE VIILHALL LUHAMAAL



## Energiamärgiste jaotus

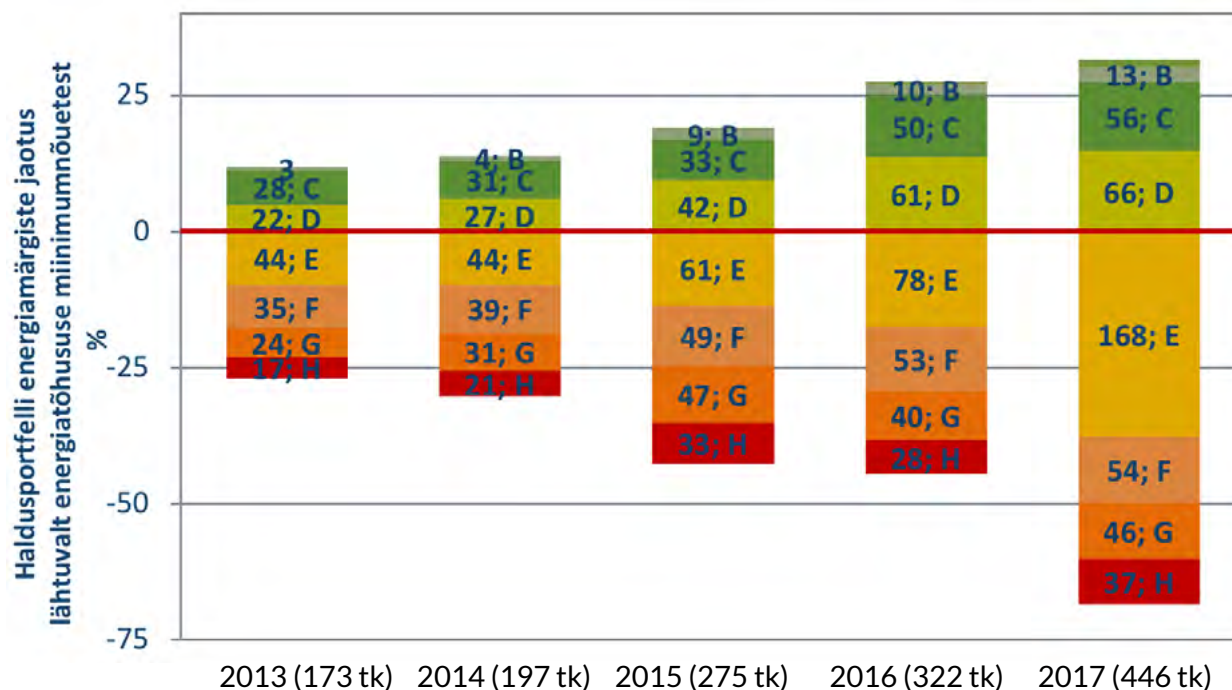
Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja hoone kasutusintensiivsusest. Seetõttu on energiamärgise klass indikatsiooniks hoonete olukorrast. RKAS kaardistab andmeid järjepidevalt ning plaaneerib nende alusel remonttöid. RKAS-i haldusportfelli hoonete energiamärgiste jaotus on toodud kõrval asuval graafikul.

Võrreldes eelmise aastaga on märgiste arv suurenenud varade ülevõtmise tõttu, samuti pideva olemasolevatele hoonetele energiamärgiste väljastamise tõttu. Haldusportfelli hoonetest, kus energiamärgise eksponeerimine on nõutav, on energiamärgis olemas üle 95%-l hoonetest.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele on uue hoone miinimumnõudeks energiamärgise klass C. RKAS-i eesmärk on ennetada 01.01.2019 rakendatavat uut nõuet, millega ei väljastata antud kuupäevast alates ehituslubasid madalamale kui A-energiamärgise klassi hoonetele, juhul kui hoone läheb riigi ja kohaliku omavalitsuse kasutusse või omandisse.

RKAS on seadnud eesmärgiks, et kõik uued arendatavad hooned, mille eeldatav valmisaeg on pärast 31.12.2018, on A-energiamärgise klassi hooned.

Eesmärk on fikseeritud RKAS-i juhendmaterjalis „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele 2017” (<http://rkas.ee/parim-praktika/tehnilised-nouded-mitteeluhoonetele>)







Teele

MAJANDUS- JA  
TÄRVIKUMINISTEERIUM

MINISTEERIUMIDE ÜHISHOONE TALLINNAS

# VALITSEMINE

## Organisatsiooni juhtimine

RKAS-i aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital seisuga 31.12.2017 oli 218 334 400 eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

RKAS-i juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud peamiselt põhikirjas ning muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna peab RKAS oma tegevuse korraldamises lähtuma nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest. RKAS-i kontserni kuulub ka hooldusteenuseid pakkuv tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss.

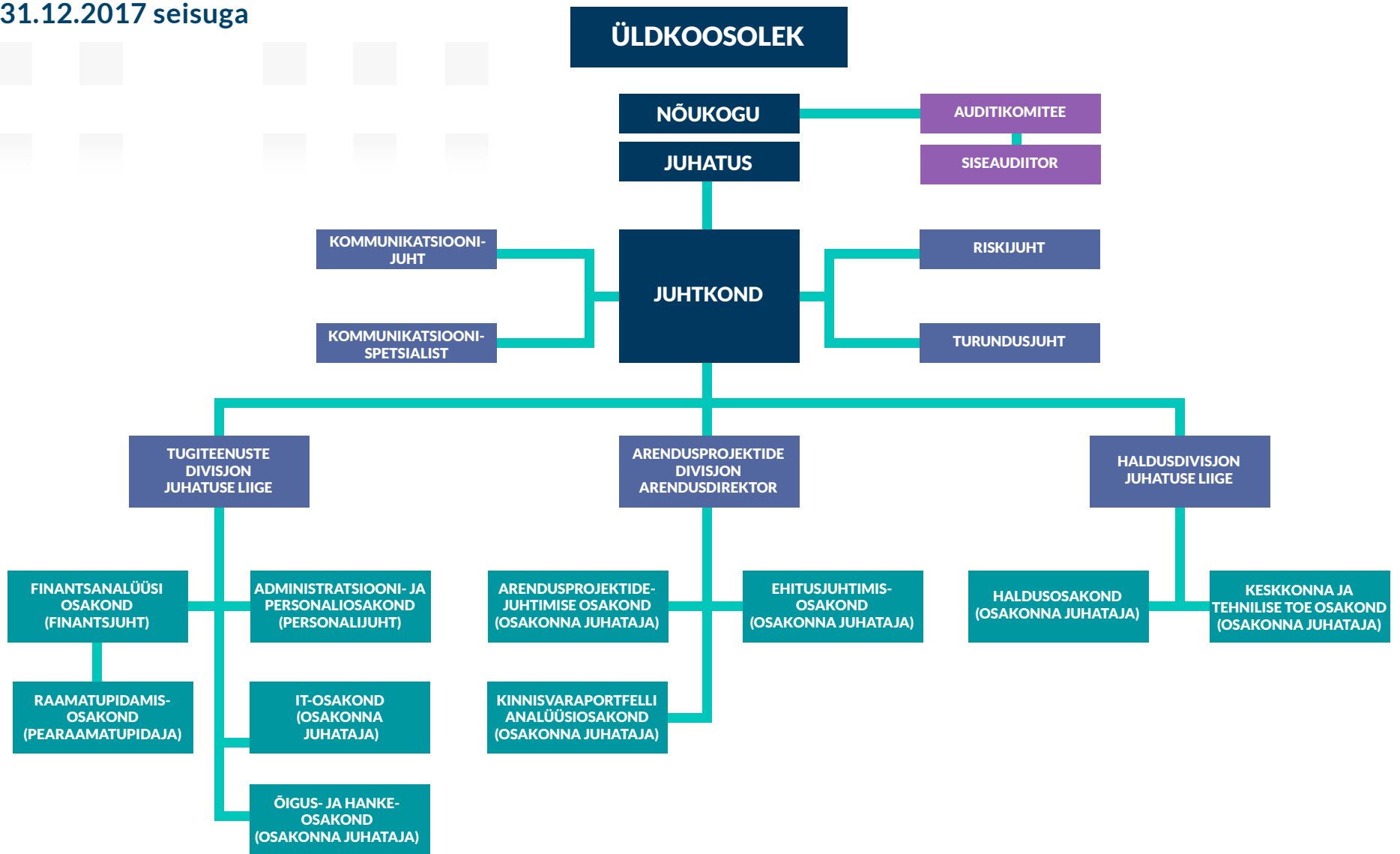
## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Tulenevalt riigivaraseaduse § 88 lõike 1 punktist 10 ja Riigi Kinnisvara AS-i (RKAS) põhikirja punktist 10.3.3. on RKAS-il kui riigi äriühingul kohustus rakendada äriühingu juhtimisel Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) ning kirjeldada selle järgimist majandusaasta aruande koosseisus.

