

Riigi Kinnisvara

Aastaruanne 2020

Arendame ja hoiame Eestit



Riigi Kinnisvara tänab kõiki, kes panustasid oma aega ja mõtteid 2020. aasta aruande valmimisse.

Kujundus ja küljendus

Erkki Pung / Sviiter Agency

Keeletoimetus (tegevusaruanne)

Anu Vane / Keeletoimetus OÜ

Fotode autorid

Maris Tomba, Kristiina Vasar, Katrin Uusoja, Jaanus Toomesoo, Valmar Voolaid ja Andre Altjõe

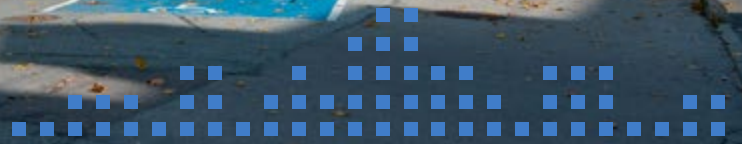
Kasutatud lühendid:

- * SIM - Siseministeerium
- * HTM - Haridus- ja teadusministeerium
- * MEM - Maaeluministeerium
- * KEM - Keskkonnaministeerium
- * SOM - Sotsiaalministeerium
- * JUM - Justiitsministeerium
- * VÄM - Välisministeerium
- * KUM - Kultuuriministeerium
- * RAM - Rahandusministeerium
- * MKM - Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium
- * Põi ja RK - Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei
- * KAM - Kaitseministeerium
- * KOV - Kohalik omavalitus

Sisukord

Tegevusaruanne	4	Töötajad	63
Nõukogu esimehe pöördumine	5	Ühiskond	67
Juhatuse esimehe pöördumine	6	Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega	67
Ettevõttest	8	Teadus- ja arendustegevuse toetamine	68
Võtmenäitajad	9	Avalikud hooned ja ligipääsetavus	70
Tunnustus	10	Muinsuskaitse ja arhitektuuripärand.....	72
Olulisemad sündmused	11	Keskfond	73
Riigi Kinnisvara strateegia	15	Energiatarbimine ja -tõhusus.....	73
Riigi Kinnisvara missioon, visioon ja väärtused	15	Energiatõhususe parandamise projektid	78
Riigi kinnisvarategevuse strateegia.....	15	Juhtimine	80
Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023	16	Hea Ühingujuhtimise Tava.....	81
Majanduskeskkond ja -tulemused	19	Kvaliteedijuhtimine	84
Majanduskeskkond 2020+	19	Riskijuhtimine.....	86
Ehitus- ja kinnisvaraturg	23	Raamatupidamise aastaaruanne	88
Riigi Kinnisvara majandustulemused	24	Bilanss	89
Kinnisvara- ja teenuste portfelli	31	Kasumiaruanne	90
Kinnisvaraportfelli jaotus.....	31	Rahavoogude aruanne	91
Kinnisvarahaldus ja -korrashoid	37	Omakapitali muutuste aruanne	92
Kinnisvaraarendus	41	Raamatupidamise aastaaruande lisad	93
Mittevajaliku kinnisvara müük	49	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	123
Hanketegevus	50		
Riigihangete korraldamise ülevaade.....	50		
Vabatahtlik keskne hankija.....	51		
Energiaostu ühishanked	52		
Arhitektuurivõistlused	53		
Kunsteoste tellimine.....	53		
Kliendid	57		
Tarnijad ja teenuseosutajad	60		

Tegevusaruanne



Nõukogu esimehe pöördumine

Hea lugeja

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

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

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

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



Sulev Luiga

Riigi Kinnisvara ASi nõukogu esimees



Juhatuse esimehe pöördumine

Hea lugeja

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

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

Meie haldus- ja korrashoiutegevuste portfelli maht püsis 2020. aastal stabiilsena. Ligi 1,6 miljoni ruutmeetri teenindatava hooneportfelli mahuga oleme Eesti suurim kinnisvaraettevõtte. Kui varaportfelli investeringute rahaline maht suurenes võrreldes eelmise perioodiga üle poole ja remonttööde korraldamise maht oli hüppeliselt kasvanud üle-eelmisel aastal, siis rahalisest väärtusest suurem väljakutse on tulla toime erinevate projektide suureneva arvuga. Selge trend on ka oma varaportfelli väliste teenusprojektide mahu

kasv, mis näitab, et usaldus meie teenuste vastu on tõusnud. Esile saab tuua koostööd Rahvusraamatukoguga hoone rekonstrueerimisel ning SA Viljandi Haiglaga Tervikumi kompleksi projekteerimise projektijuhtimisel.

Tunnustusena meile kui riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusele saab märkida ka seda, et 2020. aasta kevadel nimetas Vabariigi Valitsus Riigi Kinnisvara vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korras- hoiuvaldkonna riigihangetes. See annab võimaluse ettevõtte kinnisvaravald- konna kompetentsi kasutada riigi huvides laialdasemalt, toetades lisaks ministeeriumidele ja riigiasutustele ka riigi sihtasutusi ja äriühinguid ning kohalikke omavalitsusi investeringute realiseerimisel ja kinnisvarakeskkon- na korraldamisel.

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

Püüame alanud 20. tegutsemisaastal jätkuvalt olla usaldusväärne ja profes- sionaalne partner nii klientidele kui ka koostööpartneritele. Parimad lahendu- sed sünnivad koostöös. Suur tänu kõigile!



Kati Kusmin

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees





Nõmme päästekomando Tallinnas

Ettevõttest

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

RKAS tegutseb riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena – klientideks on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Vabariigi Valitsus on nimeetanud Riigi Kinnisvara vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalusega eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel. Meie esindused asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

RKAS on üks Eesti suuremaid riigihangete korraldajaid. 2020. aastal viisime läbi 965 hankemenetlust 156 miljoni euro väärtuses. 31. detsembri 2020 seisuga omas ja haldas RKAS 1393 hoonet suletud netopinnaga 1,6 miljonit m² (kinnisasjade arv 820). Ettevõtte teostas 2020. aasta jooksul investeeringuid oma varaportfellis ligikaudu 49 miljoni euro väärtuses.

Võtmenäitajad

Finants

Müügitulu (mln €)	130
Ärikasum (mln €)	46
Puhaskasum (mln €)	35
Varade maht (mln €)	637
Varaportfelli tootlus (%)	9

Kinnisvaraportfell

Kinnisasjade arv (tk)	820
sh omandis	635
Kinnistute kogupindala (m ²)	5 727 018
Hoonete suletud netopind portfellis (m ²)	1 634 042
sh omandis	1 021 388

Töötajad

Töötajate arv aasta lõpu seisuga (in)	222
Tööjõu voolavus (%)	12

Hanked

Riigihangete koguarv (tk)	965
Riigihangete kogumaht (mln €)	156

Müük

Müüdüd objektide arv (tk)	73
Müüdüd objektide tulu (mln €)	8

Kinnisvara arendus

Investeeringute maht (mln €)	67
sh oma varaportfell	49
Valminud investeeringuobjektide arv (tk)	15
sh oma varaportfell	12

Remonditööde korraldamine

Tööde maht (mln €)	23
sh oma varaportfell	14
Objektide arv (tk)	386
sh oma varaportfell	317

Energiaportfell

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

Tunnustus

Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101 – 5. koht

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

Valdkonna populaarseim tööandja 2020 – 1. koht

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

Atraktiivne tööandja tehnikaerialade tudengite seas – 10. koht

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

Eesti edukate ettevõtete TOP 100 – 6. koht

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

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

Vastutustundliku ettevõtluse eestkõneleja Sustinere valis Riigi Kinnisvara Eesti suurema mõjuga ettevõtete aastaaruannete läbipaistvuse, keskkonna ja sotsiaalse mõju ning vastutustundliku juhtimise uuringus 18 parima ettevõtte hulka.



Riigikohtu kunstiteos "Justitia", autor Vergo Vernik



Olulisemad sündmused

Jaauuar



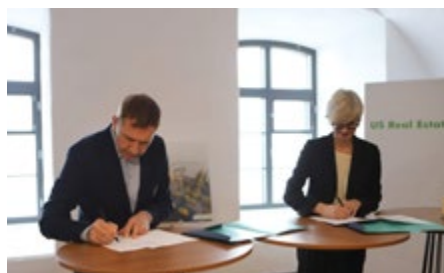
Rakvere Ametikooli õpilaskodu avamine.

Rakvere riigigümnaasiumi arhitektuurivõistluse võitis Salto arhitektuuribüroo.

Sillamäe ühishoone kunstikonkursi võitis Urmas Viigi installatsioon „Mustikas“.

Lilleküla päästekomando nurgakivi asetamine.

Veebruar



Patarei merekindluse müügilepingu allkirjastamine.

Põllumajandusuuringute keskuse viilhallide avamine Rapla- maal.

Kliendiseminar „Hoonete turvaklasside meetoodika“.

Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehituslepingu allkirjastamine Merko Ehitusega.

Võrumaa Kutsehariduskeskuse hoone kunstikonkursi võitis Jass Kaselaane mosaiikpannoo „Kala vees“.

Märts



Tallinna Kolde pst riigigümnaasiumi arhitektuurivõistluse võitis Arhitekt Must.

RKASi vabatahtlikuks keskseks hankijaks nimetamine kinnisvara arendus- ja korrashoiuteenuse riigihangetel.

Lihula päästekomando avamine.

Aprill



5. koht Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101s.

Nõmme päästekomando valmine.

Mai



Tabasalu haridushoonete kompleksi ehitushanke võitis Astlanda Ehitus.

President Kersti Kaljulaid külastas Haapsalu riigimaja kaugtöökohti.

Narva kordoni teenistuskooerte eluhoone ja harjutusväljaku nurgakivi asetamine.

Juuni



Taimakasvatuse Instituudi uue laborihoone avamine Jõgevamaal.

Valmis Riigikohtu hoone Vergo Verniku skulptuur „Justitia“.

Tallinna Tartu mnt büroohoone kunstikonkursi võitis Liisu Arro ja Elmet Treieri keraamiline pannoo „Vaade“.

Juuli



Pärnu Koidula muuseumi õueala avamine.

Saaremaa Gümnaasiumi ehituslepingu allkirjastamine Nordecorniga.

Valga politseihoone nurgakivi asetamine.

Tartu Pepleri 35 büroo- ja teenidushoone kunstikonkursi võitis Rait Präätsa pannoo „Maja“.

August



Lastemaja avamine Jõhvis koos president Kersti Kaljulaidi ja sotsiaalminister Tanel Kiigega.

Nõmme päästekomando avamine.

Riigikohtu hoone taasavamine Tartus.

September



Valga politseihoone kunstikonkursi võitis Mall Nukke maaliseeria „Valgus“.

Koidula muuseumi taasavamine Pärnus.

Pärnu siseturvalisuse ühishoone tammeallee istutamine Tammisaare puisteel.

Tehnikatudengid valisid Riigi Kinnisvara kümne atraktiivseima tööandja hulka.

Garage48 digitaalehituse häkatoonil osalemine.

Oktoober



Harjumaa Rae riigigümnaasiumi ja spordihoone arhitektuurivõistluse võitis KOKO arhitektuurbüroo.

Tallinnas Tõnismäe riigigümnaasiumi arhitektuurivõistluse võitis Arhitekt11 / Lunden Architecture.

Viljandi maakonna haigla ja tervisekeskuse Tervikum rajamiseks koostöölepingu allkirjastamine Viljandi Haiglagas.

Tallinna majutushoone kunstikonkursi võitis Laurensiuse maal „Rex“.



Põllumajandusmuuseumi garaaž-töökoja nurgakivi asetamine Ülenurmel.

Spordi- ja Olümpiamuuseumi püsiekspositsiooni taasavamine Tartus.

Saaremaa riigigümnaasiumi nurgakivi asetamine.

Harjumaa Laagri riigigümnaasiumi õppe- ja spordihoone ehituslepingu allkirjastamine Eventus Ehitusega.

November



Narva õppekompleksi (sh riigigümnaasiumi) arhitektuurivõistluse võitis Kolm Pluss Üks arhitektuurbüroo.

Harjumaal Tabasalu haridushoonete kompleksi nurgakivi asetamine.

Kinnisvara ja innovatsiooni veebikonverentsi „Mõttemuutjad 2020“ korraldamine.

Detsember



Saaremaa riigigümnaasiumi kunstikonkursi võitis Margus Tammiku ja Eva Undi fotokollaaž „Flora Noir“.

Sügisselestri kinnisvara- ja ehitusvaldkonna stipendiumide „Tuleviku tipud“ väljaandmine.

Järvamaa kutsehariduskeskuse hoone kunstikonkursi võitis Liisi Örd maaliseeriaga „Küüvits“.



Nõmme päästekomando Tallinnas



Riigi Kinnisvara strateegia

Riigi Kinnisvara missioon, visioon ja väärtused

Meie missioon

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

Meie visioon

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

Meie põhiväärtused

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

Me oleme:

PÜHENDUNUD

SÕNAPIDAJAD

LUGUPIDAVAD

Riigi kinnisvarategevuse strateegia

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

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

ning selleks vajalike organisatsiooniliste aluste, õigusnormide, infosüsteemide ja motivatsioonimehhanismi loomine.

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

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

Samuti sõnastas ainuaktsionär omaniku ootusena finantseesmärgid:

6. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel riigieelarve strateegia ja riigieelarve koostamisel RKASile ainuaktsionäri otsusega seatavast valitsussektori eelarvepositsiooni mõju eesmärgist, netovõlakoormuse eesmärgist ning kinnisvarainvesteeringute mahu eesmärgist.
7. Äriühingu omakapitali tootlus peab olema võrreldav sarnastel tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate tootlusega. Lähtuda oma tegevust kujundades omakapitali hinnast 4,3% ning tagada iga-aastaselt äriühingu omakapitali tootlus vähemalt eelmise viie aasta keskmise omakapitali hinna tasemel.
8. Aktiivsel investeerimisperiodil omanik RKASilt üldjuhul dividende ei

oota. Investeerimismahtude stabiliseerudes on omaniku eesmärgiks teenida stabiilset omanikutulu ning ootuspäraseks dividendiks on 50–100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalstruktuuri ja investeerimisvajadust.

9. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Seada eesmärgiks optimaalse omakapitali osakaalu saavutamine keskpikas perspektiivis tasemel 55–60% varade kogumahust.

Riigi kinnisvarastrateegias nähakse üleminekut kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldaks kinnisvarakeskkonda tõhusamalt arendada ja korras hoida. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärk on kulude mastaabiefekt, majanduslikult paremini põhjendatud otsused piiratud ressursside tingimustes ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Strateegiast lähtudes antakse valdav osa riigi kinnisvarast üle RKASile, kes kompetentsikeskusena seda arendab ja haldab läbipaistvalt ja tõhusalt ning korraldab mittevajaliku kinnisvara müügi.

Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023

RKASi strateegia keskendub kliendikesksusele ning teenustele, mille toel jätkata riigi kinnisvara juhtimist kompetentsikeskusena ning leida võimalusi optimeerimiseks, kulude pikaajalisemaks planeerimiseks ning vara väärtuse säilitamiseks ja kasvuks.

Strateegia kavandamisel lähtume järgmisest:

- Jätkusuutlikkus – kinnisvarakeskkonna lahendused peavad tagama jätkusuutlikkuse.
- Paindlikud töökeskkonnad – üha kiiremini muutuv töövorm eeldab

kinnisvarakeskkonna paindlikkust ning kiiret kohanemisvõimet.

- Digitaliseerimine – tegevuste ja teenuste järjepidev digitaliseerimine vähendab vajadust füüsiliste keskkondade järele.
- Tark pinnakasutus - hoonete efektiivne pinnakasutus aitab tagada kulusäästlikkuse hoone elukaare jooksul.
- Kinnisvara keskne juhtimine – targad investeeringud ja otsused, juhtides kinnisvaraportfelli kui tervikut.
- Kinnisvarakompetents – töötavate lahenduste ja innovatsiooni vajadus kinnisvaravaldkonnas aina suureneb.

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

1. Riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskus

RKASi eesmärk on pakkuda parimatest praktikatest lähtuvaid lahendusi ning olla kinnisvaravaldkonnas suunanäitajaks. Meil on laiapõhjalised kogemused ja teadmised ning ulatuslikud koostöövõrgustikud nii Eestis kui ka rahvusvaheliselt. Tunneme riigi vajadusi ning loome lahendusi asutusteüleselt.

Aastaks 2023:

- RKASi kinnisvaraportfelli osakaal riigi keskvalitsuse kasutuses olevast hoonestatud kinnisvarast on kasvanud üle 50%.
- Oleme kinnisvara kompetentsikeskus kogu avaliku sektori jaoks, sh toetame ka kohalikke omavalitsusi kinnisvarakeskkonna arendamisel.
- Koostöös ülikoolidega loome remontide planeerimise ja korraldamise meetodika, tagamaks hoonete säilimise ning kulutõhusa ja jätkusuutliku keskkonna.
- Oleme energiatõhusate ja keskkonnasäästlike hoonete arendamise, hoone elukaare investeeringute ja kulude juhtimise, BIMi ning hoone

automaatikasüsteemide, kaughalduse ja energiateenuste hankimise eestvedaja.

- Seisame kvaliteetse ruumiloome eest, korraldades avalikke arhitektuuri-võistlusi ja kunsti tellimise konkursse. Oleme eeskujuks hoonete ligipääsetavuse tagamisel.

Oleme **kompetentsikeskuse**na eestvedaja riigi kinnisvaraalaste väljakutsete lahendamisel.

Korraldame **efektiivset kinnisvara korrashoiu teenust** avaliku sektori hoonetes.

Parandame riigiasutuste **töö- ja teenuskeskonda**, optimeerides pinnakasutust ja kinnisvarakulusid hoone elukaare jooksul.

2. Efektiivne kinnisvara korrashoid

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

Aastaks 2023:

- Hoiame hoonete ülalpidamiskulude kasvutempo pinnaühiku kohta turu keskmisest aeglasemana.
- Tagame hoonete pinna väljaüürimise vähemalt 94% ulatuses.
- Teostame hoonete remonte, et tagada hea seisukord vähemalt 60% hooneportfelist.



- Uutes hoonetes võtame kasutusele tehisintellektil põhinevaid kaughaldus- ja automaatikasüsteeme, et optimeerida hoone ülalpidamiskulusid ning tuvastada kiiremini rikked ja anomaaliad.
- Võtame kinnisvara korrashoiutegevustes kasutusele uute hoonete BIM-lahendused.

3. Tulevikku vaatav töö- ja teenuskeskkonna arendamine

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

Aastaks 2023:

- Juurutame erinevaid tegevuspõhiseid töökeskkondi maakonnakeskustes, tagades säästlikuma pinnakasutuse, paindliku töökeskkonna ning toetades seeläbi riigiteenistujate elukohapõhist värbamist ja regionaalarengut.
- Soodustame ühiskasutatavate ruumide ja alade loomist ning toetame sarnase funktsiooni või tegevusvaldkonna asutuste põhist hoonete rajamist, säästmaks kinnisvarakulusid ja soodustades koostööd.
- Jätkame hooneportfelli tsentraliseerimise ja optimeerimisega riigi tasandil, investeerides pikaajalise kasutusega hoonetesse.
- Suurendame energiatõhususe miinimumnõuetele vastavate hoonete pinda 3% aastas, viies osakaalu ligi 50%ni kogu mahust. Viime ellu keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetme investeerimisprojektid.
- Realiseerime riigile mittevajaliku kinnisvara ja vajadusel väärindame

kinnistuid enne müüki, luues täiendavat finantsressurssi hooneportfelli korrastamiseks.

Majanduskeskkond ja -tulemused

Majanduskeskkond 2020+

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

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

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

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

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

Kuigi majanduslangus kujunes Eestis üheks väiksemaks Euroopas, oli hõivatute arvu langus ligi 3% samal ajal üks suuremaid. Töötuse määraks kujunes 2020. aasta lõpuks 6,8% ning analüütikud eeldavad, et see püsib või siis langeb 2021. aastal tasahaaval edasi. 2020. aasta kolmanda kvartali andmete kohaselt oli keskmise brutopalgaga kasv võrreldes aastatagusega 3,2%, ehituses ja kinnisvarateeninduses jäi see aga alla 1%. Eesti Panga hinnangul püsib töötasu kasv lähitulevikus tagasihoidlik, kuid sarnaselt esimese laine



Tarvo Kalva, piirkonnavanem,
Sillamäe piirkonnagrupp

„Oleme oma meeskonnaga Sillamäe uue majaga väga rahul, hästi kohanenud ja motiveeritud. Selliseid olme-, spordi- ja töötin-
gimusi oleme juba paarkümmend aastat oodanud ja lõpuks on see ka reaalsuseks saanud. Uus maja annab linnapildis selge signaali riigi kohalolekust Sillamäe linnas, tegemist on kõige kaasaegsema ja kliendisõbralikuma ehitisega linnas. Eelmises hoonega ei anna uut võrreldagi, seal oli tehtud remont viimati 80ndate aastatel ja puudusid inimlikud tingimused nii ametnikele kui ka klientidele.”

Sillamäe siseturvalisuse ühishoone

kogemusega oodatakse palgakasvu kiirenemist aasta keskel – nii oleks see kooskõlas majandusaktiivsuse taastumisega. Aastase palgakasvu ootus on analüütikute hinnangul vahemikus 2,7–3,5%.

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

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

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

Ettevõtjate hinnanguid kajastav majandusosalduksindeks oli halvimas seisus (väärtuses 68,6 punkti) aprillis-mais. Detsembriks oli toimunud 23,9punktiline tõus tasemele 92,5 punkti – see jääb alla pikaajalise keskmise taseme (100

punkti), kuid on samas veidi kõrgem Euroopa Liidu riikide keskmisest (89,5 punkti). Suurimaks COVID-19 pandeemiast tulenevaks probleemiks ettevõtetele on nõudluse nappus, kuid ettevõtete ootuste kohaselt on kuue kuu möödudes pandeemiast tulenevad probleemid tunduvalt väiksemad.

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

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



Riigikohtu hoone Tartus





Kohtla-Järve riigigümnaasiumi kunstiteos "Säsi", autorid Johannes Valdma ja Allar Esko



Ehitus- ja kinnisvaraturg

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

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

Kasutusse lubati 1352 mitteelamut kasuliku pinnaga kokku 927 200 m². Büroohoonete pind oli sellest 104 300 m². Võrreldes 2019. aastaga suurenes kasutusse lubatud mitteelamute pind ligi kolmandiku võrra. Ehitisregistri andmetel sai kasutusloa veidi alla 7600 uue eluruumi, mis on ligi 8% võrra rohkem kui aasta varem. Kõige rohkem valmis eluruume Tallinnas, pealinnas lähiümbruse valdades ja Tartumaal. Ehitusluba väljastati 8833 eluruumi ehitamiseks ehk 10% rohkem kui möödunud aastal.

Konjunktuuriinstituudi andmetel andsid ehitusettevõtted tellimuste seisule 2021. aasta jaanuaris oluliselt parema hinnangu kui eelnenud kuudel (saldo -19, eelmisel 6 kuul keskmiselt -38). Tänu tellimuste seisu paranemisele tõusis kindlustunde indikaator 19 punkti võrra -6-le, mis on ligilähedane eelmise aasta jaanuarile (-11). Hoonete ehituses tõusis kindlustunde indikaator -10-le,

rajatiste ehituses +5-le. Enam kui pooltel ettevõtetel (52%) on nüüd tellimusi talvehooaja kohta tavalisel määral, kolmandikul tavalisest vähem. Kokkuvõttes ehitustegevuses ja kinnisvaraturul olulist aktiivsuse langust ei oodata. Nii ehituslubade, ehituses olevate objektide kui ka kasutuslubade maht oli 2020. aasta lõpus suhteliselt suur. Osal majapidamistest sissetulekud küll langevad, kuid säilib piisav hulk leibkondi, kes on huvitatud uue elamispinna ostust.

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

Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinna indeks (ehituse sisendhind) 2020. aastal võrreldes 2019. aasta keskmisega 0,4%. Möödunud aasta neljandas kvartalis tõusis ehitushinnaindeks kolmanda kvartaliga võrreldes 0,4%. Ehitushinnaindeks väljendab ehitustegevuse maksumuse muutust ehitusplatsi otsekulude tasemel, mis jaotatakse kolme põhigrupi: tööjõud, ehitusmasinad ja -materjal. Ehitushinnaindeksi arvutamisel kaasatakse neli ehitiste gruppi: eramud, korruselamud, tööstus- ja ametihooned. Remondi- ja rekonstrueerimistöde hinnaindeksi puhul on vaatluse all ametihooned. Ehitushinnaindeksi tõusu mõjutas 2020. aasta neljandas kvartalis enim materjalide kallinemine, aga ka palgakasv. Võrreldes 2019. aasta keskmisega kallines tööjõud 2020. aastal 0,1%, masinate kasutamise maksumus tõusis 1,5% ja materjalide hinnad 0,5%. Remondi- ja rekonstrueerimistöde hinnaindeks tõusis 2020. aasta neljandas kvartalis võrreldes kolmanda kvartaliga 0,1%. Võrreldes 2019. aasta keskmisega tõusis indeks 2020. aastal 0,2%.

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

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

2020. aastal lisandus turule u 60 000 – 70 000 m² büroopinda. Eelmise aasta lõpu seisuga oli Tallinna büroosegmenendis ehituses 12 projekti kogu üürimaha kuni 100 000 m², seejuures alustati aasta viimasel kvartalis kuue uue projektiga mahus 46 200 m². Prognoosi kohaselt valmib aasta lõpuks siiski vaid umbes 30 000 m² uut büroopinda.

Enamasti on uued büroopinnad ehitatud üürimise eesmärgil, seejuures on likviidsemad pinnad suurusjärgus 100–250 m². Suurematele pindadele (1000+ m²) on jätkuvalt raske kiiret lahendust leida. Arendustes on võimalik pind broneerida, kuid analoogseid valmis hoonetes olevaid üüripakkumisi on vähe ja uute büroopindade valmimine võtab aega. Samuti on sageli probleemiks parkimine. Suurem nõudlus on A-asukoha pindade järele, kus parkimis-kohtade arv on samas piiratud.

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

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

Allikad: Eesti Konjunktuuriinstituut, Statistikaamet, Colliers

Riigi Kinnisvara majandustulemused

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

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

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

Müüdüd toodangu kulu oli 2020. aastal 90,1 mln eurot, vähenemine võrreldes eelmise perioodiga on 7 mln eurot. Varade müügikulud kahanesid 2020. aastal 7,7 mln euro võrra, kuna nii müüdüd varade hulk kui ka bilansiline vää- rtus olid madalamad ning vähenes ka varude müügikasum. Haldusobjektide kulud vähenesid 2,9 mln eurot, peamiseks põhjuseks olid tarbimisteenuste (elektrienergia, küte, vesi ja kanalisatsioon) vähenenud kulud. Haldusobjek- tide kulum kasvas 0,8 mln eurot, mis oli proportsioonis valminud objektide mahuga. Arenduse teenuste kulud kasvasid 2,4 mln eurot.

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

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

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroohoonete arendamisele. 2020. aastal investeeriti 48,6 mln eurot (2019. aastal 30,7 mln eurot). Suurim investeeringumaht tuli Pärnu siseturvalisuse ühishoonest (17,3 mln eurot), haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest (6,8 mln eurot) ning Sillamäe siseturvalisuse ühishoonest (2,8 mln eurot).

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

Aktsiakapital moodustas 31.12.2020 seisuga 238,1 mln eurot, suurenedes 31.12.2019 seisuga võrreldes 0,6 mln euro võrra objektide lisandumisest mitterahaliste sissemaksetena. Dividendide väljamakse (40 mln eurot) mõjul vähenes 2020. aasta lõpuks omakapital kokku 3,5 mln euro võrra võrreldes

eelmise aasta lõpu tasemega. Omakapital moodustas 31.12.2020 seisuga 441,1 mln eurot. Aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

COVID-19 viiruse levikust tulenevatele probleemidele operatiivseks reageerimiseks ja pandeemia majandusliku mõju vähendamiseks ettevõttele, loodi RKASis eriolukorra juhtrühm. Juhtrühm kirjeldas võimalikud riskid ja meetmed nende maandamiseks või võimalike kahjude minimeerimiseks. Samuti koostati eriolukorra kommunikatsioonipõhimõtted ja -plaan ning teavitati ettevõtte toimimisest eriolukorras kõiki sihtrühmi (kliente, koostööpartnereid, töötajaid). Töökorralduses rakendame alates märtsist kaugtööd alati, kui vähegi võimalik, koosolekud nii ettevõtte sees kui ka klientidega toimuvad võimalusel video- või telefonikonverentsina.

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

Tagamaks üürisuhte toimimise pikas perspektiivis ja vältimaks olukorda, kus erakliendid üürilepingud üles ütlevad, oleme osaliselt vähendanud ka erasektori klientide üürimakseid - põhjendatud juhtudel oleme erasektori kliendi pöördumisel ajutiselt peatanud üürimakse netoüüri haldusteenuse ja remonttööde ulatuses ning arveid esitame üksnes üüri- ja kõrvalteenuste eest. Kuna üüritulude erasektori klientidelt moodustab ettevõtte üürilaekumises vähem kui 5%, siis ei avaldanud rakendatud leevendusmeede aruandeaastal ettevõtte rahavoogudele märkimisväärset mõju.


Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud

	2020	2019	2018
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	26,7%	25,8%	15,8%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	35,2%	26,6%	16,9%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	7,8%	8,3%	4,3%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	69,2%	69,1%	67%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	5,4%	5,6%	2,8%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell) *	13,7%	11,6%	8%

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

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad tulemusnäitajad (mln eurot)

	2020	2019	2018
1. Tulud	130,1	136,2	106,5
2. Tegevuskulud	0,8	0,9	0,9
3. Töötajate palgad ja hüved	8,5	7,9	8,2
4. Maksed kapitalipakkujatele	1,1	1,1	1,1
5. Maksed riigile	10	0	0
6. Investeeringud kogukonda	0,02	0,1	0,1

Kinnisvara arendusprojektidel esines esimesel poolaastal ajutisi seadmete või ehitusmaterjalide tarneprobleeme ning teatavat mahajäämust kokkulepitud tähtaegades seoses tööjõu haigestumisega, kuid olulist majanduslikku mõju see kokkuvõttes ei avaldanud. Ettevõtte töötajate haigestumiste ulatus oli tagasihoidlik ning 2020. aasta majandustulemusi oluliselt ei mõjutanud.

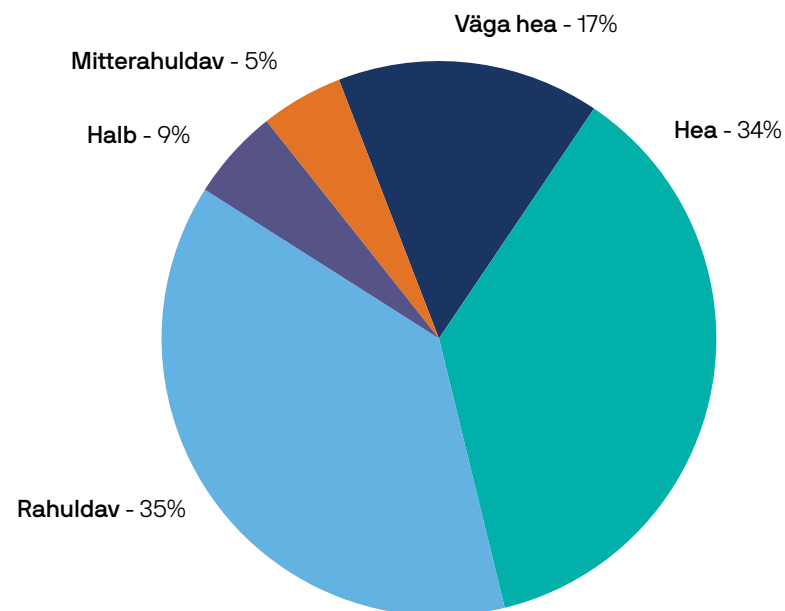
Olulisemad arendusprogrammid 2020+

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavad ja riigi hoonestatud kinnisvara planeerimine

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

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

Riigi funktsioonide täitmiseks ja avaliku teenuse osutamiseks kasutatavate kinnisvarapindade seisukord 2020. aasta seisuga:



Riigimajade programm

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

Riigimajade programmi üks fookus on optimeerida riigiasutuste pinnakasutust ning hoida kokku investeeritavat raha ja hoonete ülalpidamiskulusid. Esimese kolme (Viljandi, Rakvere ja Jõhvi) riigimaja puhul jäi seni hõivatud 6 hoone asemel kasutusse 3 hoonet, milles leidis rakendust peaaegu 2500 m² varem vakantset pinda. Samuti paranes pindade kasutamise efektiivsus ligi 30% võrra, sest iga uuendatud füüsilise töökoha kohta on kasutusel 10 m² vähem pinda. Kulude osas hoitakse sedakaudu iga kuu kokku 70 eurot töökoha kohta, mis teeb riigi vaates kõigi kolme hoone peale üüritulu kokkuhoidu u 200 000 eurot aastas. Positiivse tulemina saab rõhutada ka pinnakasutuse vähenenud mõju keskkonnale: kolme riigimajaga terviklahendus paiskab õhku peaaegu poole võrra ehk aastas 900 tonni vähem CO₂-heitmeid kui varasem tegevuste korraldus kuue hoonega. Vakantse pinna uuesti kasutuselevõtt ja vanade amortiseerunud hoonete võõrandamine parandavad riigi funktsioonide täitmise ja avaliku teenuse osutamise tõhusust ning vähendavad nii kulusid kui ka ökoloogilist jalajälge.

Jõgeva ja Rapla riigimajja rajatakse Eesti esimene asutusteülene klienditeenindusala, et täiendavalt toetada avalike teenuste pakkumise keskkonna kvaliteedihüpet. Koostöös riigiasutustega kavandati selle saavutamiseks muuhulgas ka klienditeenindusaladele erimööbel ning kasutusele võetakse riigimajade jaoks spetsiifiliselt arendatud tehnoloogilised lahendused, nt kaasava disaini põhimõtetel loodud järjekorraautomaadid.

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

Et tuua esile iga riigimaja omanäolisus, telliti piirkonna tuntud kirjanikelt nõu-

pidamisruumide seintele ainulaadsed, koostöö ja suhtluse olulisust rõhutavad tekstid. Rakvere ja Jõhvi riigimaja seinu kaunistavad Krista Ojasaare ja Andrei Hvostovi tekstid, järge ootavad Veiko Belialsi, Paavo Matsini, Mart Juure, Olev Remsu, Igor Kotjuhini, Mathura, Indrek Koffi, Lembit Uustulndi ja Aapo Ilvese looming.

Hoonete turvaklasside metoodika ja rakendus

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

Riigi Kinnisvara on kasutanud Kaitseuringute Keskusega koostöös loodud turvaklasside määratlemise metoodikat kõikidel uusarendustel alates 2020. aasta algusest. Senine metoodika rakendamine on tõestanud, et süsteemne ja õigeaegne riskide hindamine koos läbimõeldud turvameetmete valikuga tagab kvaliteetsema projekteerimise lähteülesande, mille alusel saab luua eesmärgipäraselt töötavad lahendused optimaalsemate investeeringutega.

Jaak Luksepp, Politsei- ja Piirivalveameti füüsilise turbe juhtivametnik:

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

Siseturvalisuse hoonete arendused

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

2021. aasta suvel valmib Pärnu siseturvalisuse ühishoone, kus u 13 000 m² pinnal on suurimad kasutajad Päästeamet, Politsei- ja Piirivalveamet ning Häirekeskus. Uus hoone pakub kaasaegseid töötingimusi ligemale 400 inimesele, tegemist on A-klassi energiatõhususe nõuetele vastava keskkonnasäästliku hoonega.

2020. aastal rekonstrueeriti Nõmme ja Lilleküla päästehooned koos juurdehitusega, mis rajati esmakordselt saastevaba hoone kontseptsiooni jär-

gides. Kontseptsiooni järgi eraldatakse päästekomandos puhas ning must tsoon, mis välistab ohtliku saaste sattumise komando erinevatele aladele. 2020. aastal valmisid uusehitisena Sillamäe ühishoone ning Narva kordoni teenistusköörte eluhoone ja treeningväljak.

Riigigümnaasiumide rajamise programm

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

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



Viljandi



Viimsi



Rapla



Tartu mnt büroohoone Tallinnas



Kinnisvara- ja teenuste portfelli

Kinnisvaraportfelli jaotus

RKASi eesmärk on osutada kinnisvarateenuseid peamiselt riigiasutustele ja avalike teenuste pakkujatele ning nõustada neid kinnisvaraga seotud küsimustes. Ettevõtte põhitegevusaladeks on kinnisvara haldamine ja hooldus, kinnisvaraarendus ja remonttööde korraldamine, samuti kinnisvara ost, müük ja üürile andmine.

RKASi kinnisvaraportfelli jaguneb viieks:



Haldusportfelli

Kinnistud, mis kuuluvad RKASile, on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses.



Arendusportfelli

Kinnistud, mille potentsiaali on arendustegevusega tõenäoline suurendada, ning varad, mille arendusprotsess on aktiivne.



Müügiportfelli

Riigile mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadusest lähtuvalt otstarbekas hoida ning mille RKAS on otsustanud võõrandada, seda vajadusel eelnevalt väärtustades.



Lepinguline portfelli

Haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.



Vaheüüri portfelli

Kinnistud, millest RKASi üüritava osa kuulub kolmandale isikule ja mida RKAS üürib omakorda edasi.

RKASi kinnisvara varaportfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfelli, edaspidi varaportfelli) oli 31.12.2020. seisuga 635 kinnistut pindalaga 5,7 mln m². Nendel kinnistutel paiknes 1059 hoonet suletud netopinnaga 1 mln m². Lepingulises portfellis oli 169 kinnistut pindalaga 7,7 mln m². Kinnistutel paiknes 334 hoonet suletud netopinnaga 545 384 m². Vaheüüri portfellis oli 16 kinnistut pindalaga 316 284 m², kinnistutel paiknes 20 hoonet suletud netopinnaga 67 271 m².



Portfelli üldinfo 31.12.2020 seisuga

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

Portfelli rahaline vaade 31.12.2020 seisuga

Portfell	Soetusmaksumus *	Rahavoog		NOI **
		Sissevool, €	Väljavool, €	
Haldus	612 195 600	96 607 456	-36 862 078	59 745 378
Müük	11 474 512	186 311	-741 173	-554 862
Arendus	23 362 422	586 677	-604 243	-17 566
KOKKU	647 032 534	97 380 444	-38 207 494	59 172 950
Lepinguline portfelli	0	10 434 828	-9 948 588	486 240
Vaheüüri portfelli	6 328 827	9 676 141	-9 245 001	431 140
KOKKU	653 361 361	117 491 413	-57 401 083	60 090 330

* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

** NOI (net operating income) ehk netotegevustulu.

Muutused RKASi kinnisvaraportfellis 2020. aastal

- Varade (kinnisasjade) arv vähenes 683 objektilt 635 objektini ehk 7%:
 - haldusportfell kahanes 5 kinnistu võrra ehk 1,3%;
 - arendusportfell suurenes 5 kinnistu ehk 11,1% võrra väärtustamisele kuuluvate varadega;
 - müügiportfell vähenes 48 kinnistu ehk 20% võrra korterite müügi tõttu.
- Hoonestuse suletud netopind varaportfellis kahanes 3,9% ehk 41 728 m² võrra.
- Haldusportfelli vakantsus püsis vahemikus 6–7% ja oli aasta lõpu seisuga 6,7%. Varaportfelli vakantsus püsis tasemel 16–20% ning aasta lõpu seisuga oli 16,5%.
- Varaportfelli tootlus kõikus aasta lõikes vahemikus 8,2–9,4%, püsi-des detsembris tasemel 9,1%.