Üldreeglina RKAS järgib HÜT põhimõtteid. RKAS on 100% osalusega riigile kuuluv äriühing ja selle asutajaõiguste teostajaks on Vabariigi Valitsus määranud Rahandusministeeriumi. Sellest on tingitud mõned iseärasused ja erandid kontserni juhtimises üldkoosoleku ja nõukogu tasandil, mis on aruandes välja toodud.



RKAS-i struktuur  
31.12.2017 seisuga



## Üldkoosolek

Aksionäride üldkoosolek on RKAS-i kõrgeim juhtimisorgan. Korraldab üldkoosolek toimub üks kord aastas nelja kuu jooksul pärast RKAS-i majandusaasta lõppu. 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 RKAS-i veebilehel viie tööpäeva jooksul otsuse tegemisest arvates, järgides seaduses sätestatud.

RKAS ei järgi alljärgnevat üldkoosoleku korraldamise seaduse HÜT-i 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).

2017. aastal tegi üldkoosolek 28 otsust, mis on avaldatud aadressil [www.rkas.ee](http://www.rkas.ee).

## Juhatus ja juhtkond

Juhatus on RKAS-i juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni viis liiget. Juha-

tuse liige valitakse äriseadustiku järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. 2017. aastal kuulusid juhatusse Urmas Somelar (juhatuse liige kuni 22.06.2017), Piia Kallas, Tanel Tiits ja Kati Kusmin (juhatuse liige alates 04.12.2017). Aruande koostamise hetkel on RKAS-i juhatus kolmeliikmeline.

Juhtkond on aktsiaseltsi juhtimisorgan, mis esindab ja juhib aktsiaseltsi igapäevategevuses. Juhtkonna reglemendi kohaselt nimetab juhtkonna juhatus, tehes seda juhatuse esimehe ettepanekul. 2017. aastal kuulusid juhtkonda Urmas Somelar (liige kuni 22.06.2017), Tanel Tiits, Piia Kallas, personalijuht Marjut Engelbrecht (liige kuni 08.08.2017), arendusdirektor Timo Aarmaa, finantsjuht Andrus Ait ning õigustaja hankeosakonna juhataja Tõnis Rebbas. Lisaks eelnimetatutele kuulusid juhtkonda alaliselt kutsutud esindusõigusega kolm isikut: kommunikatsioonijuht, riskijuht ja strateegiajuht.

2017. aasta jooksul toimus 137 juhtkonna koosolekut (juhatuse otsustuspädevusse jäävad otsused võeti vastu juhtkonna koos-

olekul, eraldiseisvaid juhatuse koosolekuid ei peetud). Aruande koostamise hetkel juhtkonna statuuti enam ei eksisteeri: juhtimisorgan on juhatuse, kes tegutseb kinnitatud töökorra alusel.

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

2017. aasta jooksul on arvestatud juhatuse liikmetele tasusid, mis sisaldavad ka nõukogu poolt 2016. aasta eest määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Urmas Somelar 53 347 eurot (juhatuse liige kuni 22.06.2017; tasu sisaldab lahkumisel konkurentsikeelu rakendamise eest makstud

tasu), Piia Kallas 68 457 eurot, Tanel Tiits 60 049 eurot ja Kati Kusmin 7674 eurot (juhatuse liige alates 04.12.2017).

## 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 ning samuti nõukogu koosseisu suuruse, selle liikmete volituste kestuse ja neile makstava tasu määra kohta. Omaniku huvid on ettevõttes tagatud osaluse valitseja ministeeriumi (Rahandusministeeriumi) esindajatest nõukogu liikmete näol.

Nõukogu planeerib RKAS-i tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusele korraldusi ettevõtte juhtimise organiseerimiseks. Nõuko-

gu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, samuti kinnisajade tehingute, juhatuse koostatud investeeringuplaani ja aastaeelarve üle.

Põhikirja kohaselt on nõukogul viis kuni seitse liiget. Nõukogu liikmeid nimetab ja kutsub ametist tagasi üldkoosolek. Nõukogu liige nimetatakse ametisse kuni kolmeks aastaks. Nõukogu tegevust korraldab nõukogu esimees. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt aruandeperioodi alguses kinnitatud tööplaanile, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. 2017. aasta jooksul toimus 15 nõukogu koosolekut. Alates 12.06.2017 on ainuaktsionäri otsusega nõukogu esimehe tasu 1000 eurot kuus ja liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikme tasu makstakse igakuiselt, sellest arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüvitisi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

2017. aastal kuulusid nõukokku Kalev Lillo (nõukogu liige kuni 22.01.2017), Teet Reedi (nõukogu liige kuni 12.06.2017), Olle Koop (nõukogu liige kuni 12.06.2017),



Tarmo Porgand (nõukogu esimees kuni 12.06.2017; nõukogu liige 12.06.–27.09.2017), Aivo Adamson (nõukogu liige 12.–27.06.2017), Tõnis Rüütel (nõukogu liige kuni 12.06.2017), Sulev Luiga (nõukogu liige 12.06.–28.09.2017; nõukogu esimees alates 28.09.2017), Tõnu Toompark (nõukogu liige alates 12.06.2017), Marianne Paas (nõukogu liige alates 27.09.2017), Kaie Karniol (nõukogu liige 22.01.–12.06.2017; alates 27.09.2017) ja Marek Pohla (nõukogu liige 12.06.2017–27.02.2018).

#### **Ülevaade 2017. aasta nõukogu liikmetele makstud tasudest:**

Tarmo Porgand 3865 eurot, Kalev Lillo 251 eurot, Teet Reedi 1912 eurot, Tõnis Rüütel 1912 eurot, Olle Koop 1912 eurot, Aivo Adamson 317 eurot, Sulev Luiga 5317 eurot, Tõnu Toompark 3317 eurot, Marek Pohla 3317 eurot, Kaie Karniol 3660 eurot, Marianne Paas 2000 eurot.

## **Auditikomitee**

Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõus-

tamine 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, 2017. aastal toimus 9 koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatuse, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõttevälise ekspertidega.

Auditikomitee liige, kes ei ole nõukogu liige, saab tasu, mis vastab 75% Riigi Kinnisvara AS-i nõukogu liikmele määratud kuutasust. Auditikomitee esimees, kes ei ole nõukogu liige, saab 100% Riigi Kinnisvara AS-i nõukogu liikmele määratud kuutasust.

Nõukogu liikmest auditikomitee liige saab auditikomitee koosoleku toimumise kuu täiendavaks tasuks 88 eurot ning komitee esimees 133 eurot.

2017. aastal kuulusid komiteesse Guido Viik (esimees kuni 29.12.2017), Tarmo Porgand (liige kuni 28.09.2017), Taavi Saat (esimees alates 30.12.2017), Aet Tummeleht (liige kuni 28.09.2017), Marianne Paas (liige alates 28.09.2017) ja Kaie Karniol (liige alates 28.09.2017).

Auditikomitee liikmetele makstud tasud aastal 2017: Guido Viik 4978 eurot, Tarmo Porgand 440 eurot, Taavi Saat 3734 eurot, Aet Tummeleht 2609 eurot, Marianne Paas 176 eurot ja Kaie Karniol 176 eurot.

## **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 juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõttele seatud lühi- ja pikaajaliste ees-

märkide täitmist ning seda mõjutada võimalikke riske.

### **Teabe avaldamine**

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

### **Finantsaruandlus ja auditeerimine**

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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.

Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori sõltumatusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatus koostatud 2017. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

RKAS-i juhatus avalikustab lisaks majandusaasta aruandele regulaarselt ka kvartaalsed vahearuanded.

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







## Riskijuhtimine

RKAS-i 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 RKAS-i igapäevatöö loomulik osa – neid ei saa alati vältida, kuid neid saab hallata. Riskijuhtimise protsess genereerib informatsiooni riskide ning riskijuhtimise meetmete kohta. Kogutud infot kaalutakse ning vajadusel korrigeeritakse tegevust või muudetakse strateegiat. Riskide haldamisega tagatakse RKAS-i kliendikohustuste täitmine ja äritegevuse jätkusuutlikkus ning tõstetakse ettevõtte kasumlikkust ja väärtust aktsionäride jaoks. Riskide hindamisel hinnatakse esmalt riski mõju ja esinemise tõenäosust RKAS-i äritegevusele.

2017. aasta märksõnad riskijuhtimise valdkonnas olid järgmised.

- **Omaniku algatatud erikontroll**  
Ajavahemikul maist septembrini 2017 vii-

sid AS Deloitte Audit ja Advokaadibüroo Deloitte Legal OÜ läbi erikontrolli, mis keskendus RKAS-i ja tema 100% tütarettevõtte Erika Neli AS-i tegevusele kinnisvaraobjektide müügi korraldamisel aastatel 2012–2016. Erikontrolli raames anti hinnang seitsme objekti võõrandamisprotsessile ning RKAS-i tegevusele seadusandlike aktide ja kehtestatud siseprotseduuride järgimisel.

Erikontrolli käigus ei tuvastatud seaduserikkumisi ega huvide konfliktile viitavaid tehinguid, samas anti soovitusi RKAS-i müügi protsesside parendamiseks. Toodud ettepanekute põhjal uuendas RKAS 2017. aastal kogu müügi protsessi ning sellega seonduvaid sisemisi protseduure.

- **Välis- ja siseaudiitori hanked**  
Seoses lepingutähtaja saabumisega viidi 2017. aastal läbi uued hanked leidmaks partnerid välis- ja siseauditi teenukse osutamiseks. Uueks välisaudiitoriks

perioodil 2017–2020 valiti AS PricewaterhouseCoopers ning siseaudiitoriks PricewaterhouseCoopers Advisors AS.

- **Vihjeliini operaatoritegevuse hange**  
Seoses lepingutähtaja saabumisega viidi läbi hange, et leida uus sõltumatu audiitor RKAS-is 2015. aastal käivitatud vihjeliini opereerimiseks järgneval kahel aastal. Hanketulemuste põhjal jätkame koostööd Ernst & Young Baltic AS-iga.

Vihjetelefoni, e-kirja või kodulehe vihjeankeeti võivad kasutada nii ettevõtte töötajad, koostööpartnerid kui ka kolmandad isikud. Sel moel edastatud informatsioon jõuab ainult sõltumatule ja konfidentsiaalsust garanteerivale välisaudiitorile (Ernst & Young Baltic AS), kes tagab täielikult teavitaja anonüümsuse, analüüsib laekunud teavet ning edastab RKAS-ile vihje sisukokkuvõtte viiteta infoallikale.

- **RKAS-i protsesside korrastamine**  
Aasta jooksul korrastasime kõik RKAS-i protsessid, sh kehtestasime uued põhimõtted protsessikirjelduste koostamiseks ning protsesside visualiseerimiseks.

- **Infoturve**  
2016. ja 2017. aastal Eestit tabanud krüptoviiruste mõju analüüsi tulemusena muudeti RKAS-i andmete käitlemise ning varukoopiate talletamise protsesse. Ühtlasi uuendati kõigi IT-teenuste omanike ja IT-osakonna vahel sõlmitud teenustaseme kokkuleppeid (SLA), et tagada IT-teenuste kvaliteet.

- **Ühtsed tegevuskavad**  
2017. aastal rakendati kogu ettevõttes ühtset, ettevõtte 2017.–2020. aasta strateegial põhinevat tegevuskavade koostamise ning järelevalve teostamise metoodikat.

Jätkus menetluses olevate projektide riski hindamine KLOTS (Kiire, Lihtne, Operatiivne ja Tõhus Süsteem) riskide hindamise raamistikul alusel, et äritegevusest tulenevad riskid oleksid aegsasti tuvastatud ja maandatud.

KLOTS koostatakse kõikidele projektidele. Selles tuleb hinnata finantsriske, juhtimise riske ja tegevusega seotud riske. Kolme tasandi riskid on omakorda jaotatud riskide universumisse, mis sisaldavad ka turvalisuse ja tööohutusega seotud riske, tururiske, kvaliteediriske ja muid organisatsiooni välis- ja sisekeskkonna riske. Hinnatakse riski mõju (kriitilisus) ja tõenäosust (esinemissagedus), määratakse riskile projektipoolne vastutaja ning vajalikud maandamistegevused.

### 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.

Et nulltolerants tagada, kehtestas RKAS 2014. aastal töötajate eetikakoodeksi, milles on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskuulekus, vastutustunne, hoolsuskohustus, täpsus ning kõiksugu konkurentsi moonutavate võtete kasutamise

keeld tööülesannete täitmisel. 2015. aastal rakendasime vihjekanalid, mis võimaldavad anonüümselt edastada teavet sündmuse kohta, mis ei ole kooskõlas heade äritavade ning üldtunnustatud moraalinormidega. 2016. aasta lõpus läbi viidud korruptsiooniriskide kaardistuse põhjal kehtestas nõukogu 2017. jaanuaris uued RKAS-i korruptsiooniennetuse põhimõtted ja huvide konflikti vältimise korra, mis täpsustavad eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratlevad iga töötaja konkreetseid tegevused huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Uute põhimõtete tutvustamiseks viidi läbi korruptsiooniennetuse sisekoolitused kõigis RKAS-i allüksustes.

2017. aastal rakendus uus isiklike huvide deklareerimise kord, mille põhjal esitavad kõik riigihangete korraldamise või nende ettevalmistamisega seotud RKAS-i ja tütar-ettevõtte OÜ Hooldus Pluss töötajad üks kord aastas isiklike huvide deklaratsiooni, mis hõlmab andmeid töötajate ning nendega seotud isikute osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude jurii-

diliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitudesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2017. aastal võimaliku huvide konflikti või korrupsiooni kahtlusega seotud tegevusi RKAS-i töötajate seas ei tuvastatud.





# GRI SISUREGISTER

## Aastaaruande ülesehitus

Käesolev aruanne on koostatud Global Reporting Initiative (GRI) jätkusuutlikkuse aruandluse standardi GRI Sustainability Reporting Standards alusel ning vastab tasemele Core. Vastavalt GRI Standards aruandluse tasemele Core kajastatakse aruandes üldkehtivad standardid (*Universal Standards*) ning teemapõhised standardid (*Topic-specific Standards*) kolme valdkonna lõikes – majandus, keskkond ja ühiskond.

RKAS koostab jätkusuutlikkuse aruannet viiendat aastat järjest aastase perioodi kohta. Aruanne katab perioodi 01.01.2017–31.12.2017. Eelmine jätkusuutlikkuse aruanne koostati GRI G4 juhiste ja põhimõtete alusel perioodi 01.01.2016–31.12.2016 kohta.