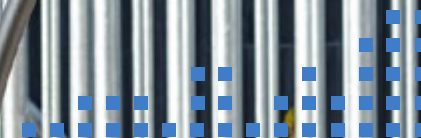
POLITSEI

PÄÄSTE

Ilja Andrejev, Sillamäe komandopealik

„Sillamäe ühishoone ei ole lihtsalt ehitis, vaid on nutikas tööriist, mis aitab meil veel efektiivsemalt Päästeameti strateegilisi eesmärke ja ühiskonna ees kohustusid täita.“

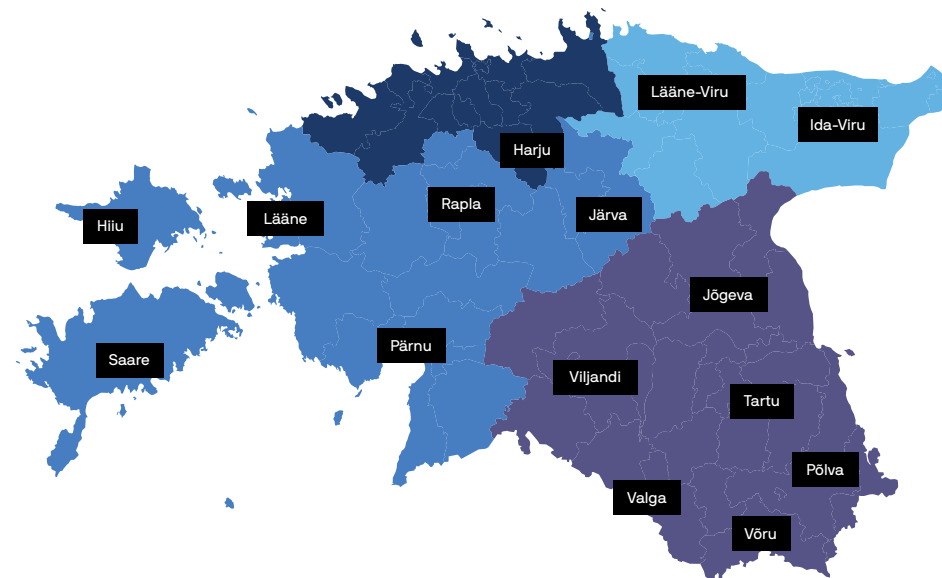
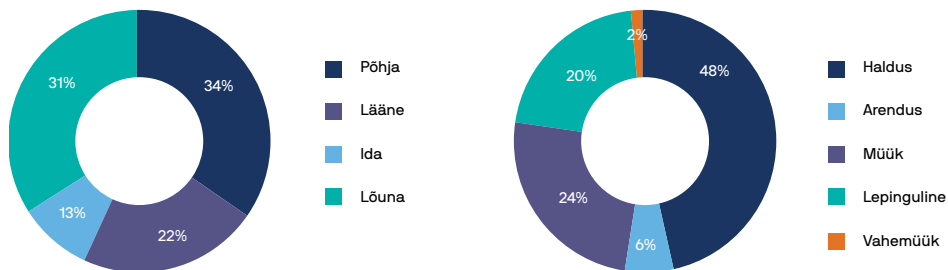
Sillamäe ühishoone kunstitoos „Mustikas“, autor Urmas Viik



Piirkondlik jaotus

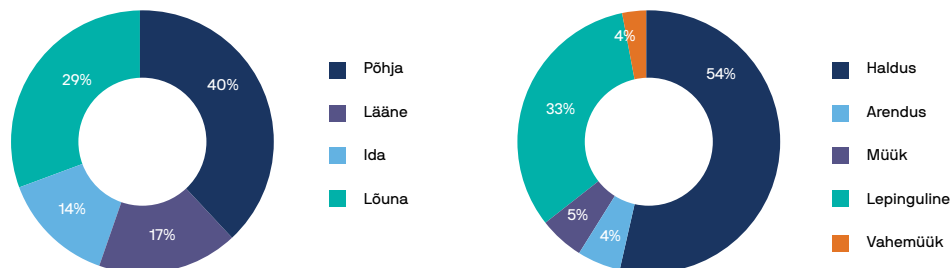
Ligikaudu 64% kinnistutest ja 68% hoonestuse pinnast RKASi portfellis paikneb põhja- ja lõunapiirkonnas.

Kinnistute arv

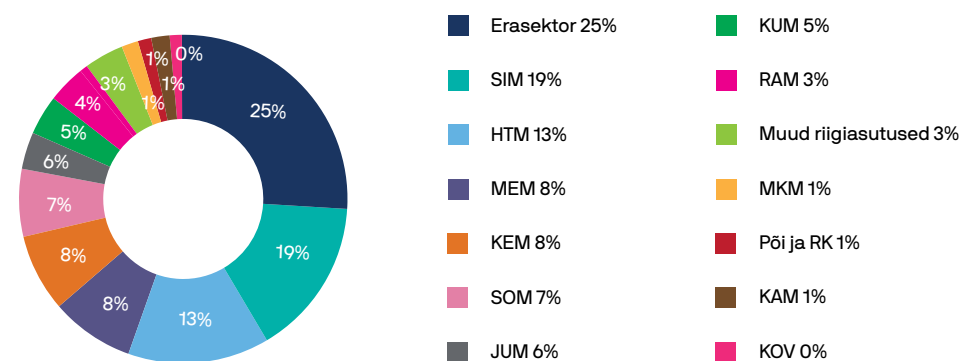


Piirkond	Haldus-	Arendus-	Müügi-	Lepinguline	Vaheüüri	Kinnistute arv kokku, tk	Kokku		
	portfell	portfell	portfell	portfell	portfell		Osakaal	Hoonestuse suletud netopind, m ²	Osakaal
	Hoonestuse suletud netopind, m ²								
Põhja	389 683	49 372	13 770	147 433	49 533	279	34%	649 791	40%
Lõuna	262 656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

Hoonestuse pind



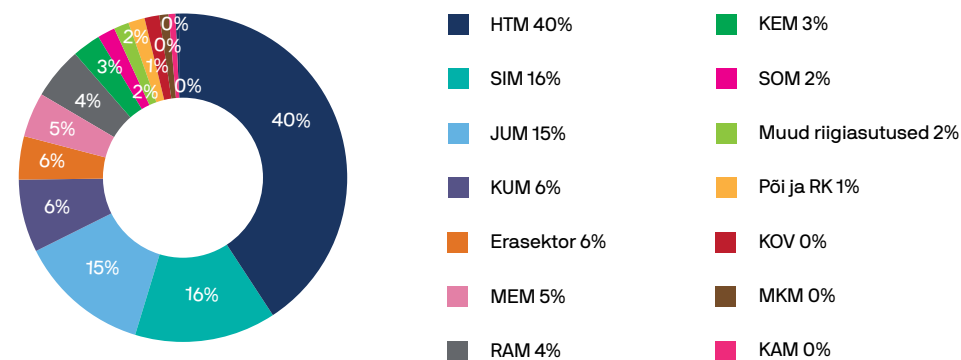
Kinnisvaraportfelli jaotus lepingute arvu järgi 31.12.2020 seisuga



Kinnisvaraportfelli varade kasutajate jaotus

RKASi kinnisvaraportfellis on kasutatava pinna poolest valitsemisaladest suurima osakaaluga (40%) Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM) asutused, kellega on sõlmitud nii üüri- kui ka halduslepinguid ning mille hulgas on palju gümnaasiume ja kutseõppeasutusi, kus pinnakasutus on keskmisest suurem, mistõttu HTMi osakaal lepingute arvust on vaid 13%. Valitsemisaladest suuremad lepingupartnerid on veel Siseministeerium (SIM), kelle osakaal pinnast on 16% ja lepingute arvust 19%, ning Justiitsministeerium (JUM), kelle osakaal pinnast on 15%, samas lepingute arvust vaid 6% tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis. Lepingute arvu poolest on suurima osakaaluga (25%) erasektori kliendid, samas osakaal üüritud pinnast on vaid 6%. Kuna RKASi põhitegevus on suunatud riigiasutustest klientide teenindamisele, siis erasektori üürilepinguid saab käsitleda kui vakantsi juhtimise meetet ning erasektorile pakume üüripinda vaid juhul, kui olemasolevates hoonetes seda vabaneb. Erasektorile suunatud arendustegevusi RKAS üldjuhul ei planeeri.

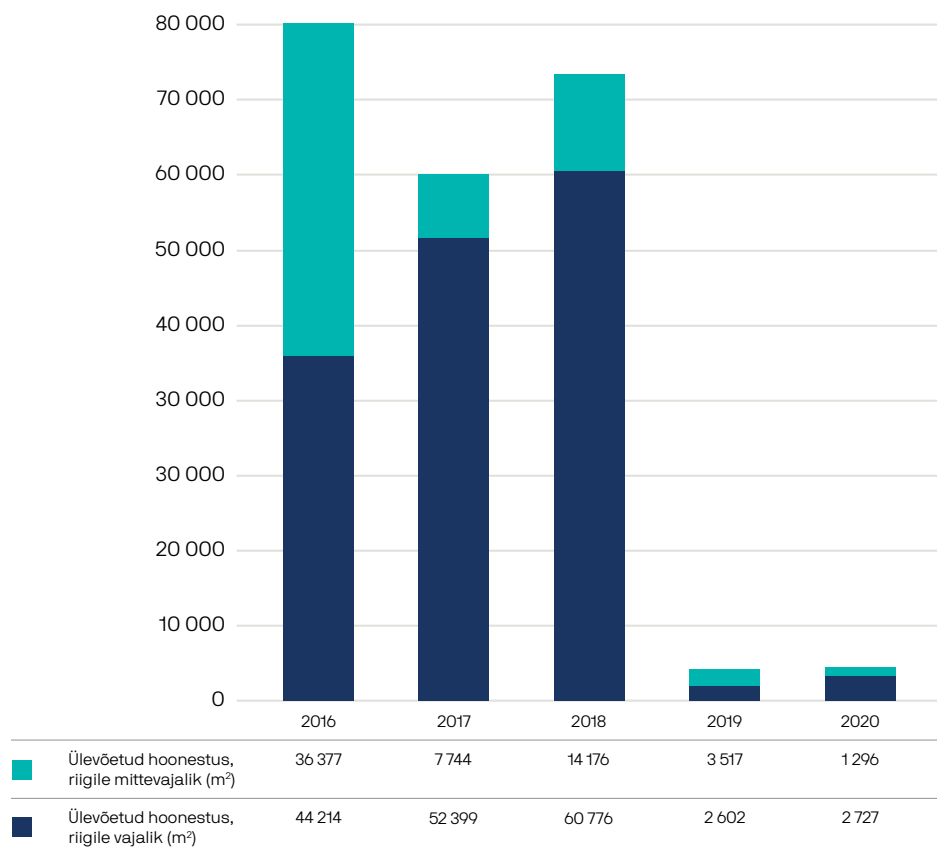
Kinnisvaraportfelli jaotus kasutatava pinna järgi 31.12.2020 seisuga



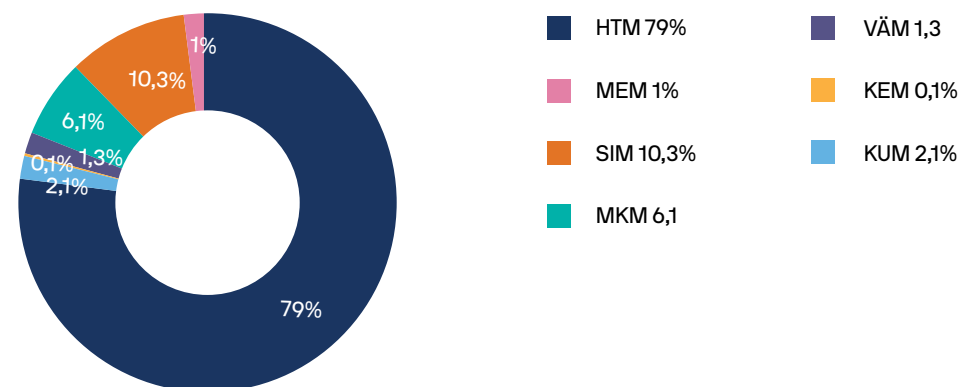
Riigi Kinnisvarale üleantava vara perspektiiv

2020. aastal võttis RKAS üle suletud netopinnas 2726 m² riigile vajalikku ja 1296 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara, sh väärtustamisele kuuluv, liiklus haldus- või arendusportfelli ning riigile mittevajalik vara müügiportfelli.

RKASile üle antud hoonete suletud netopind



Riigi omandis olev kinnisvara valitsemisalade lõikes 2020. aasta seisuga



Varavalitseja

Registrivara pind (m²)

Haridus- ja Teadusministeerium	540 152*
Siseministeerium	70 405
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	41 397
Kultuuriministeerium	14 660
Välisministeerium	8950
Maaeluministeerium	6527
Keskkonnaministeerium	496

Kokku

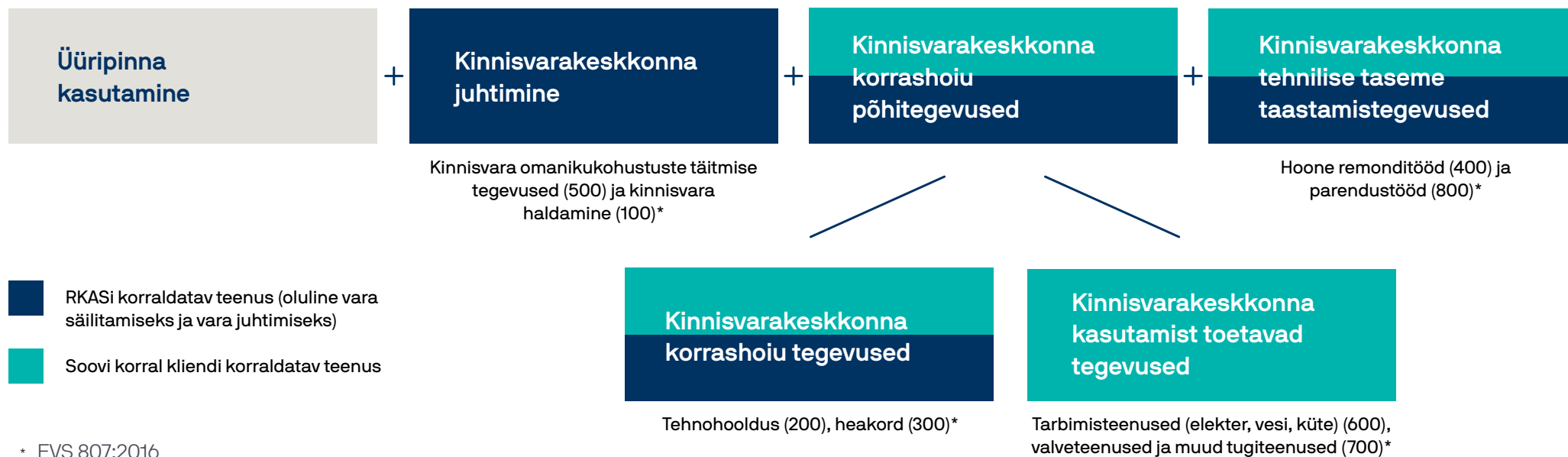
682 587

* Sisaldab RKASi lepingulise portfelli hooneid u 409 000 m².

Kinnisvarahaldus ja -korrashoid

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

RKASi kinnisvarakorrashoiu teenused



* EVS 807:2016

Üürimudel: vara RKASi omandis ja halduses

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

Haldusmudel: vara kliendi omandis

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

Teenuste hankimine

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

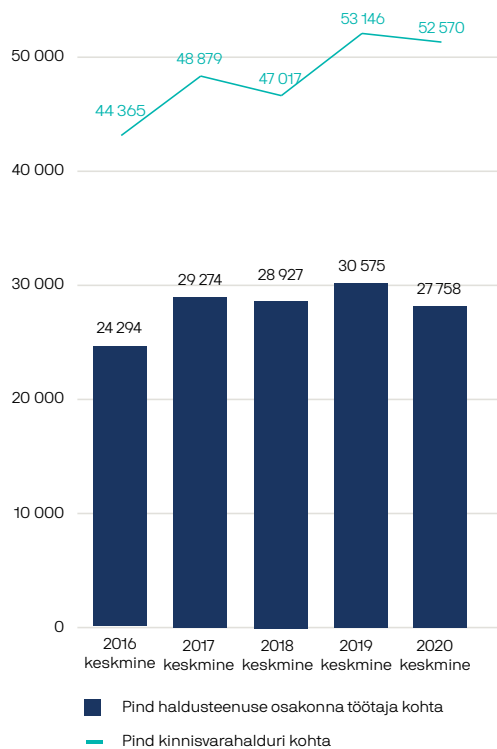
RKASi haldusteenuste fookuses on korrashoiu kvaliteedi tagamine, klienditoe teenus, planeeritud remonttööde teostamine ning ennetav tehnohooldus vältimaks avariolukordade teket.

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

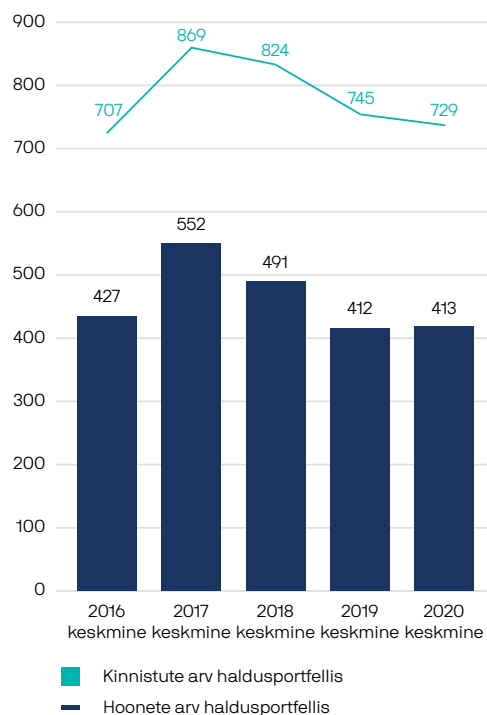
2020. aasta suurim väljakutse oli kevadise pandeemia ajal korrashoiuteenus- te tagamine ja ümberkorraldamine ning kiire reageerimine pidevalt muutuvatele nõuetele ja piirangutele. Suutsime operatiivselt korraldada klientidele vajalikud lisateenused: pindade desinfitseerimine, objektide varustamine desinfitseerimisvahenditega,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

Uuendusena alustasime 2020. aastal kategooriajuhtimisega, mille eesmärk on laiendada korrashoiuvaldkonna riigihangetes pakkujate ringi ning tagada seeläbi kliendile parima võimaliku hinna ja kvaliteedisuhtega kvaliteetne, veelgi operatiivsem ja kindlam teenus. Kategooriajuhtimine kindlustab ka turuosalistega parema infovahetuse ning potentsiaalsete pakkujate kaasamise teenuse arendamisse, et seeläbi tuleviku vajadusi ja võimalusi paremini arvestada.

Varaportfelli hoonete hallatav netopind töötaja kohta (m²)

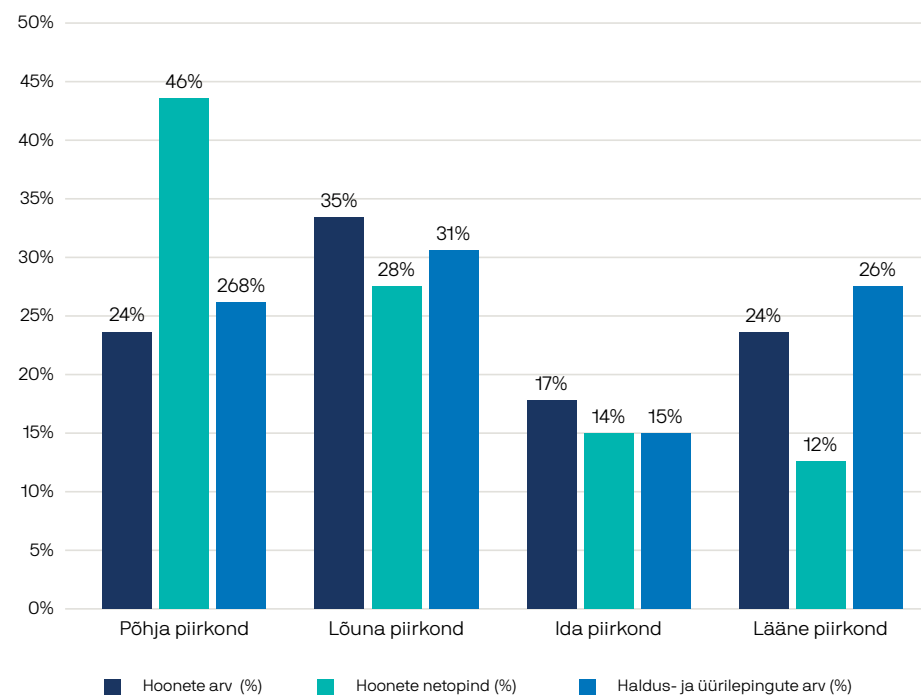


Kinnistute ja hoonete arv haldusportfellis



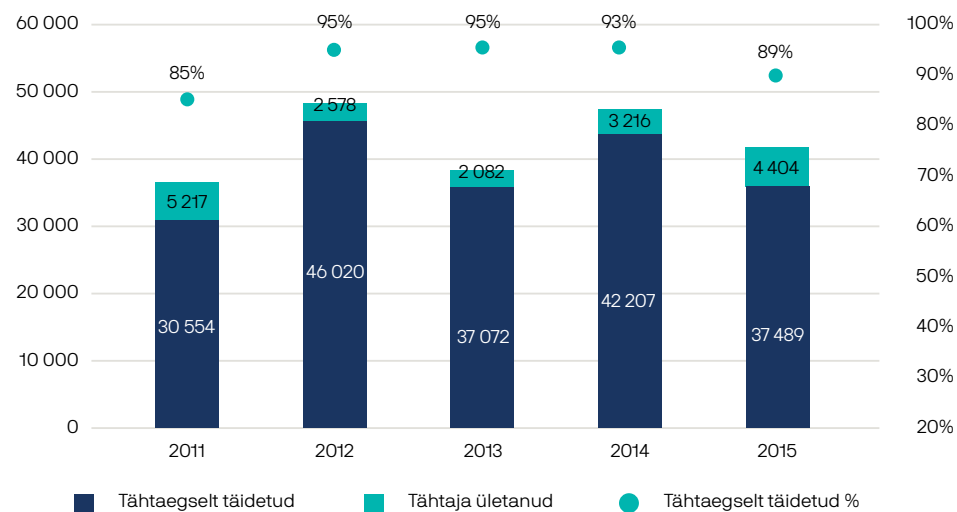
* Sisaldab RKASi haldus- ning vaheüürportfelli objekte.

Haldusportfelli piirkondlik jaotus



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

Töötaotlused



Kinnisvaraarendus

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

RKAS loob riigile vajalikku kinnisvarakeskkonda, arendades uusi hooneid või rekonstrueerides olemasolevaid. Kinnisvara arendusega tagatakse hoonete energiasäästlikkus, pinna efektiivne kasutus ning hoonete funktsionaalne vastavus kasutaja vajadustele oma põhitegevuse korraldamiseks ja/või teenuste osutamiseks. Kasutajate vaates on oluline tagada kaasaegne, kvaliteetne ja motiveeriv töö-, teenuste osutamise ja õpikeskkond.

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

2020. aastal valmis kümme eripalgelist arendusprojekti, mille hulgas olid nii kogukonnale kui ka päästetöötajatele olulised päästehooned, kaasajastatud töökeskkonnad büroohoonetes ning riigimajad, mida luues koristasime maakonnakeskustes vanu hooneid ning parendame riigiasutuste piirkondlike töötajate töötingimusi. Esiletõstmist vääriks veel Narva kordoni teenistuskohete eluhoone ning harjutusväljak: kaasaegne kompleks oli kauaoodatud uuendus, mis tänaseks on valmis. Samuti valmis Eesti Taim-

kasvatuse Instituudi laborihoone, mis on osa suuremast terviklahendusest, millega kogu instituudi tegevus viiakse Saku amortiseerunud hoonetest üle kaasaegsesse töökeskkondadesse Jõgevamaal. 2020. aastal investeerisime oma varaportfelli kokku ligikaudu 49 miljonit eurot. Teenusprojektide kaudu tehti investeringuid 62 miljoni euro väärtuses.

2020. aastal valminud varaportfelli objektid



Endla tn büroohoone renoveerimine

Tellija:	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
Address:	Endla tn 10, Tallinn
Projekti algus:	november 2018
Valmimisaeg:	jaanuar 2020
Suletud netopind:	2631 m ²
Maksumus:	1 mln eurot + km
Projekteerija:	EEOO OÜ
Ehitaja:	Nostra OÜ



Jõhvi riigimaja renoveerimine

Tellija:	Riigi Kinnisvara
Address:	Pargi 15, Jõhvi
Projekti algus:	juuni 2019
Valmimisaeg:	jaanuar 2020
Suletud netopind:	2534 m ²
Maksumus:	0,4 mln eurot + km
Projekteerija ja ehitaja:	Dreibau OÜ ja Arens Ehitustööd OÜ



Rakvere riigimaja renoveerimine

Tellija:	Riigi Kinnisvara
Address:	Kreutzwaldi 5, Rakvere
Projekti algus:	august 2019
Valmimisaeg:	veebruar 2020
Suletud netopind:	3500 m ²
Maksumus:	0,7 mln eurot + km
Projekteerija ja ehitaja:	Eviko AS



Tartu mnt büroohoone renoveerimine

Tellija:	Riigi Kinnisvara
Aadress:	Tartu mnt 85, Tallinn
Projekti algus:	september 2019
Valmimisaeg:	veebruar 2020
Suletud netopind:	1606 m ²
Maksumus:	1 mln eurot + km
Projekteerija:	KAMP arhitektid OÜ
Ehitajad:	Evicon Ehitus OÜ ja Tesron Ehitus OÜ



Nõmme päästehoone rekonstrueerimine ja juurdeehitus

Tellija:	Päästeamet
Aadress:	Jaama tn 4, Tallinn
Projekti algus:	märts 2019
Valmimisaeg:	aprill 2020
Suletud netopind:	1253 m ²
Maksumus:	2,46 mln eurot + km
Projekteerija:	ConArte OÜ
Ehitaja:	Ehitus5ECO OÜ



Õhtu põik 5 büroohoone renoveerimine

Tellija:	Lääne Ringkonnaprokuratuur
Aadress:	Õhtu põik 5, Pärnu
Projekti algus:	mai 2019
Valmimisaeg:	mai 2020
Suletud netopind:	1010 m ²
Maksumus:	0,63 mln eurot + km
Projekteerija:	Kommunaalprojekt OÜ
Ehitajad:	Evicon Ehitus OÜ ja Tesron Ehitus OÜ



Eesti Taimekasvatuse Instituudi laborihoone rekonstrueerimine

Tellija:	Eesti Taimekasvatuse Instituut
Aadress:	J. Aamisepa 1, Jõgeva
Projekti algus:	märts 2019
Valmimisaeg:	juuni 2020
Suletud netopind:	821 m ²
Maksumus:	0,74 mln eurot + km
Projekteerija:	Kuubik Projekt OÜ
Ehitajad:	Dreibau OÜ ja Arens Ehitustööd OÜ



Tulika tänava majutushoone rekonstrueerimine

Tellija:	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
Aadress:	Tulika tn 37, Tallinn
Projekti algus:	mai 2019
Valmimisaeg:	oktoober 2020
Suletud netopind:	2148 m ²
Maksumus:	1,75 mln eurot + km
Projekteerija:	Sirkel & Mall OÜ
Ehitaja:	Ehitus5ECO OÜ



Lilleküla päästehoone rekonstrueerimine ja juurdeehitus

Tellija:	Päästeamet
Aadress:	Paldiski mnt 47, Tallinn
Projekti algus:	jaanuar 2019
Valmimisaeg:	november 2020
Suletud netopind:	1526 m ²
Maksumus:	3 mln eurot + km
Projekteerija:	ConArte OÜ
Ehitaja:	Ehitus5ECO OÜ



Sillamäe siseturvalisuse ühishoone

Tellija:	Siseministeerium
Aadress:	I. Pavlovi tn 4, Sillamäe
Projekti algus:	jaanuar 2018
Valmimisaeg:	november 2020
Suletud netopind:	1435 m ²
Maksumus:	4 mln eurot + km
Projekteerija:	Kuu OÜ
Ehitajad:	ühispakkujad Dreibau, Arens Ehitustööd, Betoteam ja Pro Ehitus osaühingud



Narva kordoni teenistukoerte eluhoone ja harjutusväljak

Tellija:	Politsei ja Piirivalveamet
Aadress:	Tiigi tn 9a, Narva
Projekti algus:	märts 2020
Valmimisaeg:	detsember 2020
Suletud netopind:	177 m ²
Maksumus:	0,7 mln eurot + km
Projekteerija:	Kuubik Projekt OÜ
Ehitaja:	Scandec Ehitus OÜ



Pepleri tn büroo- ja teenindushoone rekonstrueerimine

Tellija:	Sotsiaalkindlustusamet, Ter- vise Arengu Instituut, Tarbija- kaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Rahandusministeerium
Aadress:	Pepleri tn 35, Tartu
Projekti algus:	august 2018
Valmimisaeg:	jaanuar 2021
Suletud netopind:	2390 m ²
Maksumus:	2,9 mln eurot + km
Projekteerija:	AS RTG Projektbüroo
Ehitajad:	Embach Ehitus OÜ

Teenusprojektid

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

2020. aastal teenusprojektina valminud objektid



Viru Vangla lasketiiru ja parkla projekteerimine

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



Riigikohtu hoone rekonstrueerimine

Tellija:	Riigikohus
Aadress:	Lossi tn 17, Tartu
Projekti algus:	mai 2016
Valmimisaeg:	märts 2020
Suletud netopind:	4067 m ²
Maksumus:	6,6 mln eurot + km
Projekteerija:	RTG Projektbüroo AS
Ehitaja:	Tartu Ehitus AS



Päästeameti haldushoone

Tellijaja:	Siseministeerium
Address:	Erika tn 3, Tallinn
Projekti algus:	september 2019
Valmimisaeg:	september 2020
Suletud netopind:	1603 m ²
Maksumus:	3 mln eurot + km
Projekteerijad:	Kuubik Projekt OÜ, arhitektibüroo Anu Kulbach OÜ
Ehitaja:	Fund Ehitus OÜ

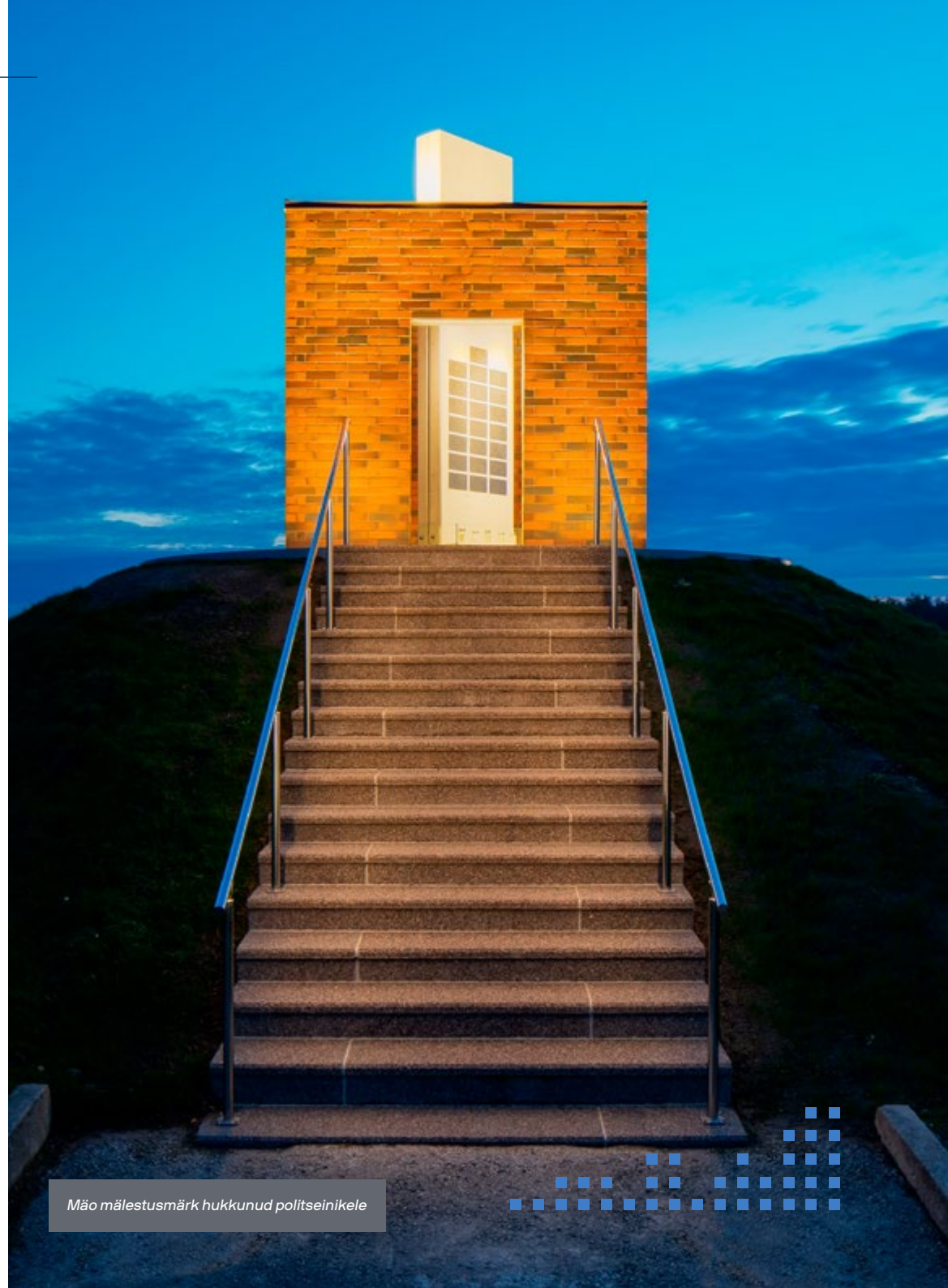
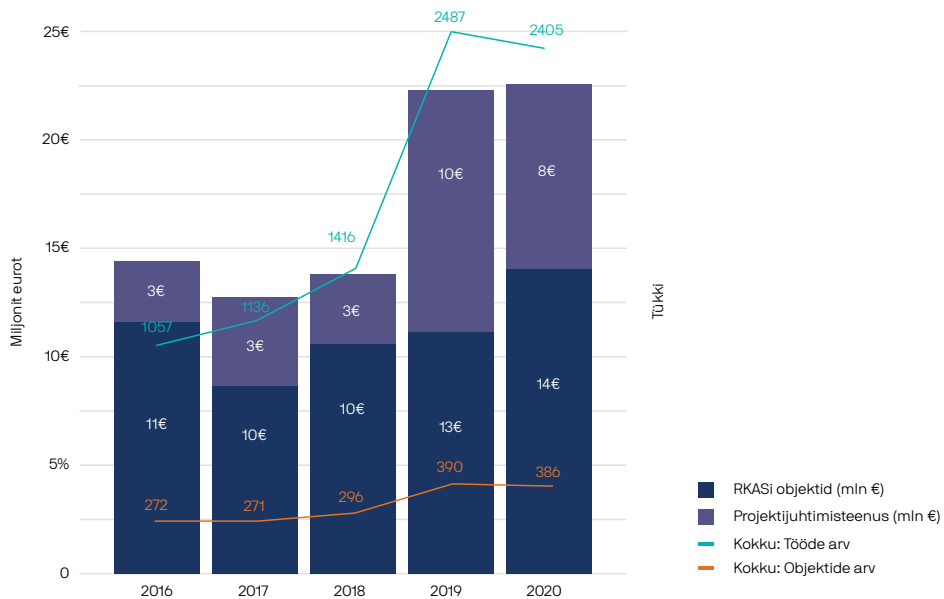


Võrumaa Kutsehariduskeskuse kunstiteos "Kala vees",
autor Jass Kaselaan

Remonttööde korraldamine

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

Remonditööd 2016-2019

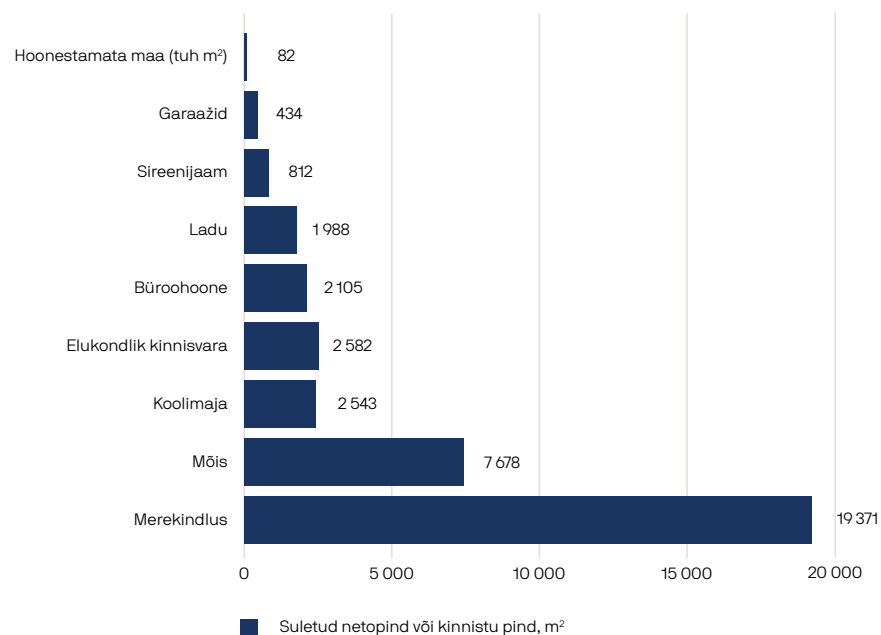


Mäo mälestusmärk hukkunud politseinikele



Mittevajaliku kinnisvara müük

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



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

2020. aasta märkimisväärsesimad müügiobjektid.

Objekt	Tehingu hind (€)	Asukoht	Kinnistu pindala (m²)
Patarei merekindlus	4 600 000	Tallinn	40 007
Ninamaa poolsaar	455 000	Harku vald	22 600
Voltveti mõis	155 556	Saarde vald	97 937
Väimela mõis	78 600	Võru vald	50 540

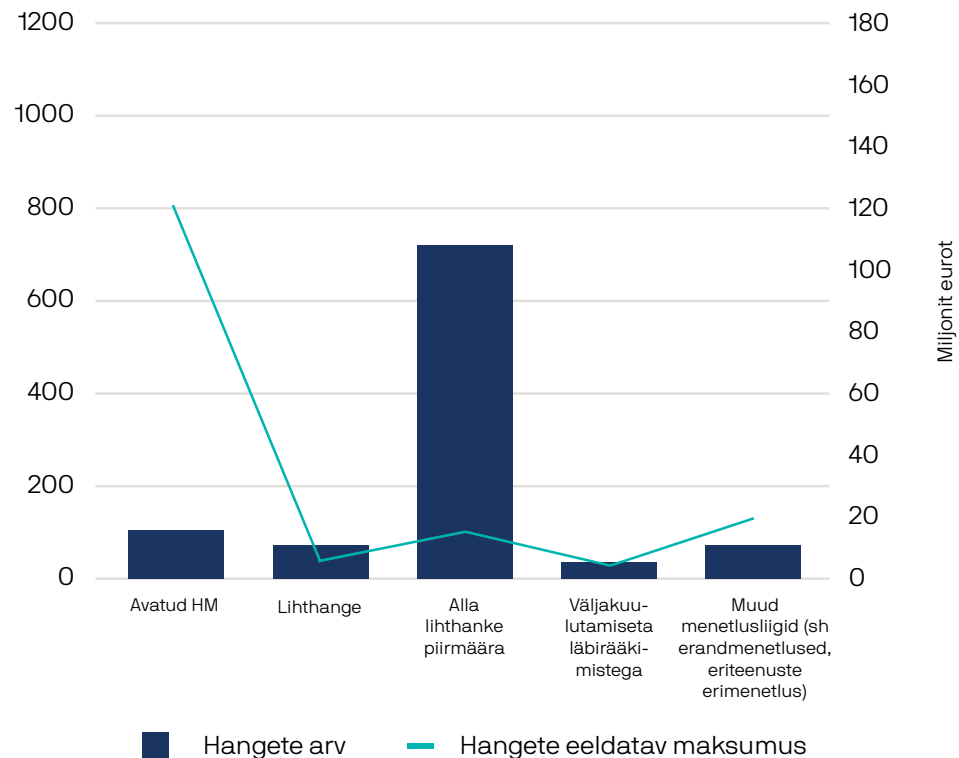
Hanketegevus

Riigihangete korraldamise ülevaade

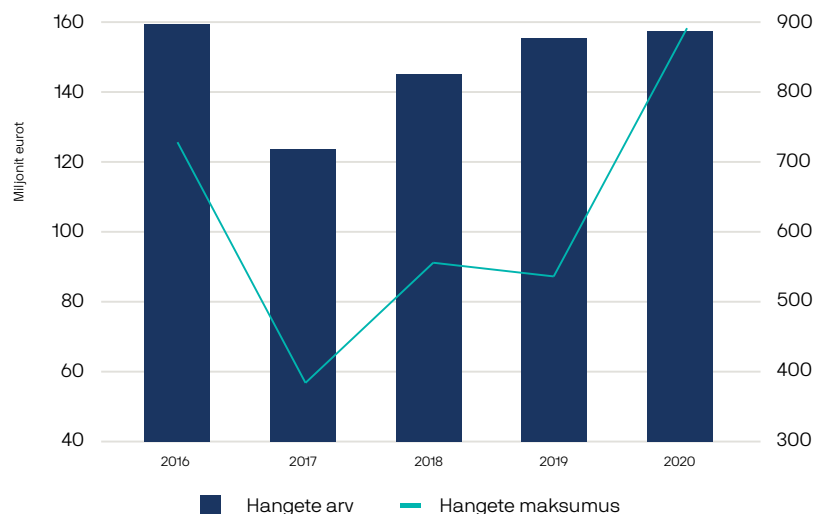
Hanked etendavad RKASi tegevuses väga olulist rolli. Ettevõtte sooritab kõik ostud, järgides riigihangete seadust ning sellest juhitud ettevõtteseiseid regulatsioone. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduvate materjalide menetlemiseks on loodud digitaalne hankekeskkond, mis lisaks võimaldab koostada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

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

Menetlusliik ja eeldatav maksumus



Hangete koguarv ja maksumus aastal 2020

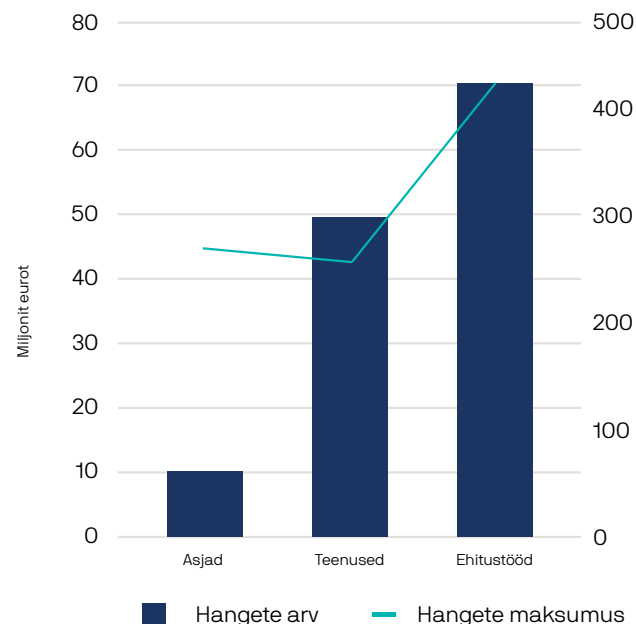


Vabatahtlik keskne hankija

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

Tegemist on kinnisvara tugiteenuse keskse korraldamisega, mis vabastab teenuse tellija tugiteenusega tegelemise kohustusest. Vabatahtliku kesk-

Hankeobjekti ja eeldatava maksumuse järgi



se hankija kasutamine on vabatahtlik, samuti teenuse osutamine. Lisaks kompetentsi rakendamisele hankekindluse tagamiseks (professionaalsus ning madalam vaidlustamisrisk) saavutatakse hangete tsentraliseerimisel mastaabisääst ja sellest tulenevalt ka optimaalsem teenuste hinna ja kvaliteedi suhe.