## Olulisuse hindamine

### Metoodika

Eelmise perioodi (01.01.2016–31.12.2016) aruande koostamisel viidi olulisuse hindamine läbi kahe dimensiooni lõikes: mõju RKAS-i äritegevusele ning mõju RKAS-i huvipooltele (varasemalt sidusrühmad). Aruande koostamisel võeti arvesse nii RKAS-i äritegevust kui ka huvipoolte ootusi aruande sisule. Protsessi tulemusena pandi paika raporteeritavate teemade loend koos avalikustatavate näitajatega.

Käesoleval perioodil võeti oluliste teemade tuvastamisel aluseks 2016. aastal avalikustatud teemad koos näitajatega, hinnates nende asjakohasust ja jätkuvat olulisust. Ühtlasi hinnati ka varasematel perioodidel aruannetes käsitlust mitte leidnud teemade olulisust. Olulisuse hindamise tulemusena viidi sisse mõningad muudatused teemade loetelus ja avalikustatavates näitajates.

## Huvipooled

RKAS on huvipooltena tuvastanud organisatsioonid ja üksikisikud, keda RKAS-i tegevus mõistliku hinnangu kohaselt oluliselt mõjutab ning kelle tegevus võib mõistliku hinnangu kohaselt mõjutada RKAS-i suutlikkust viia ellu oma strateegiaid ja saavutada eesmärgid. Sellest tulenevalt on oluliste huvipooltena identifitseeritud:

1. **omanik**  
(esindab Rahandusministeerium) – seab eesmärgid (omaniku ootused) ja teostab tegevuse üle järelevalvet;
2. **kliendid, sh:**
  - a. otsustajad – ministrid, kantslerid; asekanstlerid, riigiasutuste juhid;
  - b. haldajad – lepingupartnerite esindajad, kellele teenust osutatakse;
  - c. lõppkasutajad – kinnisvara ja teenukse kasutajad, s.o majas tegutsevad

töötajad ja ametnikud;

3. **töötajad – organisatsiooni töötajad;**
4. **kogukond – valdkonna teadusasutused, erialaliidud, kohalikud elanikud, meedia;**
5. **teenusepakkujad (partnerid) – kinnisvara arendamise, ehitamise, haldamise ja korrashoiuteenusega seotud teenusepakkujad.**

RKAS kaasab huvipooli regulaarsete töökohtumiste, fokuseeritud rahulolu-uuringute ning meediakajastuste kaudu. Rahulolu-uuringud keskenduvad klientide ja töötajate olukorra analüüsile ning kaasaavad huvipooli edasisse arutellu. Regulaarsed töökohtumised klientide, omaniku, teenusepakkujate ning koostööpartneritega tagavad efektiivse töövoogu. Töötajate kaamine toimub töökoosolekute ja ettevõtte üleste infopäevade kaudu, operatiivne info edastatakse elektroonilistes kanalites. Kogukondi ja laiemat avalikkust teavitatakse ettevõtte elektrooniliste kanalite ja meedia vahendusel. Vastavalt vajadusele korralda-

takse huvipooltega täiendavaid kohtumisi ja seminare.

### **Hindamise tulemused**

Olulisuse hindamisel RKAS-i äritegevusele ja huvipooltele olid aluseks 2016. aastal oluliselt hinnatud teemad. Ühtlasi vaadati üle eelmisel perioodil hindamise aluseks olnud 27 teemast koosnev loend, tuvastamaks täiendavaid teemasid, mis 2016. aasta aruandes põhjalikumalt adresseerimist ei leidnud, kuid mis on käesoleval aastal RKAS-i äritegevusele ja/või huvipooltele olulised.

**Teemade ülevaatus tulemusena leidsid aruandes kajastamist järgmised 5 teemat.**

1. **Investeeringud, kinnisvara väärtustamine ja parendused**
2. **Energiatarbimine ja -tõhusus**
3. **Majandustulemused**
4. **Hanked**
5. **Tööjõu kvaliteet ja kompetents**

Oluliselt hinnatud teemad on GRI Standards nõuetega kooskõlla viidud ning kajastuvad GRI sisuregistris teemapõhiste standardite koosseisus toodud näitajate ridadel.

Oluliste teemade koosseisus on täiendavalt juurde loodud organisatsioonispetsiifilisi näitajaid, mis ei sisaldu GRI standardis, kuid mis on RKAS-i jaoks mõõdetavad tulemusnäitajad. Seoses üleminekuga GRI G4 juhustelt GRI Standardsile on vastavalt kohandatud ka RKAS-i spetsiifiliste näitajate kodeeringut.

# GRI sisuregister

RKAS-i aastaaruande ülesehitus vastab GRI Standards tasemele Core.

GRI sisuregister

Aruandlus

ÜLDKEHTIVAD STANDARDID		
STRATEEGIA JA ANALÜÜS		
GRI 102-14	Juhatuse esimehe pöördumine	Lk 5
ORGANISATSIOONI PROFIIL		
GRI 102-1	Organisatsiooni nimi	Riigi Kinnisvara AS
GRI 102-2	Peamised kaubamärgid, tooted ja/või teenused	Ptk „Teenuste portfell“ lk 22
GRI 102-3	Organisatsiooni peakontori asukoht	Tallinn, Eesti
GRI 102-4	Riikide arv ja nimistu, kus organisatsioon tegutseb	Eesti
GRI 102-5	Omanikusuhete iseloom ja õiguslik vorm	Lk 2, 50
GRI 102-6	Teenindatavad turud	Eesti
GRI 102-7	Aruandva organisatsiooni suurus ja tegevuste ulatus	Lk 14, 22, 50
GRI 102-8	Teave töölepinguliste ja teiste töötajate kohta	Ptk „Töötajad“ lk 36
GRI 102-41	Kollektiivlepingu kokkulepete alusel töötajad kogutöötajates, %	0
GRI 102-9	Organisatsiooni tarneahela kirjeldus	Ptk „Teenuste portfell“ lk 22
GRI 102-10	Aruandlusperioodil toimunud olulised muutused organisatsioonis ja tarneahelas	Olulisi muutusi ei ole toimunud
GRI 102-11	Ettevaatuspõhimõtted	Lk 44
GRI 102-12	Organisatsioonivälised algatused	ISO 9001:2015; ISO 14001:2015
GRI 102-13	Liikmelisus ühendustes	Lk 35
KINDLAKSMÄÄRATUD OLULISED TEEMAD JA PIIRID		
GRI 102-45	Ülevaade organisatsiooni konsolideeritud majandusaasta aruannetes või samaväärsetes dokumentides loetletud üksustest	Lk 50
GRI 102-46	Aruandes käsitletud teemad ning piiritletus	Lk 60
GRI 102-47	Olulise mõjuga teemade nimekiri	Lk 61
6GRI 103-1	Ülevaade olulise mõjuga teemadest organisatsiooni äritegevusele	Lk 61
GRI 102-48	Varasemates aruannetes esitatud teabe muutmise mõju ja muutmise põhjuste selgitamine	Selliseid muudatusi ei ole esinenud
GRI 102-49	Olulised muudatused aruande ulatuses, piirides ja mõõtmismeetodites, võrreldes eelmiste aruandlusperioodidega	Lk 60