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

Vabatahtlik keskne hankija on RKAS kahes valdkonnas: kinnisvara korrashoiu- ning arendusteenused. Korrashoiuteenuste alla kuuluvad haldus-, tehnohooldus-, heakorra-, tarbimis- ja turvateenused, remonttööd ning tugi-teenused (nõustamine nt hoonete turvakontseptsiooni loomisel, hoone seisukorra hindamine, korrashoiuteenuste korraldamine jms). Arendusteenuste alla kuuluvad nt projekteerimis- ja ehitustegevuse ning omanikujärelevalve korraldamine, sisustamine, arendusprojekti juhtimine (ettevalmistamine, korraldamine, lepingu täitmise kontroll ja tagamine) ning kunstiteoste tellimine.

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

Väärtuspõhiste hangete osakaalu suurendamine

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

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

Väärtuspõhine hange tähendab, et lisaks hinnale hinnatakse väärtuspunktide põhimõttel näiteks spetsialisti oskusi, varasemat kogemust ja töökorraldust. Kui hinnapõhine hange on nii tellija kui pakkuja vaates lihtsam ja

selgem otsustamiseks, siis väärtuspõhise hanke läbiviimine on ajamahukam ning võib kätkeada hoopis teistsuguseid erimeelsuste tekkekohti ja riske. 2020. aastal viisime läbi 7 väärtuspõhist hanget: 3 projekteerimisteenuse tellimise ja 4 omanikujärelevalve hanget.

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

Energiaostu ühishanked

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

Aastal 2020 korraldatud minikonkurssidel raamlepingute alusel elektrienergia ja maagaasi ostuks oli mõlemas valdkonnas edukas partner Eesti Energia. Taastuvatest energiaallikatest toodetud Rohelist Energiat hankisime Hoolekandeteenused ASile ja IT-Agentuurile ning oleme valmis seda teenust edaspidi ka teistele klientidele pakkuma. 2020. aastal oli kogutarbimine 175 GWh elektrienergiat. Tarbitud elektrienergia keskmine hind koos marginaaliga oli 36,5 €/MWh, mis oli oluliselt soodsam kui 2019. aasta 97,9 €/MWh.

Arhitektuurivõistlused

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

Eestis on 484 kutsetunnistusega arhitekti, kuid võistlustel osalevad üksikud arhitektid ning preemiasaajate seas korduvad samad nimed. Põhjusi on mitu, mh see, et preemiasummad ei motiveeri ning riigihanke formaat ei sobigi paljudele. 2019. aasta avalike arhitektuurivõistluste keskmine preemiafond oli 25 000 eurot, mis on täpselt kümme korda väiksem keskmise Soome ideevõistluse preemiafondist. See on ka põhjus, miks välismaalt saadetakse siinsetele võistlustele ideekavandeid haruharva. 2020. aasta RKASi korraldatud arhitektuurivõistluste preemiafondid olid keskmisel 26 000 eurot. Preemiafondid moodustasid kokku 156 000 eurot, mis teeb põhjamaade skaalas ühe võistluse preemiafondi.

Laiemalt võttes on arhitektuurivõistlus sotsiaalmajanduslikult pigem kulukas ideede hankimise viis. Näiteks Soomes ja Taanis korraldatud küsitluse järgi kulus arhitektuurivõistlusel osalejatel keskmiselt 700 töötundi ideekavandi kohta. Eesti Arhitektide Liidu küsitlusele vastanute järgi oli see arv vahemikus 200–400 töötundi. Kui lisada siia hangetega kaasnev bürokraatia, võtavad arhitektuurivõistlustest osa need kollektiivid, kellel on varasem kogemus. See

pole muidugi läbinisti halb, sest kavandite tase on kindlasti aasta-aastalt paranenud. RKASi eelmise aasta arhitektuurivõistluse pinnalt võiks öelda, et Eestis on võtta ligi 20 elujõulist arhitektuuribürood, kes suudavad panustada põhitöö kõrvalt nii valdkonna kui iseenda loomingulisse tegevusse, kuid seda pole palju. Positiivsena võib välja tuua, et 2021. aastal alustame RKASi poolt sisearhitektidele suunatud ideevõistlustega, mis kaasab ka selle valdkonna kvaliteedikriteeriumitel põhinevate hangete juurde. Ühtlasi tekib sisearhitektidel võistluste puhul võimalus osaleda väljakuulutamiseta läbirääkimistega hangetel ja saada nii peaprojekterijaks.

Kunstiteoste tellimine

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

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

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

Eesti Arhitektide Liidu president Andro Mänd:

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

avalikku ruumi lisanduks professionaalsel tasemel ja vastupidavatest materjalidest kaasaegseid kunstiteoseid.

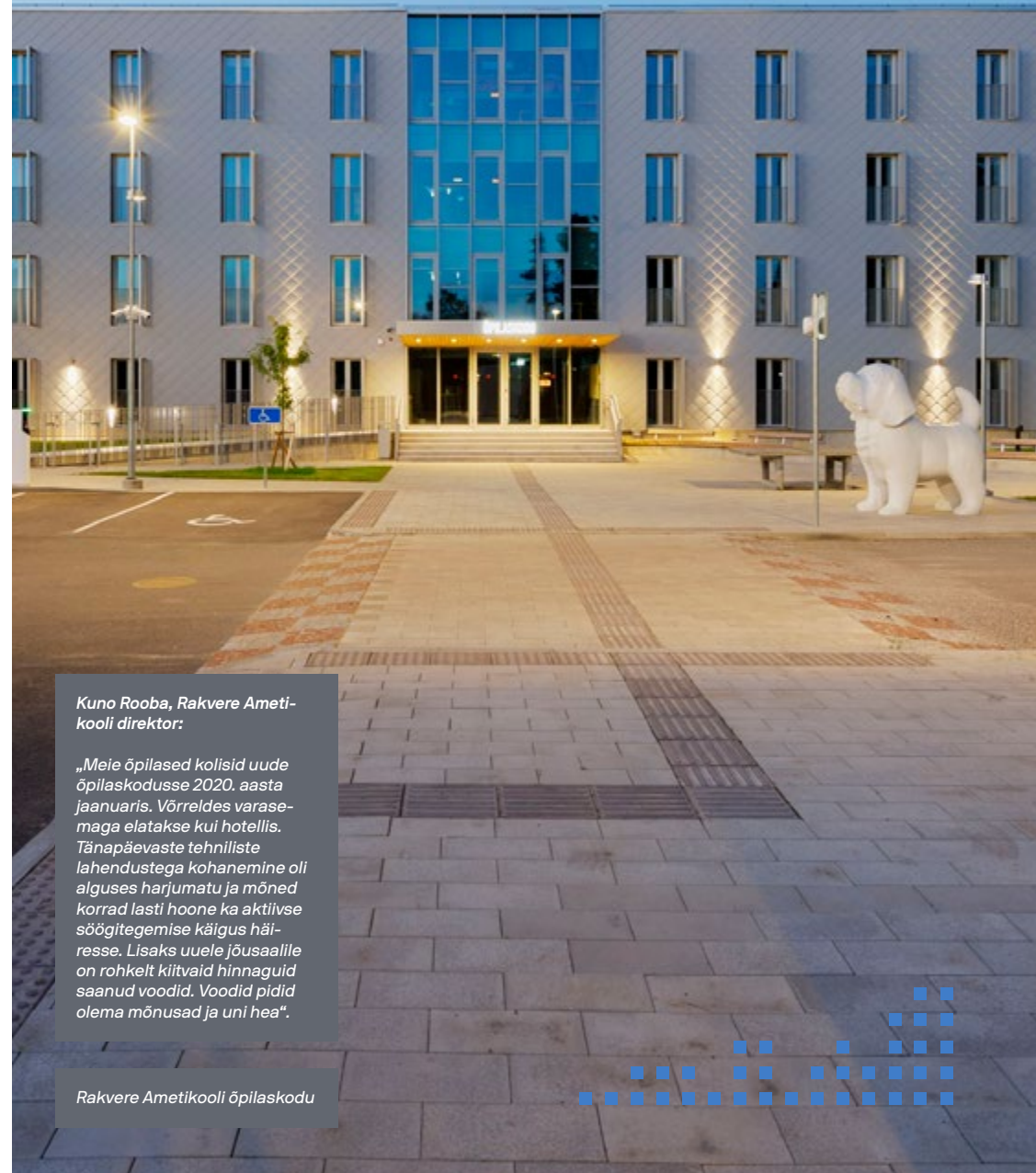
Avaliku kunstikonkursi teel tellitavate taieste amplituud on lai, hõlmates nii traditsioonilisi õli- või akrüülmaale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte. Võidutöö valimisel ei ole kriteeriumiks pakkumuse maksumus, sest see on ette määratud ning teada kõigile konkursil osalejatele. Žürii hindab esitatud kavandite alusel teoste esteetilisi, funktsionaalseid ja keskkonda mõjutavaid omadusi vastavalt võistlusjuhendis määratud kriteeriumitele. Võitjaks valitakse asukohta, hoone kasutuseesmärki ja -viisi, asutuse tegevusala ning teose potentsiaalset auditooriumi arvesse võttes kunstiliselt parim teos.

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

2020. aastal valmis Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemusena neli teost kogumaksumusega 139 500 eurot. Üks teos valmis koostööprojektina Tallinna Sadamaga ning läks maksma 65 000 eurot. 2020. aasta lõpus kuulutati välja viis kunstikonkurssi: Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli õpilaskodu, Rapla ja Jõgeva riigimaja, Paide riigigümnaasiumi ja Luua Metsanduskooli õpilaskodu jaoks. Žürii teeb oma valikud 2021. aasta kevadel.

2020. aastal valminud kunstiteosed

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



Kuno Rooba, Rakvere Ametikooli direktor:

„Meie õpilased kolisid uude õpilaskodusse 2020. aasta jaanuaris. Võrreldes varasemaga elatakse kui hotellis. Tänapäevaste tehniliste lahendustega kohanemine oli alguses harjumatu ja mõned korrad lasti hoone ka aktiivse söögitegemise käigus häirida. Lisaks uuele jõusaalile on rohkelt kiitvaid hinnanguid saanud voodid. Voodid pidid olema mõnusad ja uni hea“.

Rakvere Ametikooli õpilaskodu

2021. aastal valmivad kunstiteosed

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

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

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

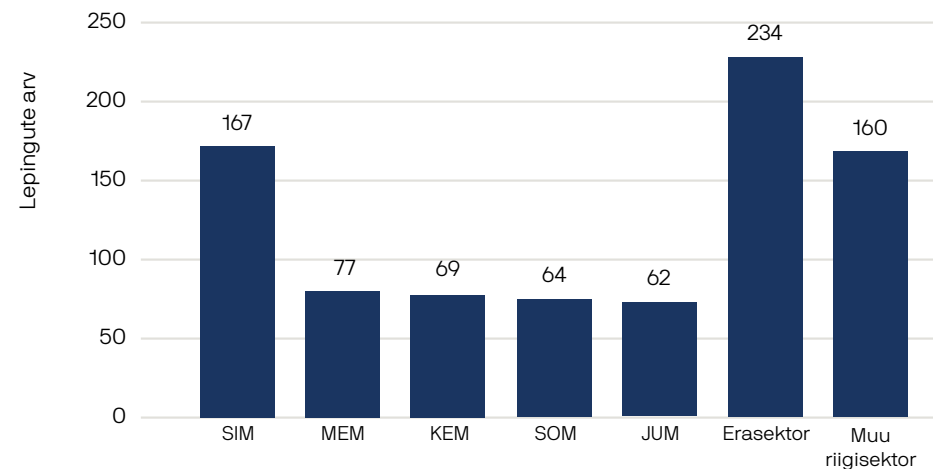


Lilleküla päästehoone Tallinnas

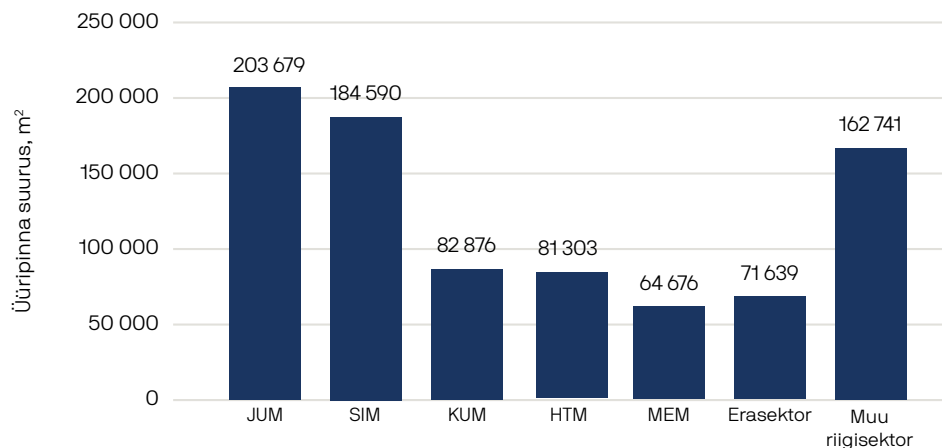
Kliendid

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

2020. aasta suurimad kliendid üürilepingute järgi



2020. aasta suurimad kliendid üüripinna järgi



Suurimad kliendid lepingulises portfellis (halduslepingu järgi)

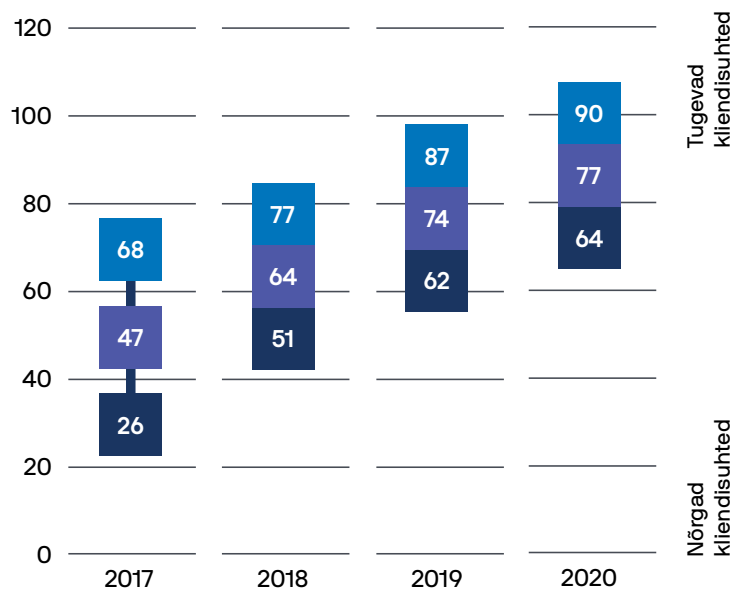
Klient	Lepingulise portfelli pindala (m²)
Haridus- ja Teadusministeerium	484 787
Siseministeerium	39 666
Kultuuriministeerium	5 039
eu-LISA (IT-agentuur)	5 001
Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei	4 811
Tartu Linnavalitsus	2 476

2020. aasta detsembri seisuga juhib RKAS 908 lepingulist kliendisuhet, millest 833 on üürilepingu- ja 147 halduslepingupõhised. Üürilepingu korral oleme ise vara omanikuks või vahendame üüripinda kolmandalt osapoolelt ja osutame kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu puhul on klient temale kuuluva hoonestatud kinnisvara andnud meie hallata ning meie tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

Klientide tagasiside

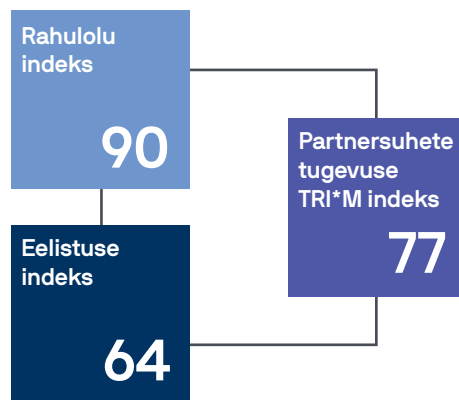
RKAS mõõdab kliendisuhete tugevust koostöös uuringufirmaga Kantar Emor juba aastast 2011. Uuringu põhieesmärgiks on kaardistada RKASi klientide rahulolu teenuste, teeninduse, kliendisuhetluse ja kontaktisiku tegevusega. Uuringus mõõdetakse TRI*M indeksi mudeli alusel rahulolu ja seda mõjutavaid aspekte ning analüüsitakse nende aspektide mõju kliendisuhetele, sh arvestab mudel kliendisuhete hindamisel ka konkurentsiolekorraga.