HUVIPOOLTE KAASAMINE		
GRI 102-40	Organisatsioonis kaasatud huvipoolte loetelu	Lk 60
GRI 102-42	Koostöö jaoks huvipoolte tuvastamise ja valimise alused	Lk 60
GRI 102-43	Huvipoolte kaasamise viisid, sh kaasamise sagedus vastavalt kaasamise viisile ja huvipoolte liigile	Lk 61
G4-102-44	Põhiteemad ja -probleemid, mis huvipoolte kaasamisel esile kerkisid	Lk 27, 30
ARUANDE PROFIIL		
GRI 102-50	Aruandlusperiood esitatud teabe kohta	1.1.2017–31.12.2017
GRI 102-51	Eelmise aruande kuupäev	Kõige viimane aastaaruanne avalikustati perioodi 1.1.2016–31.12.2016 kohta 09.08.2017
GRI 102-52	Aruandlustsükkel	Kord aastas
GRI 102-53	Kontaktandmed aruannet ja selle sisu puudutavate küsimuste jaoks	info@rkas.ee
GRI 102-55	GRI sisuregister	Core tase, GRI sisuregister lk 62
GRI 102-56	Aruande välise kontrollimisega seotud poliitika ja praegune tava	Aastaaruanne ei ole auditeeritud
GRI 102-54	Aruande vastavus GRI Standards aruandlusjuhisele	Aruanne vastab GRI Standards tasemele „Core“
VALITSEMINE		
GRI 102-18	Organisatsiooni juhtimisstruktuur	Ptk „Organisatsiooni juhtimine“ lk 50
EETIKA		
GRI 102-16	Organisatsiooni missioon ja väärtused, hea tava ning eetikakoodeks	Lk 10, 12, 58
T1EEMAPÕHISED STANDARDID		
RKAS-i HINNATUD TEEMAD: MAJANDUSTULEMUSED, INVESTEERIMINE, KINNISVARA VÄÄRTUSTAMINE JA PARENDUSED, HANKED		
	MAJANDUSTULEMUSTE NÄITAJAD	
	Teema: majandustulemused	
GRI 103-2	Andmed juhtimisviisi kohta	Ptk „Majandustulemused“ lk 14
GRI 201-1	Otsene loodud ja jagatud majanduslik väärtus	Lk 14
	Teema: kaudne majandusmõju	
GRI 203-1	Infrastruktuuri investeeringute ja teenuste toetamine	Ptk „Investeeringud, kinnisvara väärtustamine ja parendused“ lk 28

	<b>Teema: hanked</b>	
GRI 103-2	Andmed juhtimisviisi kohta	Ptk „Hanketegevus” lk 17
GRI-201-RKAS-1	Vaidlustatud hanked	Lk 18
	<b>Teema: investeerimine, kinnisvara väärtustamine ja parendused</b>	
GRI 103-2	Andmed juhtimisviisi kohta	Ptk „Investeerimine, kinnisvara väärtustamine ja parendused” lk 28, ptk „Kinnisvara arendusteenuste korraldus” lk 24
GRI-201-RKAS-2	Investeeringuobjektide tähtaegades püsimine	Lk 29
GRI-201-RKAS-3	Investeeringuobjektide eelarves püsimine	Lk 29
GRI-201-RKAS-4	Remonttööde maht	Lk 29
<b>LRKAS-i HINNATUD TEEMAD: ENERGIATARBIMINE JA -TÕHUSUS</b>		
	<b>KESKKONNASÄSTLIKKUS</b>	
	<b>Teema: energia</b>	
GRI 103-2	Andmed juhtimisviisi kohta	Ptk „Energiatarbimine ja -tõhusus” lk 42
GRI 302-1	Organisatsioonisisene energiatarbimine	Lk 42
GRI 302-2	Organisatsiooniväline energiatarbimine	Lk 42
GRI 302-3	Energiatarbimise intensiivsus	Lk 44
GRI 302-4	Energiatarbimise vähendamine	Ptk „Energiatõhususprojektid” lk 46
	<b>Teema: vesi</b>	
GRI 103-2	Andmed juhtimisviisi kohta	Ptk „Ettevõtte energia- ja veekasutus” lk 42
GRI-301-RKAS-1	Veetarbimine pinna kohta, hoone tüübi kohta	Lk 44
	<b>SOTSIAALVALDKOND</b>	
<b>RKAS-i HINNATUD TEEMAD: TÖÖJÕU KVALITEET JA KOMPETENTS</b>		
	<b>TÖÖJÕUKASUTUS JA INIMVÄÄRNE TÖÖ</b>	
	<b>Teema: koolitus ja haridus</b>	
GRI 103-2	Andmed juhtimisviisi kohta	Ptk „Kompetentside arendamine” lk 37

# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 628	14 803	
Nõuded ja ettemaksed	9 715	6 488	2
Varud	14 962	12 756	5
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>60 305</b>	<b>34 047</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 801	36 242	2, 9
Kinnisvarainvesteeringud	7 859	9 014	6
Materiaalsed põhivarad	490 555	428 677	7
Immateriaalsed põhivarad	1 441	926	8
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>520 656</b>	<b>474 859</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>580 961</b>	<b>508 906</b>	



	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Lisa nr</b>
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 428	5 522	11
Võlad ja ettemaksud	25 659	24 646	12
Eraldised	730	0	13
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>77 817</b>	<b>30 168</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	95 453	97 895	
Võlad ja ettemaksud	32 631	33 846	
Sihtfinantseerimine	0	35	
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>128 084</b>	<b>131 776</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>205 901</b>	<b>161 944</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	218 334	207 426	14
Registreerimata aktsiakapital	1 056	0	
Ülekurss	1	1	
Kohustuslik reservkapital	4 452	3 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 242	122 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 975	13 385	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>375 060</b>	<b>346 962</b>	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>375 060</b>	<b>346 962</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>580 961</b>	<b>508 906</b>	

# Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	106 246	90 174	15
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-82 282	-67 597	16
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>23 964</b>	<b>22 577</b>	
Turustuskulud	-1 172	-1 624	17
Üldhalduskulud	-4 222	-3 859	18
Muud äritulud	132	48	
Muud ärikulud	-873	-797	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>17 829</b>	<b>16 345</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 854	-2 960	20
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>15 975</b>	<b>13 385</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>15 975</b>	<b>13 385</b>	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	15 975	13 385	

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	17 829	16 345	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 342	11 721	6,7,8
Muud korrigeerimised	730	0	13
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>19 072</b>	<b>11 721</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 372	2 814	
Varude muutus	6 983	4 260	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 947	4 204	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>54 309</b>	<b>39 344</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-74 573	55 683	
Laekumised sihtfinantseerimisest	-35	17	
Laekunud intressid	2	112	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-74 606</b>	<b>-55 554</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	48 500	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-5 462	-5 744	11
Makstud intressid	-1 916	-3 027	20
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>41 122</b>	<b>-8 771</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>20 825</b>	<b>-24 981</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 803	39 784	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>20 825</b>	<b>-24 981</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 628	14 803	



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	<b>Kokku</b>
<b>31.12.2015</b>	188 459	2 179	0	2 998	57 726	251 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	13 385	13 385
Emiteeritud aktsiakapital	18 967	-2 179	1	0	0	16 789
Muutused reservides	0	0	0	784	-784	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	65 426	65 426
<b>31.12.2016</b>	207 426	0	1	3 782	135 753	346 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	15 975	15 975
Emiteeritud aktsiakapital	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
<b>31.12.2017</b>	218 334	1 056	1	4 452	151 217	375 060

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) 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja koostatud 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 kontrolli all oleva tütarvõtja finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

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

Tütarvõtja 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 (emavõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emavõtja põhjaruannete 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 (mii-nus vajadusel allahindlused).

## Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

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

## Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 finantsriskused ning maksetähtaegadest mittekinni pidamine. 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 vähendamisenä.





## 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 ajastatavad 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 ja raha ekvivalendid sisaldavad pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid.

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

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

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

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

## Varud

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

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida 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 avaliku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid vastavalt avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendile

soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Komponentarvestust ei kasutata ning varale ja tema osadele kehtib ühtne amortisatsioonimäär. 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 soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, 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 kasu-

tusest 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, klassifitseeritakse vara ümber põhivaraks. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Edaspidi kajastatakse materiaalsel 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 ümberklassifitseerimisel müügiototel põhivaraks.

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 maksimise kohustus saabub lepingu tähtaja saabudes. Vara väärtus kasvab lineaarselt kuni hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulēritud 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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhi-

varaga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused

(komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähenduse-na rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähedes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud 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 võlakohustused) 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 õiglasel 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 pä-

rast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui 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 tõe-

näosus on emaettevõtja 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 õiglasel väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Põhivara sihtfinantseerimise vahendamist kajastatakse tekkepõhiselt. Olukordades, kus RKAS on sihtfinantseerimise vahendaja ning ühtlasi varade ehitaja, kajastatakse saadud toetust tuludes vastavalt varade soetamise

või ehitamise ajahetkele. Kuludes kajastatakse sihtfinantseerimise vahendamist igal bilansipäeval vastavalt ehitatud vara valmidusastmele.

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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate

teenuste müügist kajastatakse olulise mahuga projektidel lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades tehtud tööde ülevaatus. Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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 kohustusena 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, 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)

	31.12.2017	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	3
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
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>30 516</b>	<b>9 715</b>	<b>4 478</b>	<b>16 323</b>	

31.12.2016

Jaotus järelejäänud tähtaja järgi

Lisa nr

		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 949	2 949	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 954	2 954	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 512	1 512	0	0	3
Muud nõuded	46	46	0	0	
Viitlaekumised	46	46	0	0	
Ettemaksed	125	125	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	34	34	0	0	
Muud makstud ettemaksed	91	91	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	1 856	1 856	0	0	9
Kapitalirendi pikaajaline osa	36 242	0	7 412	28 830	9
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>42 730</b>	<b>6 488</b>	<b>7 412</b>	<b>28 830</b>	

Kapitalirendi vähenemine võrreldes 2016. aasta lõpuga on tingitud asjaolust, et 2017. aastal osteti mitmed kapitalirendi objektid kohalike omavalitsuste poolt välja.

## Lisa 3

# Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	7	0	5
Käibemaks	930	39	517	33
Üksikisiku tulumaks	0	172	0	176
Sotsiaalmaks	0	317	0	331
Kohustuslik kogumispension	0	17	0	19
Töötuskindlustusmaksed	0	21	0	22
Maamaks	0	-1	0	-1
Ettemaksukonto jääk	3 557		995	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>4 487</b>	<b>572</b>	<b>1 512</b>	<b>585</b>

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 4

### Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

#### Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10963751	Hooldus Pluss OÜ	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	100

#### Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodils	Muud muutused	31.12.2017
Hooldus Pluss OÜ	3	0	0	0	0	0	3
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

## Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	14 962	12 756
Kokku varud	14 962	12 756

2017. aastal teostati allahindlust 55 tuhande euro (2016: 713 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

## Lisa 6

# Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

### Soetusmaksumuse meetod

	Maa	Ehitised	Kokku
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	2 847	7 660	10 507
Akumuleeritud kulum	-415	-1 078	-1 493
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 432</b>	<b>6 582</b>	<b>9 014</b>
Amortisatsioonikulu	0	-285	-285
Ümberliigitamised	0	-1 320	-1 320
Muud muutused	0	450	450
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	2 847	6 750	9 597
Akumuleeritud kulum	-415	-1 323	-1 738
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 432</b>	<b>5 427</b>	<b>7 859</b>

2017. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvarainvesteeringud 450 tuhande euro väärtuses (2016: 2 887).

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 müüdud toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2017 nagu ka 31.12.2016 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
<b>31.12.2015</b>									
Soetusmaksumus	35 163	252 589	547	547	6 475	87 990	990	88 980	383 754
Akumuleeritud kulum	0	-64 297	-396	-396	-3 223	0	0	0	-67 916
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>35 163</b>	<b>188 292</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>3 252</b>	<b>87 990</b>	<b>990</b>	<b>88 980</b>	<b>315 838</b>
Ostud ja parendused	0	0	12	12	12	48 708	79	48 787	48 811
Amortisatsioonikulu	0	-10 550	-73	-73	-455	0	0	0	-11 078
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-240	0	0	0	0	0	0	-240
Ümberliigitamised	-742	79 622	0	0	611	-80 551	0	-80 551	-1 060
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	61	79 863	0	0	611	-80 535	0	-80 535	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	139	693	0	0	0	0	0	0	832
Ümberliigitamised varudega	-942	-934	0	0	0	-16	0	-16	-1 892
Muud muutused	4 996	71 410	0	0	0	0	0	0	76 406



	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku	
<b>31.12.2016</b>										
Soetusmaksumus	39 417	402 816	559	559	7 099	56 147	1 069	57 216	507 107	
Akumuleeritud kulum	0	-74 282	-469	-469	-3 679	0	0	0	-78 430	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>39 417</b>	<b>328 534</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>3 420</b>	<b>56 147</b>	<b>1 069</b>	<b>57 216</b>	<b>428 677</b>	
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	75 317	83	75 400	75 400	
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused						74 825	83	74 908	74 908	
Muud ostud ja parendused			0	0	0	492	0	492	492	
Amortisatsioonikulu	0	-16 873	-58	-58	-834	0	0		-17 765	
Ümberliigitamised	-2 428	30 234	0	0	5 797	-37 225	-277	-37 502	-3 899	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	222	31 837	0	0	5 797	-37 202	-1	-37 203	653	
Ümberliigitamised varudega	-2 650	-1 603	0	0	0	-23	-276	-299	-4 552	
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Muud muutused	949	7 195	0	0	0	-2	0	-2	8 142	
<b>31.12.2017</b>										
Soetusmaksumus	37 938	437 760	559	559	12 896	94 237	875	95 112	584 265	
Akumuleeritud kulum	0	-88 670	-527	-527	-4 513	0	0	0	-93 710	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>37 938</b>	<b>349 090</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>8 383</b>	<b>94 237</b>	<b>875</b>	<b>95 112</b>	<b>490 555</b>	

Lõpetamata projektidest suurimad on Tallinna vangla ehitus senise soetusmaksumusega 67 miljonit ning Lubja 4 arendus 18 miljonit.

## Lisa 8

# Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	959	367	1 326
Akumuleeritud kulum	-781	0	-781
<b>Jääkmaksumus</b>	178	367	545
Ostud ja parendused	34	426	460
Amortisatsioonikulu	-79	0	-79
Muud muutused	707	-707	0
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	1 700	86	1 786
Akumuleeritud kulum	-860	0	-860
<b>Jääkmaksumus</b>	840	86	926
Ostud ja parendused	0	752	752
Amortisatsioonikulu	-237	0	-237
Muud muutused	356	-356	0
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	2 056	482	2 538
Akumuleeritud kulum	-1 097	0	-1 097
<b>Jääkmaksumus</b>	959	482	1 441

## Lisa 9 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
		KOV koolid (väljaostuõigusega)	21 647	1 091		
Muud väljaostuõigusega	279	34	136	109	0,51%	01.2026
<b>Kapitalirendinõuded kokku</b>	<b>21 926</b>	<b>1 125</b>	<b>4 478</b>	<b>16 323</b>		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
		KOV koolid (väljaostuõigusega)	37 785	1 822		
Muud väljaostuõigusega	313	34	135	144	0,62%	01.2026
<b>Kapitalirendinõuded kokku</b>	<b>38 098</b>	<b>1 856</b>	<b>7 412</b>	<b>28 830</b>		

Vt lisa 2.

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
		<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>507</b>	<b>45</b>

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
		<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>80</b>	<b>59</b>

# Lisa 10

## Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	61 013	50 384
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 220	8 074
Muud varad	380 355	301 734
<b>Kokku</b>	<b>386 575</b>	<b>309 808</b>

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 752 tuhat eurot (2016: 759 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 2 998 tuhat eurot (2016: 3 081 tuhat eurot).

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 1 639 tuhat eurot (2016: 1 772 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi ärilahendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 7.