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



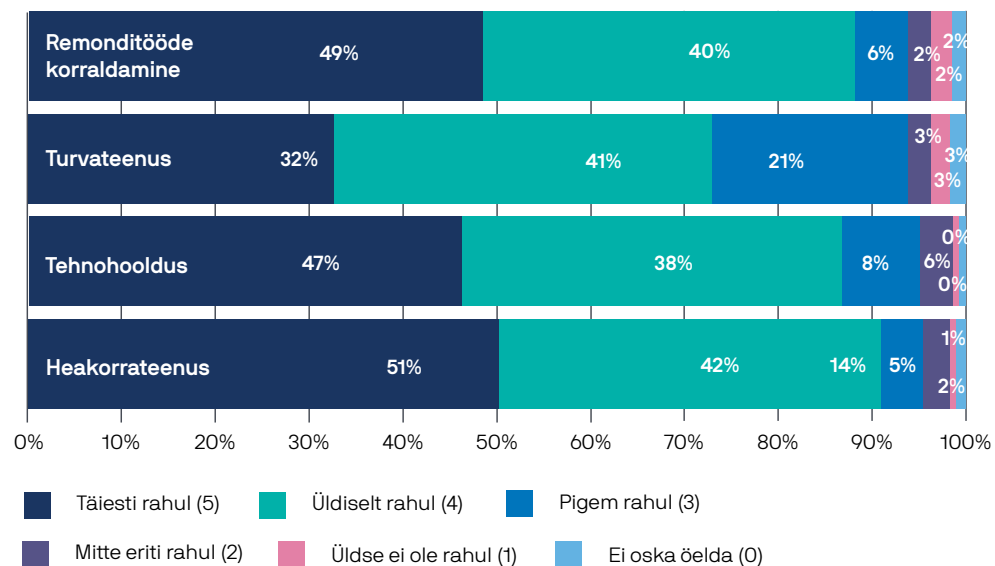
- Rahulolu
- Kliendisuhete tugevuse TRI*M indeks
- Eelistus

Allikas: Kantar Emor



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

Üldine rahulolu RKASi teenustega aastal 2020



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



Tarnijad ja teenuseosutajad

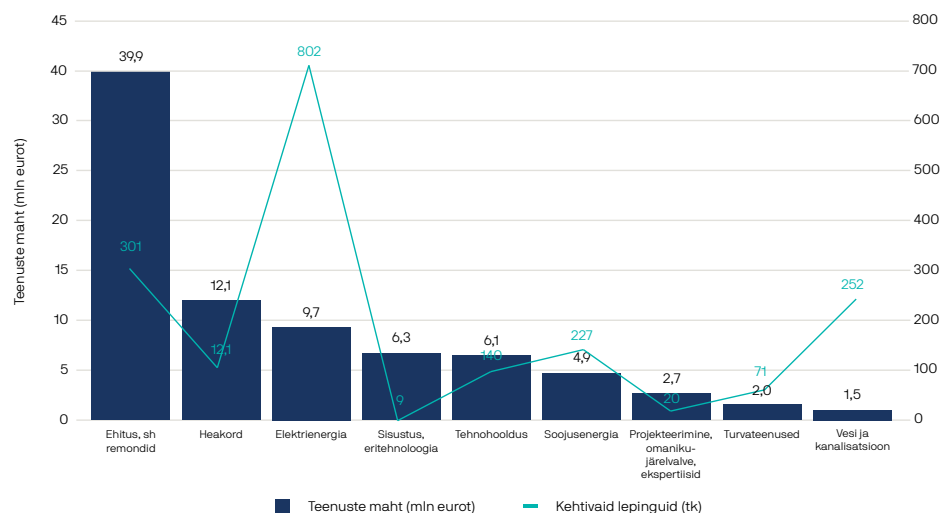
RKASi kliendirahulolu sõltub tulenevalt ärimudelist lisaks ettevõtte töötajate panusele oluliselt ka meie koostööpartneritest. Riik kui RKASi omanik on ühe strateegilise eesmärgina väljendanud omaniku ootust, et RKAS oleks tarnijatele asjatundlik partner ning soodustaks konkurentsi, et saavutada teenuste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

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

Teenuste tarnemahud

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

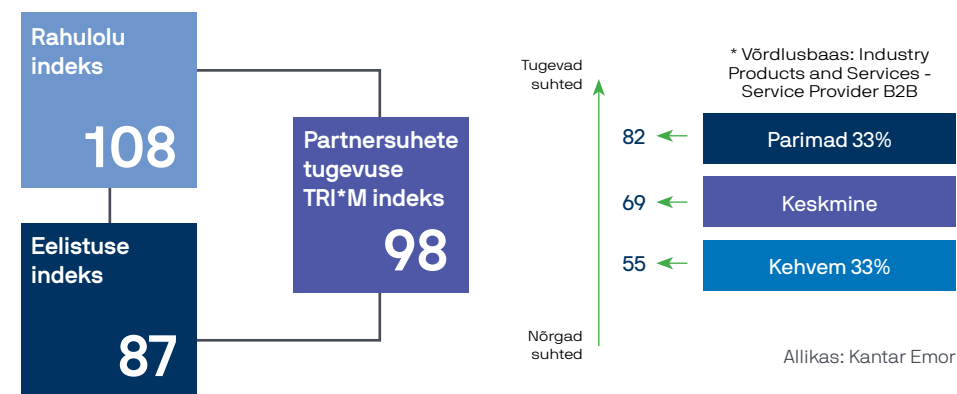
Teenuselepingute mahud



Tarnijasuhete uuring

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

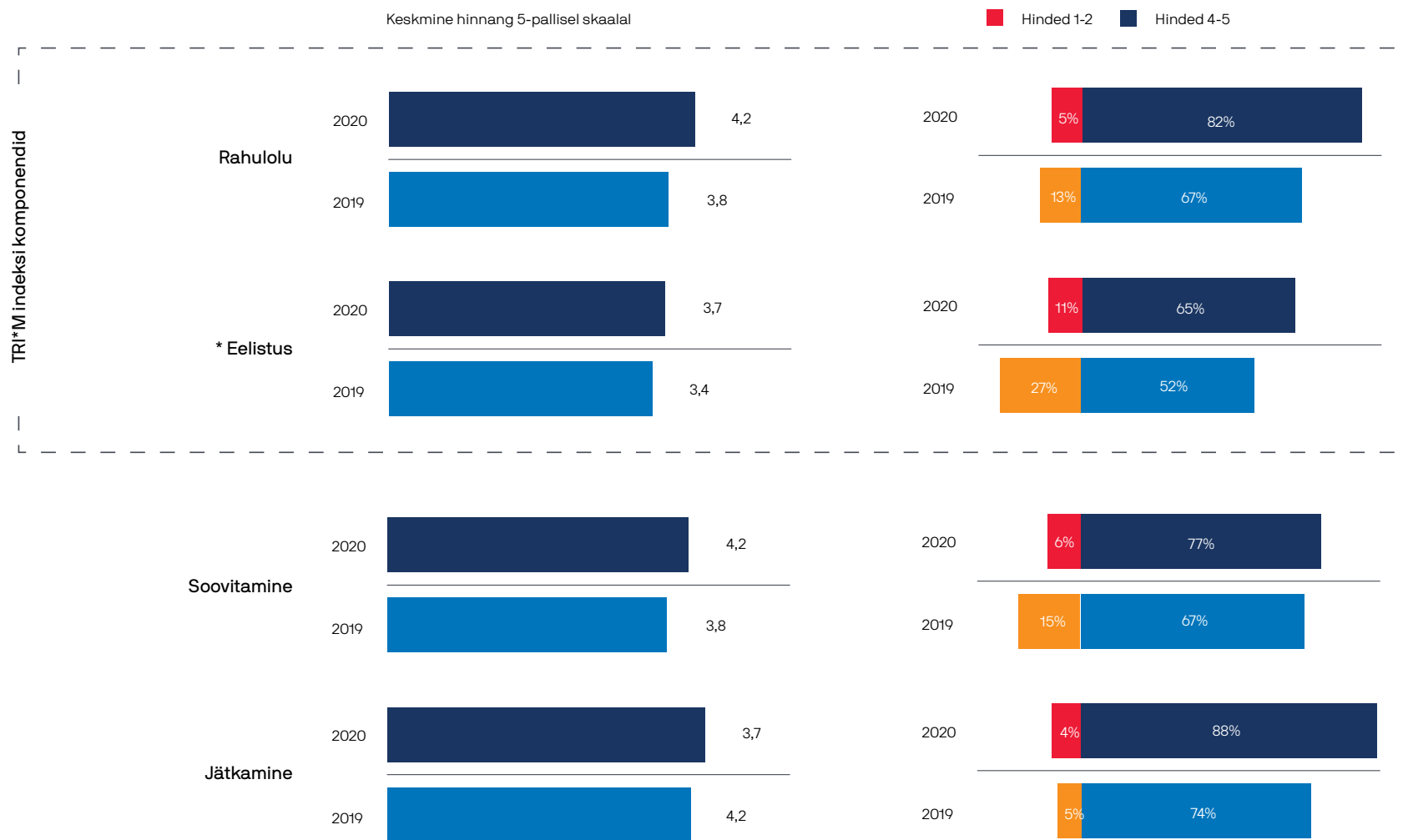
RKASi tarnijasuhete tugevuse indeks TRI*M aastal 2020



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

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

Positiivseid hinnanguid on rohkem kui aasta tagasi



Töötajad

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

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

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

Töötajate pühendumus ja rahulolu

Juba neljandat aastat järjest viidi koostöös Eesti Rakendusuringute Keskusega CentAR läbi töötajate pühendumuse ja rahulolu uuring, mis põhineb CentARi ja Psience poolt Rahandusministeeriumi tellimusel välja töötatud meetodikal. Küsitlusele vastas 177 töötajat (vastamismäär 89%). Vastamismäär on olnud läbi aastate väga kõrge (86-90%), mis väljendab töötajate

Ettevõtte tegevus on jagatud nelja asukoha vahel:

Tallinnas töötab 155 inimest

- kinnisvaraarenduses 40
- haldusteenustes 34
- kliendisuhetes 6
- tarnijasuhetes 11
- tugiüksustes kokku 64

Tartus 31 inimest

- kinnisvaraarenduses 10
- haldusteenustes 21

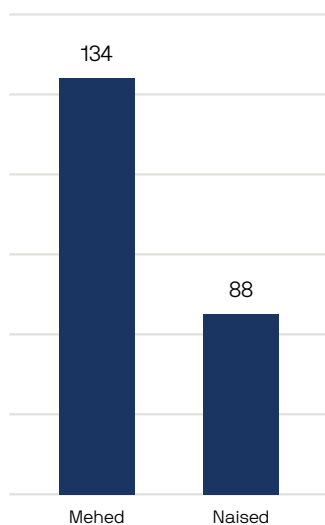
Pärnus 22 inimest

- kinnisvaraarenduses 2
- haldusteenustes 20

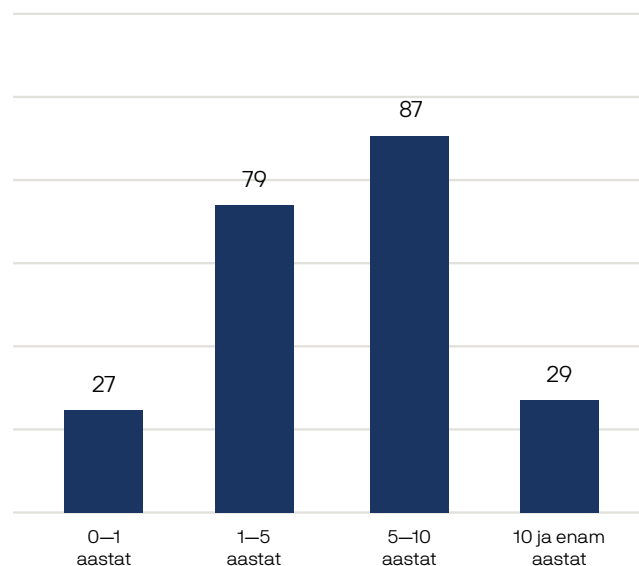
Jõhvis 14 inimest

- kinnisvaraarenduses 2
- haldusteenustes 12

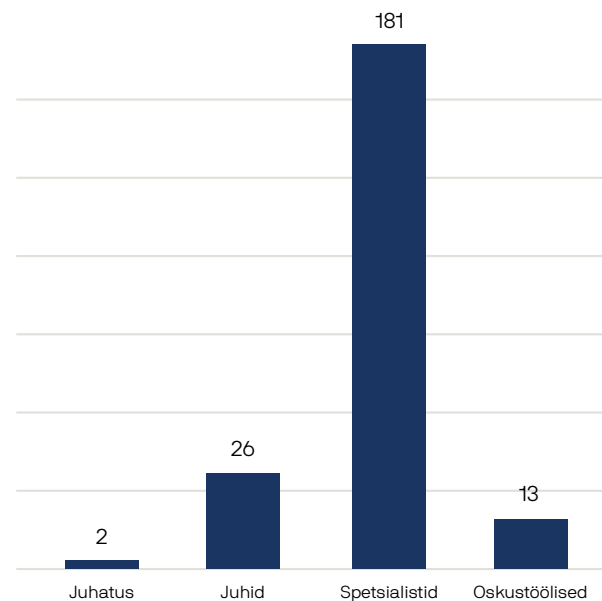
Töötajad soo järgi



Töötajad staaži järgi



Töötajad positsiooni järgi



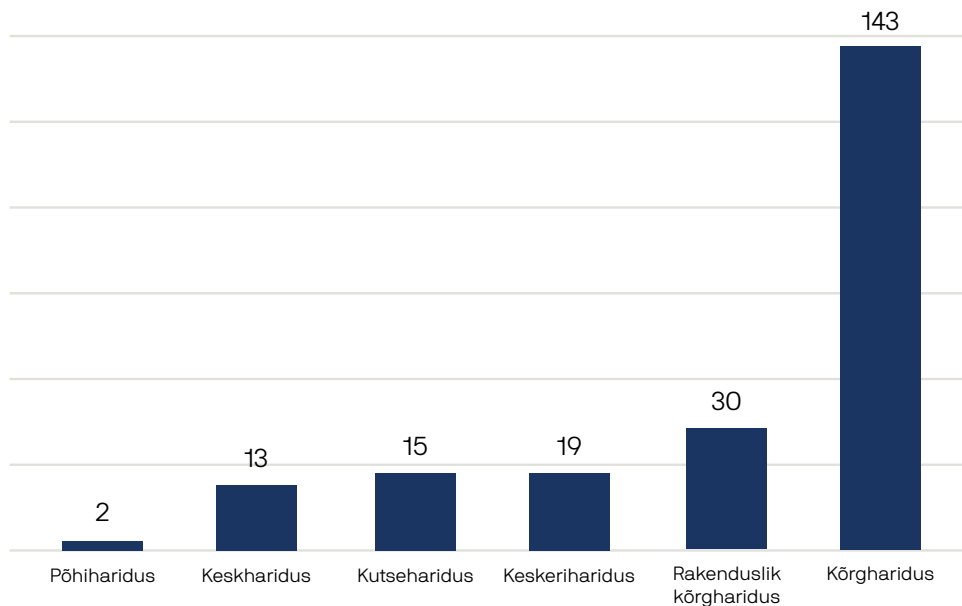
suurt tahet oma töökeskkonna kujundamisel kaasa rääkida. Võrreldes organisatsiooni üldiseid tulemusi avaliku teenistuse keskmisega, saame öelda, et RKASi töötajate pühendumus on avaliku teenistuse keskmisest kõrgem. Lisaks pühendumusele ja üldisele rahulolule vaadeldi uuringus veel viieteist teemavaldkonda, mis eelpool mainitud väljundnäitajaid mõjutavad. On positiivne, et 15 uuritud teemavaldkonnast 12 said võrdlusgrupi keskmisest paremaid hinnanguid ning võrreldes möödunud perioodiga olid tulemused paranenud 13 teemavaldkonnas.

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

Kompetentside arendamine

RKAS toetab töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist erialastel koolitustel. 2020. aastal investeeriti töötajate koolitustesse 89 000 eurot. Peame täiendõpet oluliseks ja 37%-l töötajatest on mõnel erialal kutsetunnistus.

RKASi töötajate haridustase on väga kõrge: 76% töötajatest omab kas rakendus kõrgharidust, bakalaureuse- või magistrikraadi, kahel töötajal on doktori-kraad.



RKASi töötajatele on väljastatud kokku 103 kutse- või pädevustunnistust, mis jagunevad erialati järgmiselt:

- Diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse, tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 4 töötajat
- Ehitusjuht, tase 6 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 3 töötajat
- Ehitusinsener, tase 6–7 (Eesti Ehitusinseneride Liit, TTÜ, TKTK) – 9 töötajat
- Betoonstruktsioonide ehitaja, tase 4 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 1 töötaja
- Ehituspuusepp, tase 4 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 1 töötaja
- Tööjuht, tase 5 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 2 töötajat
- Diplomeeritud elektriinsener, tase 7 (TTÜ) – 1 töötaja
- Elektriinsener, tase 6 (Eesti Elektroenergeetika Selts, TTÜ) – 2 töötajat
- Kinnisvarahaldur, tasemed 4–5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 29 töötajat
- Kinnisvara haldusjuht, tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 8 töötajat
- Kinnisvara hooldusjuht, tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 1 töötaja
- Kinnisvara hooldusmeister, tase 5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 6 töötajat
- Vara hindaja, tase 7 (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing) – 2 töötajat
- Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 (Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing) – 1 töötaja
- Kinnisvarahooldaja, tase 4 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 1 töötaja
- Puhastustööde juht, tase 5 (Puhastusekspert OÜ) – 1 töötaja
- Puhastusteenindaja-juhendaja, tase 4 (Puhastusekspert OÜ) – 4 töötajat
- Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 töötaja
- Turvasüsteemide vastutav spetsialist (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 töötaja
- Turvajuht, tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 4 töötajat



- Turvatöötaja I (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 töötaja
- Volitatud energiatõhususe spetsialist, tase 8 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus) – 1 töötaja
- Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7 (TTÜ) – 1 töötaja
- Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus) – 1 töötaja
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (Eesti Planeerijate Ühing) – 1 töötaja
- Volitatud arhitekt, tase 7 (Eesti Arhitektide Liit) – 1 töötaja
- Diplomeeritud sisearhitekt, tase 7 (Eesti Sisearhitektide Liit) – 1 töötaja
- Elektri ja käidutööde A-pädevus (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) – 3 töötajat
- Elektri ja käidutööde B-pädevus (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) – 5 töötajat
- Maamõõdutehnik, tase 4 (Eesti Geodeetide Ühing) – 1 töötaja
- Maamõõtja, tase 5 (Eesti Geodeetide Ühing) – 1 töötaja
- Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 1 töötaja
- Surveseadme kasutamise järelevalvaja (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) – 1 töötaja
- Projektijuhi assistent, tase 5 (Eesti Projektijuhtimise Assotsiatsioon) – 1 töötaja
- Veevärgilukksepp, tase 4 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 1 töötaja

Ühiskond

Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega

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

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

RKAS on esindatud Sotsiaalministeeriumi Ligipääsetavuse nõukogus, mille üks ülesandeid on juhtida ligipääsetavust ja universaalset disaini puudutavaid avalikke arutelusid, suurendada ühiskonna teadlikkust ning juurutada kaasava elukeskkonna põhimõtteid arvestavat mõtte- ja tegutsemisviisi.

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



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

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

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

EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete kasutuselevõtt

EFFECT4buildings on koostööprojekt, mille eesmärk on suurendada Läänemere piirkonnas olemasolevate avalike hoonete rakendatud energiatõhususe meetmeid. RKASi suurim panus on hoonete energiamonitooringut võimaldavate rakenduste testimine. Energiamonitooringu eesmärk on kiirelt avastada energia ülekulu, pidevalt jälgides hoone energiakasutust ning proaktiivselt reageerides, et energia ülekulu vähendada.

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

Teadus- ja arendustegevuse toetamine

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

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

Teadustööde toetamine

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

2020. aastal toetas Riigi Kinnisvara hoonete remondimetoodikate uuringu ning meetodika väljatöötamise teadusprojekti, mis valmib Tallinna Tehnikaülikooli, Eesti Maaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooli koostöös. Aastas korraldab RKAS u 25 miljoni euro eest remonttöid u 1,6 miljoni ruutmeetri suurusele kinnisvaraportfellile. Kehtiv regulatsioon näeb ette prognoositavate remonttööde jaoks vajalike vahendite arvestamise raamistiku, kuid tööde planeerimisel puudub keskne lahendus. Uuringu eesmärk on luua remonttööde

planeerimisele teaduslikult põhjendatud ja laialdaselt aktsepteeritud metoodika. Toetussumma suuruseks kokku on 94 620 eurot, millest 2020. aasta toetus on 24 960 eurot.

Teadmiste jagamine ja innovatsiooni toetamine

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

Novembris 2020 korraldas RKAS teaduskonverentsi „Mõttemuutjad 2020“, kus jagasid oma mõtteid ja ideid kinnisvara- ja ehitussektori tippspetsialistid üle Euroopa. Põnevad ettekanded jagasid vaatenurki digitaalehitusele, töö- ja õpikeskkondadele ning suurandmete kasutamisele kinnisvara valdkonnas. Otsisime vastuseid näiteks küsimustele, millist muutust vajab ehitus- ja kinnisvarasektor, kuidas luua tänapäevaseid ja kestvaid töö- ja õpikeskkondi ning kuidas suurandmete valdkonna arengu taustal panna tõhusamalt tööle digitaliseerimist.

Järeikasvu toetamine ning kinnisvara- ja ehitusvaldkonna erialade populariseerimine

2020. aastal uuendasime hariduse edendamise ja erialade mainekujunduse eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkurssi „Tuleviku tipud“, et Eesti suurima kinnisvaraettevõttena märgata, tunnustada ja toetada kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni vedavat põlvkonda. Stipendiumile saavad kandideerida kõik bakalaureuse- või rakenduskõrgharidusõppe, inseneri- või magistriõppe ning doktoriõppe tudengid Tallinna Tehnikaülikoolist, Eesti

Kunstiakadeemiast, Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Tallinna Ülikoolist, Tartu Ülikoolist ja Eesti Maaülikoolist, kelle teadustöö suund on seotud RKASi tegevuseesmärkidega.

2020. aastal pälvisid Riigi Kinnisvara stipendiumi järgmised üliõpilased:

Martin Talvik

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

Kaleem Ullah

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

Ulla Alla

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



Rakvere Ametikooli õpilaskodu kunstiteos
"Koduvalgur", autor Jass Kaselaan

Markus Puidak

(arhitektuuri ja linnaplaneerimise magistriõpe, EKA)

Uurimisküsimusega on toodud välja soov muuta ehitusarendus kestmamaks. Magistritöö teema konteksti sobituksid hästi nii riigimajad kui ka maakonnakeskuste sümbolhooned, mille arendusel just pidevat kaasaegsust ning muutusi silmas peab pidama. Stipendiumi suurus on 2000 eurot.

Avalikud hooned ja ligipääsetavus

Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm 2019–2023 seadis eesmärgiks parandada elukeskkonna ligipääsetavust kõigis valdkondades. Sellest lähtudes otsustas valitsus 2019. aastal luua ligipääsetavuse rakkerühma, mille ülesandeks on selgitada välja ligipääsetavuse olukord ja probleemid kõikides olulisemates elukeskkonna ja ühiskonna aspektides, sh ligipääs avaliku sektori hoonetele ja asutustele ning kogu avalikule ruumile ja selle eri osadele. Lisaks on rakkerühma töö välja arendada poliitikasuunised ja lahendused, mis võimaldavad lähima kümne aasta jooksul liikuda kõikidele inimestele ligipääsetava ühiskonna, avaliku ruumi ja teenuste suunas. Samuti on sihiks parandada otsustajate ja kogu ühiskonna teadlikkust ligipääsetavuse teemast ning saavutada lähiaastatel olukord, kus loodav füüsiline ja e-keskkond vastavad nüüdisaegsetele ligipääsetavuse põhimõtetele. Rakkerühma loomisel lähtuti põhimõttest vaadelda ligipääsetavuse sihtrühmana kogu elanikkonda terve elukaare vältel.