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	6 254	5 379

2017. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2017. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 6 804 tuhat eurot ja üürikulu 5 933 tuhat eurot (2016: tulu 5 401 ja kulu 5 197 tuhat eurot).



# Lisa 11

## Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	47 824	1 333	6 083	40 408
Pikaajalised võlakirjad				
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	98 550	50 050	0	48 500
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	507	45	104	358
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>146 881</b>	<b>51 428</b>	<b>6 187</b>	<b>89 266</b>
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	49 437	1 613	5 775	42 049
Pikaajalised võlakirjad				
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	53 900	3 850	50 050	0
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	80	59	21	0
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>103 417</b>	<b>5 522</b>	<b>55 846</b>	<b>42 049</b>

Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade intressimäär põhineb kas kuue või kaheteistkümne kuu Euriboril või ISDAFIX2 EUR-ISDA-EURIBOR-i kümneaastase swapi määra fikseeringul, millele lisandub marginaal 0,22 – 1,00% aastas. Pikaajalise pangalaenu, tähtajaga 2038. aasta, 6 kuu laenuintress on 0,069%. Tagasimakse tähtjad jäävad vahemikku 2018. kuni 2038. aastal (sh pikaajaline laenu saldo seisuga 31.12.2017 summas 47 825 tuhat eurot tähtaeg on 2038. aastal ja pikaajaliste võlakirjade tähtaeg on 2027. aastal). Alusvaluuta on EUR. Võlakirjade lunastamine on kavas rahastada refinantseerimise ja osaliselt koolide müügi kaudu. Vt lisa 27. Laenukohustiste tagatiseks on seatud ühishüpotek kontsernile kuuluvatele materiaalse põhivarana kajastatud kinnistutele bilansilise väärtusega 38 609 tuhat eurot. Võlakirjadest tuleneva kohustuse tagamiseks on sõlmitud pandileping, mille kohaselt on märkija kasuks loovutatud kõik lepingus nimetatud objektide rahalised nõudeõigused. Võlakirjadelt makstav intressimäär oli 0,262 - 1,61% (2016: 0,406 - 1,066%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus suurus arandeaasta lõpu seisuga 79 859 tuhat eurot ( 2016: 115 630 tuhat eurot).

# Lisa 12

## Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
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
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>58 290</b>	<b>25 659</b>	<b>4 832</b>	<b>27 799</b>

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 139	13 139	0	0
Võlad töövõtjatele	547	547	0	0
Maksuvõlad	585	585	0	0
Muud võlad	80	80	0	0
Intressivõlad	78	78	0	0
Muud viitvõlad	2	2	0	0
Saadud ettemaksed	44 141	10 295	4 898	28 948
Tulevaste perioodide tulud	37 254	3 408	4 898	28 948
Muud saadud ettemaksed	6 887	6 887	0	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>58 492</b>	<b>24 646</b>	<b>4 898</b>	<b>28 948</b>

Saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKAS-ile laekunud tagatisrahad 654 tuhat eurot (2016: 2 667 tuhat eurot), ehitusega seotud ettemaksed 2 775 tuhat eurot (2016: 3 937 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevad tulevaste perioodide remondikohustused 3 249 tuhat eurot (2016: 4 220 tuhat eurot). Nimetatud kohustused on intressi mittekandvad.

Pikaajalise saadud ettemaksena kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest 5 056 tuhat eurot (2016: 5 431 tuhat) ning Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 25 388 tuhat eurot (2016: 27 805 tuhat).

Saadud ettemaksetes sisaldub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügi summa 1 525 tuhat eurot (2016: 1 753 tuhat), mida periodiseeritakse tuludesse 50 aasta jooksul.

# Lisa 13

## Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2017 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) summas kokku ca 127 miljonit eurot ( 2016: 185,3 mln eurot).

Nimetatud investeerimiskohustistest suuremad on (mln eurot):

Uus Tallinna vangla 26,0

Pärnu politsei ja päästeameti ühishoone 21,9

Lubja 4 Tallinn arendus 16,9

Kommunismiohvrite memoriaal 6,6

Euroopa kooli rajamine 4,1

Rüütelkonnahoone/SITKE 8,3

Kihnu päästehoone 1,7

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Justiitsministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2018. aastast kuni 46,1 mln eurot, järgnevad Siseministeerium 29,3 mln eurot ning Haridus- ja Teadusministeerium 4,2 mln eurot. Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud investeeringuks ca 6-7 mln eurot aastas.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2018 - 73,6

2019 - 25,6

2020 - 13,8

2021 - 6,9

2022- 7,1

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 valitusssektori hulka ja uute investeeringute teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.



Bilansis kajastatud eraldis tuleneb kohtuasjast:

Vaeküla kooli ehituse vaidlus: OÜ Elinord Ehitus, Facio Ehituse OÜ, Facio Eesti OÜ ja OÜ Räga vs RKAS

a) OÜ Elinord Ehitus (pankrotis) pankrotihalduri hagi Riigi Kinnisvara AS-i vastu kahju hüvitamise ja tasu saamise nõudes (hagihind 566 095,45 eurot);

b) Riigi Kinnisvara AS-i hagi RIITO Ehituse AS-i vastu kahju hüvitamise nõudes (vastuhagi hind 1 103 686,46 eurot).

09.10.2017 jõudis RKASini kohtuotsus, millega kohus osaliselt rahuldab Elinordi hagi RKASi vastu ning jättis RKASi vastuhagi kahjuks rahuldamata. Infoks - Elinordi põhinõue moodustas summa 960 670,94 eurot (RKASi poolt sissenõutud pangagarantii summas 339 421 eurot, pangale garantii mittetagastamisega kaasnevad viivised summas 484 182,63 eurot ja ehituslepingust tulenev tasunõue summas 137 067,31 eurot). Kokku mõisteti RKASilt välja põhinõudena 476 488,31 eurot ehk natukene alla poole Elinordi hagi nõutust. Põhinõudele lisanduvad vastavalt kohtuotsusele viivised (otsuse tegemise seisuga) kogusummas 253 366,23 eurot ning RIITO menetluskulud. Elinordi menetluskulud jäeti tema enda kanda.

06.11.2017 esitati apellatsioon, millega taotleti:

1. Rahuldada apellatsioonkaebus.

2. Tühistada Harju Maakohtu 6. oktoobri 2017 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-11-27140 osas, millega

2.1. OÜ Elinord Ehitus (pankrotis) pankrotihalduri hagiavaldus Riigi Kinnisvara ASi vastu osaliselt rahuldati,

2.2. Riigi Kinnisvara ASi vastuhagi RIITO Ehituse ASi vastu jäeti rahuldamata,

2.3. tühistati Harju Maakohtu 21. veebruari 2012 määrusega tsiviilasja nr 2-12-7368 raames kohaldatud hagi tagamise abinõud Riigi Kinnisvara ASi kasuks, 2.4. jäeti Riigi Kinnisvara ASi menetluskulud OÜ Elinord Ehitus (pankrotis) pankrotihalduri hagi Riigi Kinnisvara ASi enda kanda ning

2.5. jäeti Riigi Kinnisvara ASi vastuhagi RIITO Ehituse ASi menetluskulud ja Riigi Kinnisvara ASi enda menetluskulud Riigi Kinnisvara ASi kanda.

3. Teha uus otsus, millega jätta OÜ Elinord Ehitus (pankrotis) pankrotihalduri hagi rahuldamata ning rahuldada Riigi Kinnisvara ASi vastuhagi RIITO Ehituse ASi vastu.

4. Määrata kindlaks menetluskulude jaotus apellatsioonimenetluses. Jätta OÜ Elinord Ehitus (pankrotis) pankrotihalduri hagi kõik menetluskulud pankrotihalduri kanda. Jätta Riigi Kinnisvara ASi vastuhagi kõik menetluskulud RIITO Ehituse ASi kanda.