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

Ligipääsetavuse sihtrühm on kogu elanikkond

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

- Lähtuda ligipääsetavuse käsitlemisel nn laiast vaatest, mis annab kõigile kogu elukaare vältel liikuvuspõhise võimaluse eneseteostuseks ning väärikalt ja iseseisvalt ühiskonnaelus osalemiseks. Ehituseadustikus ja lisaks avalike hoonete ligipääsetavust puudutavas määruses 28 asendada kitsas, puudega inimeste erivajadusi puudutav sõnastus ligipääsetavuse laia vaadet kirjeldava sõnastusega ning laiendada määruse kohaldamisala kõigile uutele ja rekonstrueeritavatele ehitistele, olenemata nendes pakutavate teenuste iseloomust.
- Ligipääsetavuse käsitlemisel kasutada läbivalt mõistet „kaasav disain“, mille eesmärk on miinimumnõuete täitmisele lisaks järjepidevalt luua paremat elukeskkonda, lähtudes parimatest tavadest ja kasutajakogemusest.
- Lisaks ehitusseadustikule kaaluda kaasava disaini põhimõtetest lähtuva ligipääsetavuse käsitluse toomist planeerimisseadusesse, et tagada teema kestlik käsitus kavandamisest ehitamiseni ning suurendada ligipääsetavuse prioriteetsust ehitusprotsessis. Vaadata üle ja tagada ülaltoodud põhimõtetega kooskõla ka teistes ehitisi puudutavates õigusaktides, sh muinsuskaitse ning tuleohutuse puhul.
- Ehitise ligipääsetavuse hindamiseks luua (nt koostöös RKASiga märgist katsetades) sarnaselt energiamärgisega hoonete ligipääsetavuse

märgis või kaaluda kompleksmärgise väljatöötamist, mis võtaks arvesse elukeskkonna kvaliteeti laiemalt.

- Kaasava disaini põhimõtetele tuginev ligipääsetavuse käsitus lisada seotud erialade õppekavadesse ning kutsestandarditesse.
- Projekteerijate, kohaliku omavalitsuse üksuste jt nõustamiseks ning valdkondliku innovatsiooni edendamiseks luua ligipääsetavuse ja kaasava disaini alal pädevatest isikutest koosnev kompetentsi koondav üksus.

Avalike hoonete ligipääsetavuse tagamise näitena võib 2020. aastal valminud arendusprojektidest välja tuua rekonstrueeritud büroo- ja teenindushoone Tartus Pepleri tänaval. Ehitustööde käigus muutus täielikult hoone ruumiplaan. Linnakodanike paremaks teenindamiseks keskendusime hoone ligipääsetavuse tagamisele alates kinnistu piirist kuni hoone sissepääsuni, aga ka hoone sees erinevate korruste ja ruumide vahel liikumisel. Kui-võrd varem ei olnud liikumispuudega isikutel ja neid teenindavatel sõidukitel mugav hoone juurde ja selle sisse pääseda, ehitasime hoovialal asuva ja maapinnast kõrgemale ulatuva garaaži ümber, nii et selle katusele saab parkida nii inva- kui ka tavasõidukit. Nüüd asuvad invasõidukite parkimiskohad vaid 5 meetri kaugusel Sotsiaalkindlustusameti teenindussaali sissepääsust.

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

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

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

Muinsuskaitse ja arhitektuuripärand

RKASil on kokkupuude muinsuskaitsega juba ettevõtte asutamisest saadik. Alates 2015. aastast on ettevõtte kuulunud riigi muinsuskaitseenõukokku, mille ettepanekud ja seisukohad on Muinsuskaitseameti ja kohalike omavalitsuste muinsuskaitsetöö kavandamise ning muinsuskaitse põhimõtete väljatöötamise soovituslikuks aluseks.

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

Suurematest RKASi juhitud muinsuskaitsega seotud teenusprojektidest sai valmis Riigikohtu hoone rekonstrueerimine Tartus. Samuti on käimas Eesti

Rahvusraamatukogu rekonstrueerimisprojekti koostamine, mis saab valmis kevadel 2021. Rahvusraamatukogu ehituse algus on planeeritud 2022. aasta algusesse.



Keskkond

Energiatarbimine ja -tõhusus

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

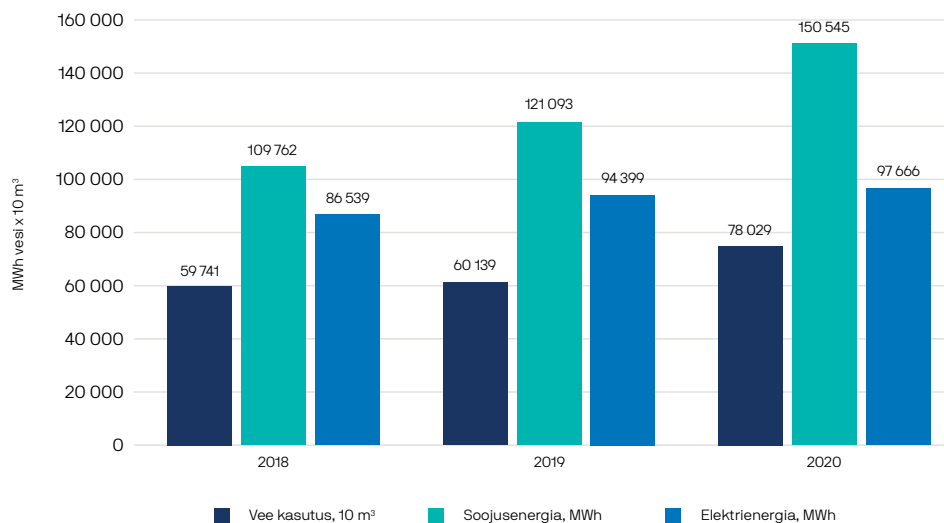
Hoonete energiakasutusest tuleneva keskkonnamõju vähendamiseks tehakse erinevaid remonttöid, jälgitakse energiakasutust, reageeritakse kiirelt ülekuludele ning tõstetakse hoone kasutaja teadlikkust. Uusarendustel ja mahukamatel rekonstrueerimistel täidetakse õigusaktides kehtestatud energiatõhususe nõudeid.

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

Ettevõtte energia- ja veekasutus

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

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



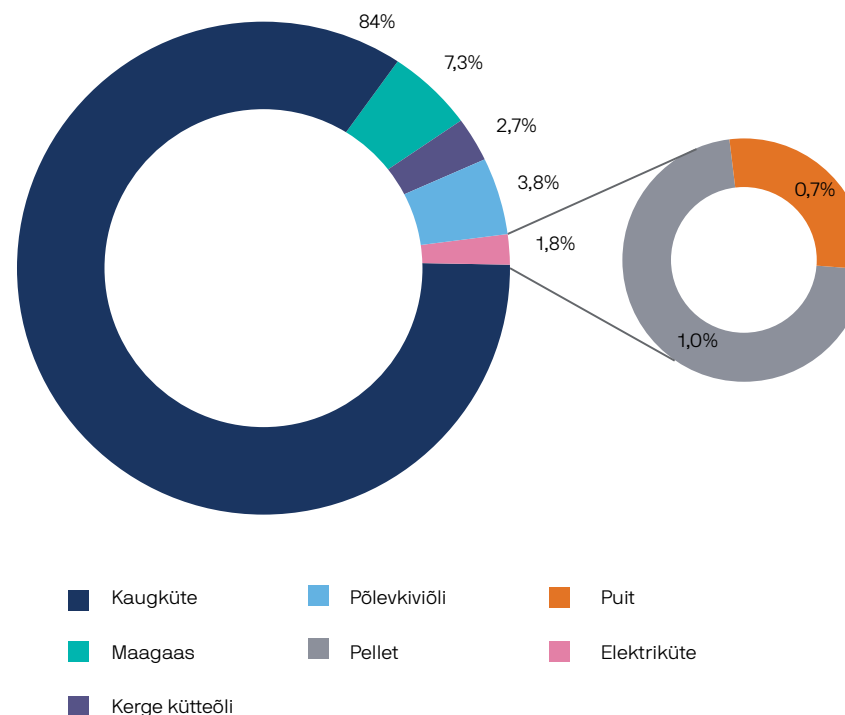
Joonisel väljendatud soojusenergiakasutuse kasv on mõjutatud eelkõige järgmistest asjaoludest.

- Tarbimiskogused on korrigeeritud lähtuvalt välisõhu temperatuurist. Kuna 2020. aasta oli suhteliselt soe aasta, siis paraku on madala automaatika tasemega hoonetes soojusenergiavajadus korrigeerimisel kasvanud ehk keskmine ruumiõhu temperatuur on olnud kõrgem kui tavapärasel aastal.
- 2018. aastal liitusid portfelliga Haridus- ja Teadusministeeriumi kutseõppeasutused, mille tarbimisandmete jõudmine RKASi andmebaasi on võtnud aega.
- Erinevate sisekliimaprojektide tulemusel on õhuvahetus hoonetes paranenud, kuid see on mõjutanud nii soojusenergiakasutust kui ka elektrienergiakasutust.

- Pandeemia mõju – hooned on rohkem köetud ja ventileeritud, aga paraku kasutajate arv on olnud väiksem. Mida väiksem on ruumikasutus, seda rohkem on vaja kütta, sest ära jääb kasutusest tingitud vaba-soojus, mis annab arvestatava osa kogu hoonete vajalikust soojusest.

Soojus- ja elektrienergia

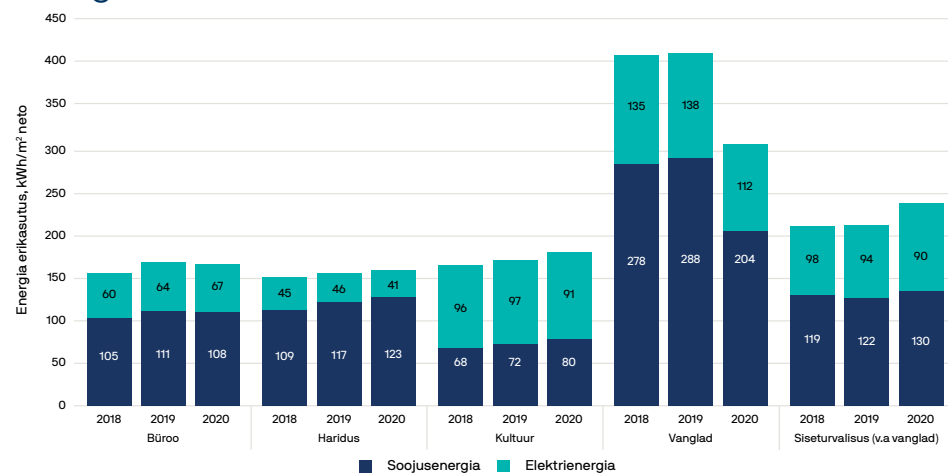
RKASi varaportfellis kasutatakse hoonete soojaga varustamisel valdavalt kaugkütet. Lokaalselt toodetud soojusenergia jaotus erinevate energiaallikate lõikes (sh taastuvad nagu pellet, puit) on järgmine.



Kogu 2020. aastal kasutatud elektrienergia osteti RKASi energiaportfellile börsihinnaga.

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

Energia erikasutus

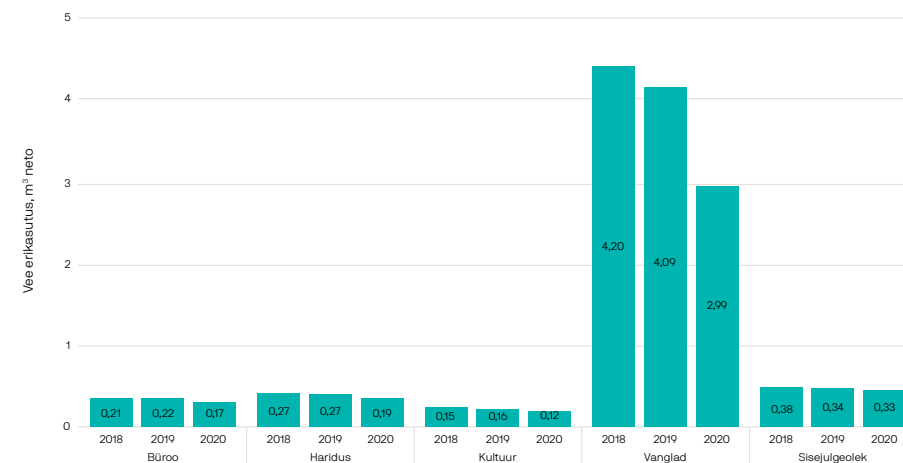


Joonistel on kajastatud hooned, mis on kasutusel olnud vähemalt ühe täis-aasta. Tulemusi ei mõjuta 2020. aastal valminud hooned või suuremad rekonstrueerimisprojektid. Valdavalt on energia ja vee erikasutus püsinud stabiilne. Suurim muutus on toimunud vanglate energiakasutuses, mida on enim mõjutanud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

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

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

Vee erikasutus

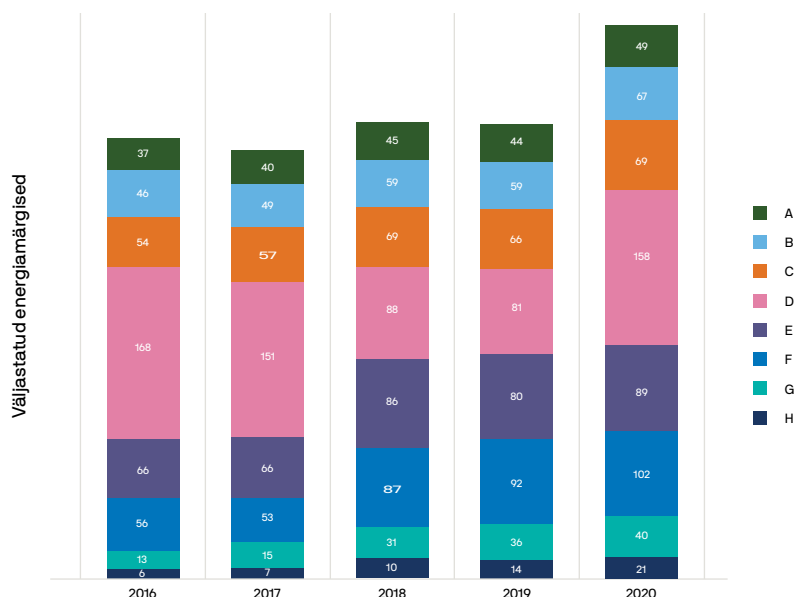


Energiamärgised

Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja kasutusintensiivsusest (A-energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning H-märgisega tarbivad enim). Energiamärgise klass on indikatsiooniks hoonete tehnilisest olukorrast ja kasutaja kasutusharjumustest. RKAS kaardistab hoonete andmeid järjepidevalt ning väljastab hoonetele energiamärgiseid.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tulenevalt peab hoone energiamärgise klass olema

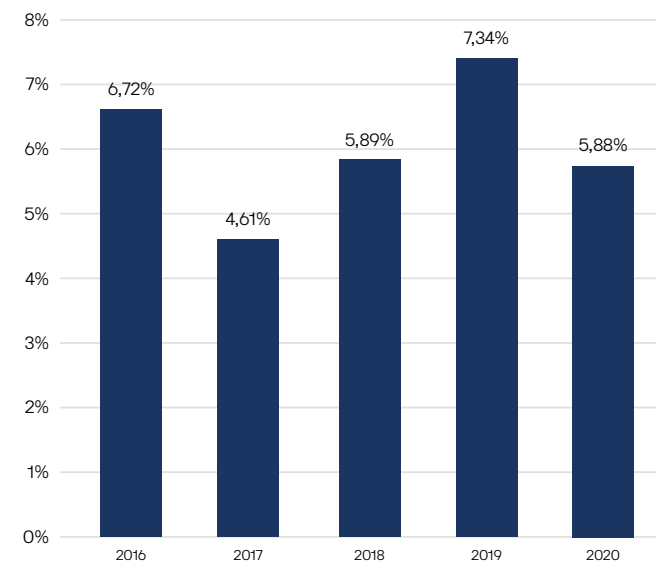
RKASi kinnisvaraportfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus ja märgiste dünaamika.



vähemalt C või parem. RKASi arendatavad uushooned on kõik kavandatud A-energiamärgise klassi (ehk liginullenergia) hooneteks.

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

Energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viidud hoonete määr





EESTI KOMMUNISMIOHVIKUD 1940-1991

ALDOUS LEHTI
MILAN ŠTAMBERG
JATKA METALIKOOLE
JA LEHTIAD PESSU POOLE
JURAN LIT

Kommunismiohvrite memoriaal Maarjamäel



Energiatõhususe parandamise projektid

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede

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

2020. aastal said RKASilt kuuluvatest hoonetest toetust järgmised projektid.

Projekt	Aadress	Toetussumma, €
Tartu kohtuhoone renoveerimine	Kalevi 1, Tartu	7 410 630 €
Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse rekonstrueerimine	Astangu 27, Tallinn	2 448 270 €

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

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

Kõigi uuritud ja arendatud tööriistade lisainfo koos näidete, abistavate juhtnööride ja suunistega asub projekti kodulehel effect4buildings.se.

EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete elluviimine

Projekti EFFECT4buildings eesmärk on parandada Läänemere piirkonna avalike hoonete energiatõhususe meetmeid. 2020. aastaga lõppesid planeeritud tegevused ning valmis tööriistakast, mis aitab läbi viia energiatõhususprojekte olemasolevates hoonetes ning leida selleks sobivat rahastusmudelit. Tööriistakast sisaldab praktilisi näiteid ja abistavaid tööriistu finantsinstrumentide kasutamiseks, mis vähendavad oluliselt kinnisvaraomaniku riski projekti õnnestumisel.

RKAS keskendus peamiselt energiamonitooringu tööriista testimisele. Kokku teostati kaks testprojekti erineva võimekusega tarkvaradega. Energiamonitooringu eesmärk on pidevalt jälgida hoone energiakasutust, et selle abil kiirelt avastada energia ülekulu ning proaktiivselt reageerides ülekulu vähendada. Esimeses testprojektis osales viis hoonet (3 kooli- ja 2 büroohoone). Uue tarkvaraga liidestati kõik hoonetes olevad energia- ja veearvestid. Saavutatud sääst on näha allolevas tabelis: kokku vähendati CO₂ õhkupaiskamist 161,5 tonni võrra.

Ülevaade teostatud töödest ja täpsemad tulemused koos selgitustega on leitavad [uuringu lõppraportist](#).

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

Teise testprojektiga testiti tehisintellektiga varustatud tarkvara, kus liidestati lisaks energiaarvestitele ka kogu hoone automaatikasüsteem. Testitav tarkvaralahendus omab tehisintellekti, mis teostab hoone automaatikasüsteemi pidevat diagnostikat ning probleemide korral loob tehnohooldajale töökäsu. Testiti ka kliimasüsteemide juhtimist tehisintellekti abil. Rakendus aitas kuue kuu pikkuse testperioodi jooksul vähendada CO₂ õhkupaiskamist 179 tonni võrra.