5. Mõista OÜ Elinord Ehitus (pankrotis) pankrotihaldurilt ja RIITO Ehituse ASilt Riigi Kinnisvara ASi kasuks välja viivis hüvitamisele kuuluvatelt menetluskuludelt võlaõigusseaduse

§ 113 lõike 1 teises lauses sätestatud määras alates menetluskulude suurust kindlaks tegeva lahendi jõustumisest alates kuni täitmiseni.

23.11.2017 võttis ringkonnakohus apellatsioonikaebuse menetlusse. Kohtuistung ajaks Tallinna Ringkonnakohtus on määratud 24.05.2018.

## Lisa 14

# Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	218 334	207 426
Aktsiate arv (tk)	2 183 344	2 074 261
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2017. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris 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.

2016. aastal toimusid järgmised liikumised:

- äriregistris registreeriti 189 675 uut aktsiat, millest 2016. aastal emiteeriti 167 884 ning 2015. aastal 21 791.

Mitterahalise sissemaksena anti üle 16 788 tuhande euro väärtuses kinnistuid.

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

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2017 moodustas 150 418 (2016: 135 753) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summaalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 120 334 tuhat eurot (2016: 108 067) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 30 084 tuhat eurot (2016: 27 017 tuhat eurot).

# Lisa 15

## Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 246	90 174
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>106 246</b>	<b>90 174</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>106 246</b>	<b>90 174</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	94 458	81 364
Arendusteenused	3 236	1 573
Varude müük	8 275	6 866
Intressitulu kapitalirendilepingutest	277	371
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>106 246</b>	<b>90 174</b>

## Lisa 16

### Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	7 140	3 686
Haldustegevusega seotud kulud:		
Haldamisteenus	229	237
Tehnohooldus	4 382	4 166
Heakord	9 994	8 379
Ehitus- ja remonttööd	7 727	7 255
Omanikukohustused	385	287
Elektrienergia	12 181	12 552
Küte (soojusenergia)	5 446	5 054
Vesi ja kanalisatsioon	1 776	1 773
Tugiteenused	1 449	1 252
Üürikulu	5 933	5 202
Haldusobjektide kulum	17 931	11 509
Palk ja sotsiaalmaksud	4 321	4 463
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-101	-187
Muud kulud	184	234
Arendusteenuste kulud:		
Arendusprojektide kulu	2 785	1 268
Palk ja sotsiaalmaksud	490	439
Muud kulud	30	28
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>82 282</b>	<b>67 597</b>



## Lisa 17

# Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Sisseostetud teenused	163	425
Palk ja sotsiaalmaksud	1 716	2 033
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-769	-926
Muud kulud	62	92
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>1 172</b>	<b>1 624</b>

# Lisa 18

## Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Palk ja sotsiaalmaksud	2 354	2 334
Kontori põhivara kulum	356	212
Üür ja muud kontoripinna kulud	449	453
IT kulud	278	186
Muud personalikulud	162	164
Muud kulud	623	510
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>4 222</b>	<b>3 859</b>

## Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	6 828	7 096
Sotsiaalmaksud	2 222	2 320
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>9 050</b>	<b>9 416</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	263	304

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 6 660 tuhat eurot ( 2016: 6 948 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 168 tuhat eurot (2016:148 tuhat eurot).

## Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Finantstulud	2	59
Intressikulu	-1 856	-3 019
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-1 854</b>	<b>-2 960</b>

# Lisa 21

## Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9	1 708	104	29

### Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 707	1 875	273	1 381



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

	2017	2016
Arvestatud tasu	315	324

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

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

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2017 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 64 tuhat eurot (seisuga 31.12.2016: 62 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2017. aastal nii nagu ka 2016. aastal moodustatud allahindluseid.

## Lisa 22

# Sündmused pärast aruandekuupäeva

Omaniku 2018. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks äriregistris RKASi aktsiakapital suurenenud 4 621 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital suurenenud 222 955 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on ettevõtte poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 3 931 tuhande euro eest aktsiaid.

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

# Lisa 23

## Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	34 882	14 159
Nõuded ja ettemaksed	9 712	6 486
Varud	14 962	12 756
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>59 556</b>	<b>33 401</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3
Nõuded ja ettemaksed	20 801	36 242
Kinnisvarainvesteeringud	7 859	9 014
Materiaalsed põhivarad	490 556	428 677
Immateriaalsed põhivarad	1 440	926
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>520 659</b>	<b>474 862</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>580 215</b>	<b>508 263</b>

31.12.2017

31.12.2016

## Kohustised ja omakapital

	31.12.2017	31.12.2016
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	51 428	5 522
Võlad ja ettemaksud	25 809	25 274
Eraldised	730	0
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>77 967</b>	<b>30 796</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	95 453	97 896
Võlad ja ettemaksud	32 607	33 317
Sihtfinantseerimine	0	35
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>128 060</b>	<b>131 248</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>206 027</b>	<b>162 044</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	218 334	207 426
Registreerimata aktsiakapital	1 056	0
Ülekurss	1	0
Kohustuslik reservkapital	4 451	3 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 501	121 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 845	13 211
<b>Kokku omakapital</b>	<b>374 188</b>	<b>346 219</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>580 215</b>	<b>508 263</b>

## Lisa 24

# Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	106 257	90 188
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-82 456	-67 815
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>23 801</b>	<b>22 373</b>
Turustuskulud	-1 172	-1 623
Üldhalduskulud	-4 210	-3 850
Muud äritulud	153	68
Muud ärikulud	-873	-797
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>17 699</b>	<b>16 171</b>
Muud finantstulud ja -kulud	-1 854	-2 960
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>15 845</b>	<b>13 211</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>15 845</b>	<b>13 211</b>



## Lisa 25

### Konsolideerimata rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	17 699	16 171
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 342	11 721
Muud korrigeerimised	730	0
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>19 072</b>	<b>11 721</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 374	2 817
Varude muutus	6 983	4 260
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 917	4 055
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>54 211</b>	<b>39 024</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-74 573	-55 683
Laekumised sihtfinantseerimisest	-35	17
Laekunud intressid	2	112
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-74 609</b>	<b>-55 554</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	48 500	0
Saadud laenude tagasimaksed	-5 463	-5 744
Makstud intressid	-1 916	-3 027
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>41 121</b>	<b>-8 771</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>20 723</b>	<b>-25 301</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 159	39 460
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>20 723</b>	<b>-25 301</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 882	14 159

## Lisa 26

# Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Aktiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	<b>Kokku</b>
<b>31.12.2015</b>	188 459	2 179	0	2 998	57 159	250 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	13 211	13 211
Emiteeritud aktiakapital	18 967	-2 179	0	0	0	16 788
Muutused reservides	0	0	0	784	-784	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	65 425	65 425
<b>31.12.2016</b>	207 426	0	0	3 782	135 011	346 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	15 845	15 845
Emiteeritud aktiakapital	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
<b>31.12.2017</b>	218 334	1 056	1	4 451	150 346	374 188



Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutuskäik:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	346 415	374 188
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-3	-3
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	744	874
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	347 156	375 060

## Lisa 27

# Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Negatiivse käibekapitali põhjuseks seisuga 31.12.2017 on 2018. a detsembris lunastamisele kuuluvad võlakirjad. Riigi Kinnisvara AS emiteeris aastatel 2008 ja 2009 võlakirju summas 77,0 mln eurot. Vastavalt võlakirja tingimustele on 35% võlakirjadest perioodiliselt lunastatud ning 50,05 mln eurot kuulub lunastamisele võlakirjade tähtaja saabumisel 2018. a detsembris. Vahendeid kasutati peamiselt koolihoonete renoveerimiseks, mida ettevõtte on välja üürinud pikaajaliste rendilepingute alusel. Ettevõtte varade ja kohustuste struktuur on jätkusuutlik ning võlakirjade lunastamine on kavas rahastada kohustuste refinantseerimise ja osaliselt koolide müügi kaudu.



 **Riigi Kinnisvara**