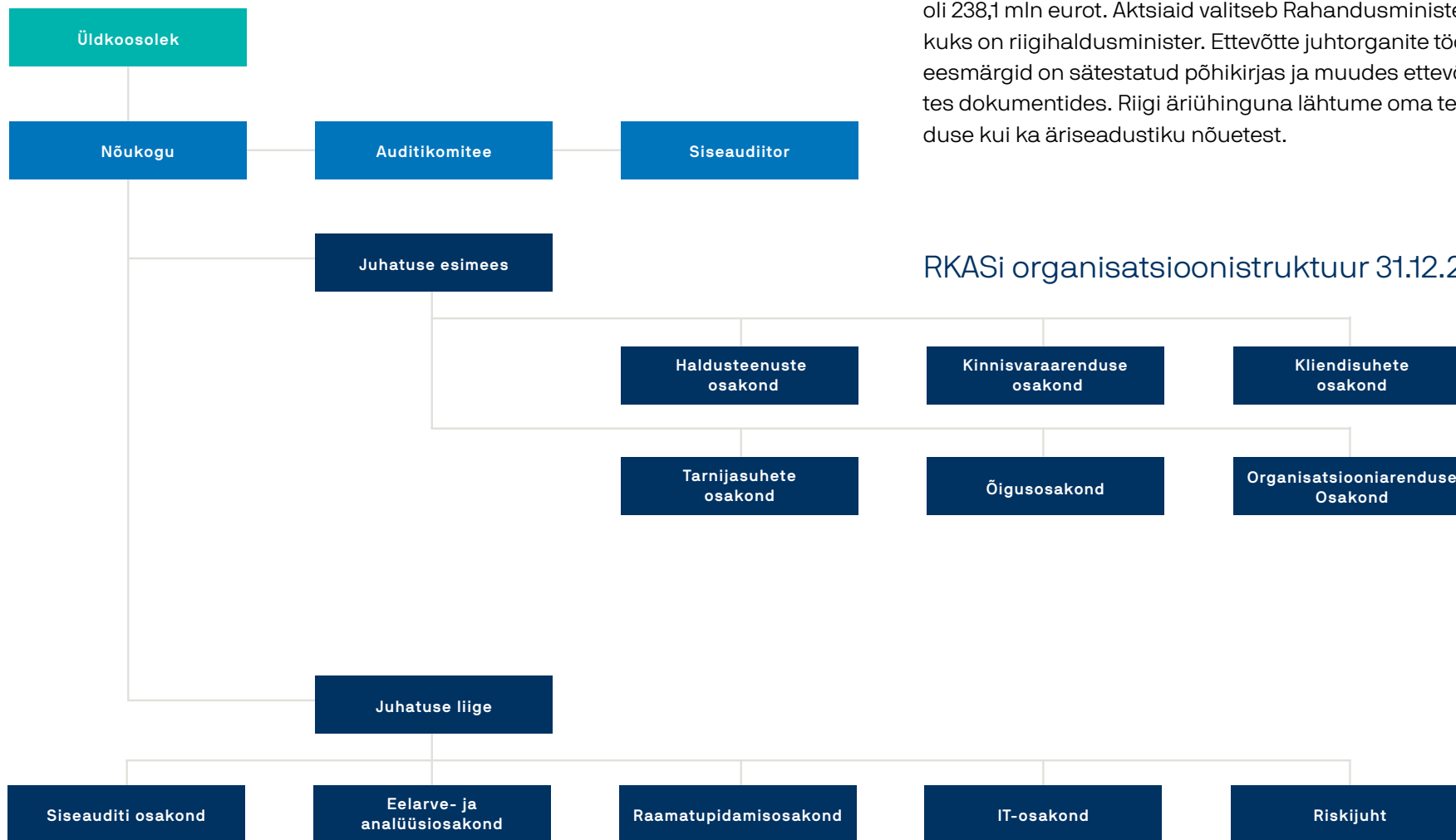
Hoone

Saavutatud sääst 12 kuuga

Lubja 4, Tallinn (büroohoone)

41 400 €

Ülevaade teostatud töödest ja täpsemad tulemused koos selgitustega on leitavad [uuringu lõppraportist](#).



Juhtimine

RKASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital 31.12.2020 seisuga oli 238,1 mln eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning üldkoosolekuks on riigihaldusminister. Ettevõtte juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud põhikirjas ja muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna lähtume oma tegevuses nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest.

RKASi organisatsioonistruktuur 31.12.2020 seisuga

Hea Ühingujuhtimise Tava

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

Üldkoosolek

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

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

RKAS ei järgi alljärgnevat üldkoosoleku korraldamisega seonduvat HÜTi punkte:

- p 1.2.1 – üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel;
- p 1.2.3 – samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav;

- p 1.2.4 – mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta;
- p 1.3.3 – emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet).

2020. aastal tegi üldkoosolek 15 otsust, mis on avaldatud aadressil www.rkas.ee.

Juhatus ja juhtkond

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

Juhatuse liikmete ülesanded ja tasu on määratletud nende teenistuslepingus. Ühe majandusaasta jooksul on RKASi nõukogu otsusel juhatuse liikmele tulemuslikkuse eest makstavate täiendavate tasude piirmääraks juhatuse liikmele eelmisel majandusaastal makstud neljakordne keskmine kuutasu. Juhatuse 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.

2020. aasta jooksul on arvestatud juhatuse liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist kui ka nõukogu 2019. aasta eest määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Andrus Ait 96 183,72 eurot, Kati Kusmin 126 633,72 eurot.

Nõukogu

Vabariigi Valitsus on moodustanud riigi osalusega äriühingute nõukogu liikmete nimetamisega seotud ettepanekute tegemiseks nimetamiskomitee, kes äriühingu spetsiifikat arvestades teeb äriühingu osaluse valitsejale ettepanekud nõukogu liikme, sealhulgas nõukogu esimehe kandidaadi valimise ja nõukogu liikme tagasikutsumise kohta, nõukogu koosseisu suuruse ja liikmete volituste kestuse kohta ning nõukogu liikmetele makstava tasu määra kohta. Omaniku huvid on ettevõttes tagatud osaluse valitseja ministeeriumi (Rahandusministeeriumi) esindajast nõukogu liikme näol.

Nõukogu planeerib RKASi tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusele korraldusi ettevõtte juhtimise korraldamiseks. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatuse koostatud investeeringute kava ja aastaearve vastuvõtmise üle.

Põhikirja kohaselt on nõukogul viis kuni seitse liiget. Nõukogu liikmeid nimetab ja kutsub ametist tagasi üldkoosolek. Nõukogu liige nimetatakse ametisse kuni kolmeks aastaks. Nõukogu tegevust korraldab nõukogu esimees. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt aruandeperioodi alguses kinnitatud tööplaanile, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. 2020. aasta jooksul toimus 9 nõukogu koosolekut. Alates 12.06.2017 on nõukogu esimehe tasu ainuaktsionäri otsusega 1000 eurot kuus, liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüviti või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

Riigi Kinnisvara nõukogu liikmed ja nendele makstud tasud

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

Auditikomitee

Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab järelevalvet raamatupidamise korraldamise, finants-eelarve ja aruannete koostamise ja kinnitamise, finantsriskide juhtimise, raamatupidamise aastaaruande ja audiitorikontrolli protsessi, sisekontrollisüsteemi toimimise ning tegevuse seaduslikkuse üle.

Ettevõtte auditikomitee on kolmeliikmeline. Komitee liige määratakse kolmeks aastaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme enne volituste tähtaja lõpu tagasi kutsuda. Auditikomitee koosolekud toimuvad mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul, 2020. aastal toimus 7 koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatuse, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõtteväliste ekspertidega.

Riigi Kinnisvara auditikomitee liikmed ja nendele makstud tasud

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

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

Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõttele seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske.

Teabe avaldamine

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

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Eesti finantsaruandluse standardite alusel. Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori sõltumatusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhitudes. Juhatus koostatud 2020. aasta majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

RKASi juhatus avalikustab lisaks majandusaasta aruandele regulaarselt ka kvartaalsed vahearuanded. Majandusaasta I ja III kvartali kasumiaruanne, bilanss ja rahavoogude aruanne avalikustatakse hiljemalt kvartalile järgneva kuu lõpuks, majandusaasta II ja IV kvartali kasumiaruanne, bilanss ja rahavoogude aruanne kahe kuu jooksul pärast kvartali lõppu. Üldkoosolekule esitatakse kinnitamiseks majandusaasta aruanne, mille on allkirjastanud juhatuse ja nõukogu liikmed.

Kvaliteedijuhtimine

Riigi Kinnisvara rakendab ISO 9001 (kvaliteedijuhtimine) ja ISO 14001 (keskkonnajuhtimine) standarditele vastavat juhtimissüsteemi. Juhtimissüsteem katab kõiki RKASi tegevusvaldkondi, s.o kinnisvara haldamine ja hooldamine, kinnisvara arendamine ja -investeeringud, kinnisvara ost, müük ja üürile andmine ning projektijuhtimine.

Kvaliteedipoliitika annab suuna omaniku ootuste ja ettevõtte eesmärkide täitmiseks kliendi, koostööpartnerite ja töötajate rahulolu kaudu.

RKASi kvaliteedijuhtimise põhimõtted

1. Oleme riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse kompetentsikeskus.
2. Tagame kinnisvara hea kvaliteedi, energiatõhususe, vastutustundliku haldamise ja seadusest tulenevate nõuete täimise.
3. Panustame, et tagada riigiasutuste ülesannete iseloomust lähtuv optimaalne, efektiivne ja kestlik kinnisvaralahendus ja -teenused.
4. Pakume riigiasutustele lahendusi pinnakasutuse optimeerimiseks, et parendada riigiasutuste tegevuste kuluefektiivsust ja jätkusuutlikkust.
5. Arendame ja rakendame kaasaegseid ehitus- ja kinnisvara korrashoiu meetodikaid.
6. Teenuste ja asjade hankimisel lähtume rahaliste vahendite majanduslikult parimast kasutamisest, sh kestlikkusest ja vastutustundlikkusest.
7. Seirame kasutatavaid ressursse ning rakendatud tegevusi, et optimeerida kulusid, suurendada tulemuslikkust ja edendada vastutustundlikku käitumist.

Keskkonnapoliitika annab suuna säästlikule ressursside kasutamisele ning on osaks meie vastutustundlikust käitumisest. Keskkonna- ja energiasäästu tegevuste planeerimisel ja elluviimisel arvestame majanduslikku põhjendatust.

RKASi keskkonna- ja energiasäästu juhtimise põhimõtted

Ohutu ja puhas kinnisvarakeskkond. Loomme meetmed ohutu ja sotsiaalselt vastutustundliku kinnisvarakeskkonna tagamiseks (sh sisekliima, ruumide puhtus ja viimistlusmaterjalide kasutus).

Energiatõhusus. Vähendame hoonete energia kasutamisest tingitud keskkonnamõju tõhusama ressursside juhtimise kaudu, täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid ning optimeerime energiakulusid.

Vesi. Vähendame veekasutusest tulenevat keskkonnamõju ja kulusid tõhusama ressursside kasutamise kaudu.

Jäätmekäitlus. Optimeerime jäätmekäitlusega seotud kulud. Teostame jäätmekäitlust hea tava kohaselt ning lähtume põhimõttest, et jäätmed on ressurss. Tõstame oma klientide teadlikkust jäätmekäitluse teemal.

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

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

Ehitus ja remont. Hoonete ehitamisel, rekonstrueerimisel ja remontimisel lähtume energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja jätkusuutlikkuse printsiipidest, tagades tervisliku ja puhta kinnisvarakeskkonna. Projekteerimisel ja projektdokumentatsiooni hindamisel lähtume keskkonnamärgise kriteeriumitest (nt rohemärgis).

Huvigruppide kaasamine. Julgustame ning toetame personali ja meie huvigruppe säästva eluviisi valikute tegemiseks.

Olulisemad tegevused aastal 2020 kvaliteedijuhtimise valdkonnas

ISO-sertifitseerimine

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

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

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

Kinnisvarahalduse sertifitseerimine

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

- kõik hallatavad objektid on kaetud kehtivat kutsetunnistust omavate kinnisvara haldusjuhtidega;
- haldusettevõtte töötajate ametijuhendid põhinevad kutsestandarditel;
- ollakse võimelised professionaalselt arendama kliendi kinnisvara;
- pakutakse usaldusväärset ja professionaalselt korraldatud klienditeenindust ning -nõustamist kõigile haldusobjekte kasutavatele isikutele;
- objekti hooldusraamat on sisse viidud kõikidel teenindatavatel objektidel;

- haldusettevõtte on võimeline haldama vähemalt kolme maakonna ulatuses kasutusel olevaid haldusobjekte;
- tellijale on tagatud seadusega ettenähtud ja lisaks tellija poolt täiendavalt soovitud aruandluse koostamine ja esitamine.

Juhtimissüsteemi korrastamine

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

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

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

Riskijuhtimine

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

Riskide võimalikud negatiivsed tagajärjed RKASis hõlmavad järgmist:

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

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

Ettevõtte 2020. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks enim maandamis-meetmeid vajanud riskid:

- tururisk – turult hangitavate teenuste kvaliteet;
- mainerisk – riigi omandis oleva äriettevõtte kuvand, selged protseduurid ja sõnumid partneritele, läbipaistvad otsused;
- haldusteenuse järelevalve kvaliteedirisk – objekti haldamiseks sõlmitud teenuslepingute täitmise järelevalve;
- kvaliteedirisk – eesmärkide saavutamiseks lähteülesande selgus ning andmete kvaliteet laiemalt;

- protsessiriskid – informatsiooni killustatus, normdokumentide aegumine
- projektiriskid – arendusprojektide püsimine eelarves, ajagraafikus ning nõutud kvaliteedis;
- töötervishoiu riskid – COVID-19ga seonduvad riskid, mis läbivalt puudutasid töötajate, klientide ning teenuseosutajate turvalisust.

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

Olulisemad tegevused 2020. aastal riskijuhtimise valdkonnas

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

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

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

Korruptsiooniennetus

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

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

Korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamise meetmed RKASis on järgmised:

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

Raamatupidamise aastaaruanne*



* aastaraamatu osaks olev raamatupidamise aastaaruanne ning sõltumatu vandeaudiitori aruanne on kopeeritud tekst raamatupidamise aastaaruande ning sõltumatu vandeaudiitori aruande originaalversioonist.



Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 777	63 980	
Nõuded ja ettemaksud	12 134	13 339	2
Varud	10 217	10 278	3
Kokku käibevarad	61 128	87 597	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	2 102	2 199	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 539	12 949	5
Materiaalsed põhivarad	558 421	538 885	6
Immateriaalsed põhivarad	2 036	2 110	7
Kokku põhivarad	576 098	556 143	
Kokku varad	637 226	643 740	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 373	6 369	10
Võlad ja ettemaksud	22 363	22 542	11
Kokku lühiajalised kohustised	28 736	28 911	

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	115 795	122 158	10
Võlad ja ettemaksud	51 564	48 010	11
Kokku pikaajalised kohustised	167 359	170 168	
Kokku kohustised	196 095	199 079	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	238 052	237 208	14
Registreerimata aktsiakapital	0	239	14
Ülekurss	2	2	
Kohustuslik reservkapital	7 853	6 094	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 524	165 933	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 700	35 185	
Kokku omakapital	441 131	444 661	
Kokku kohustised ja omakapital	637 226	643 740	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

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

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	45 767	36 262	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 066	26 200	5, 6, 7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-8	0	
Muud korrigeerimised	-10 650	-2 298	
Kokku korrigeerimised	16 408	23 902	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 847	3 609	
Varude muutus	3 670	11 380	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 857	3 949	
Laekumised sihtfinantseerimisest	76	38	13
Kokku rahavood äritegevusest	70 625	79 140	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-48 495	-30 343	6,7
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	14	0	
Laekunud sihtfinantseerimisest	10 041	0	13
Laekunud intressid	27	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 413	-30 324	

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 334	-6 330	10
Makstud intressid	-1 081	-1 115	21
Makstud dividendid	-40 000	0	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-10 000	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 415	-7 445	
Kokku rahavood	-25 203	41 371	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 980	22 609	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 203	41 371	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 777	63 980	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

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

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või ettevõtte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga kasutades soetusmaksimume printsiipi, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend. Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend lähtub Eesti finantsaruandluse standardist.

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

Finantsvarad

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

Raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksimumes. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksimum on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvaks summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksimume arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses,

arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuded loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 6 kuud üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusevahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõueteallahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Bilansis kajastatud raha sisaldab pangakontode saldosisid.

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

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeermis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi bruto-laekumiste ja väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaar-

sed varad ja -kohustised (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, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringuks Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest,

mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalses põhivara.

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

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

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

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

des tuluna varude müügist.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Edaspidi kajastatakse materiaalses 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:

1. on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning

2. nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara grupile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Maad ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberliigitamisel varudeks.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Hoonestusõiguslepingute alusel kasutatavad kinnistud

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

Arvelevõetud hoonestusõiguse tasud

Hoonestusõiguse tasud on võetud arvele diskonteeritud väärtuses, kuna tasude maksmise kohustus saabub lepingu tähtaja saabudes. Vara väärtus

kasvab lineaarselt kuni hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Vara väärtuse langus avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

Lähtuvalt avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendile ei tehta varade väärtuse teste ega kajastata varade väärtuse langust kaetavale väärtusele avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul, kui vara väärtus ei ole langenud selle riknemise või muul põhjusel osaliselt või täielikult kasutusest eemaldamise tõttu.

Vara väärtuse langus, va avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast miinus tehingukulud ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha

genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastas)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hoone ja ehitised	25 a
Sisustus	5-10 a
Andmetöötlusseadmed	3 a
Immateriaalne põhivara	2-10 a

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama.

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed 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 vähendusena rendiperioodi jooksul.

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

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui ettevõttel 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 eraldiseaga seotud kohustiste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaettevõtja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

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

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

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasel väärtuses.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis vaheaktide alusel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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 kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvesamisel on 2018. a esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

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

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

Lisa 3. Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	10 217	10 278
Kokku varud	10 217	10 278

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

Lisa 4. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

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

Vt lisa 2 ja 11.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jook-sul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olu-lise täiendava maksusumma.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

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

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

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

Lisa 6. Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

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

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

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on:

- Pärnu ühishoone ehitus 22,7 miljonit eurot;
- R2 projekt 2,8 miljonit eurot;
- Tartu riigimaja rekonstrueerimine 2,8 miljonit eurot;
- Valga politseimaja rekonstrueerimine 2,7 miljonit eurot;
- Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitus 2,6 miljonit eurot.

2020. aastal akteeriti 10 514 tuhande euro väärtuses (2019: 2 550) lõpetamata projektidena ehitustöid, mille osas kajastati tulu varade sihtfinantseerimisest keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuse osas (vt ka lisa 13 ja 16).

Lisa 7. Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

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

Lisa 8. Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle viie aasta			
KOV koolid (väljaostuõigusega)	2 023	63	248	1 712	0,213%	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	176	34	139	3	0,213%	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	2 199	97	387	1 715			2

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle viie aasta			
KOV koolid (väljaostuõigusega)	2 083	61	241	1 781	0,427%	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	211	34	139	38	0,427%	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	2 294	95	380	1 819			2

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

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle viie aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	437	25	115	297	10

Lisa 9. Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 5.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	8 035	8 021

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

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

Lisa 10. Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle viie aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	79 590	6 344	25 377	47 869	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	0	48 500	
Kapitalirendikohustised kokku	437	25	115	297	8
Laenukohustised kokku	128 527	6 369	25 492	96 666	

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

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

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuulu-vale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääk-maksumusega 33 000 tuhat eurot.

Lisa 11. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

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

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

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleegiumi Emajõe õppekeskuse eest 4 494 tuhat eurot (2019: 4 681 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi

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

üüri ettemaksu 42 186 tuhat eurot (2019: 38 332 tuhat eurot).

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

Lisa 12. Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

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

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

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

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

2021 – 40,7
2022 – 25,5
2023 – 1,3

Remondikohustisi realiseeritakse üürilepingute kestvuse jooksul vastavalt tekkivale vajadusele.

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

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

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

Lisa 13. Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad soetusmaksumuses

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

	31.12.2019 Nõuded	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2020 Nõuded	Lisa nr
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	2 550	10 041	10 514	3 023	6, 16
Muud	0	0	86	86	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	2 550	10 041	10 600	3 109	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	76	81	5	
Kokku sihtfinantseerimine	2 550	10 117	10 681	3 114	

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetust saadakse meetme “Energiatõhususe ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes” vahenditest. Toetuse andjaks on Rahandusministeerium.

Ettevõtte on kohustatud hoidma hoonet keskvalitsuse kasutuses vähemalt viis aastat projekti lõppemisest arvates, seejuures ei või tõsta üürilepingu kehtivuse lõpuni keskvalitsuse üürimakseid johtuvalt projektiga kaasnevatest, kuid toetusega kaetud kuludest.

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

Lisa 14. Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

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

Aktsiakapital täiseurodes:

31.12.2019	237 208 300
Emiteeritud ja registreeritud aktsiakapital	843 400
31.12.2020	238 051 700

2020. aastal toimunud järgmised liikumised:

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

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

2019. aastal toimunud järgmised liikumised:

- Äriregistris registreeriti 90 601 uut aktsiat, millest kõik olid emiteeritud ja raamatupidamises registreerimata aktsiakapitali real arvele võetud 2018. aastal.
- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 15 194 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2019. aastal.

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

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

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

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

Lisa 15. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

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

Lisa 16. Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	10 514	2 550	6, 12, 13
Muud äritulud	317	247	
Kokku muud äritulud	10 831	2 797	

Sihtfinantseerimine on keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede.

Lisa 17. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

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

Lisa 18. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

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

Lisa 19. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

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

Lisa 20. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

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

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

Lisa 21. Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Finantstulud	12	33
Intressikulu	-1 079	-1 110
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 067	-1 077

Lisa 22. Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	276	290

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

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustuslase aruandes ei ole 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 31.12.2020 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 42 tuhat eurot (seisuga 31.12.2019: 42 tuhat eurot).

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

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Riigi Kinnisvara ASi aktsionärile

Arvamus

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

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglasest esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel teh-

tavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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



Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570



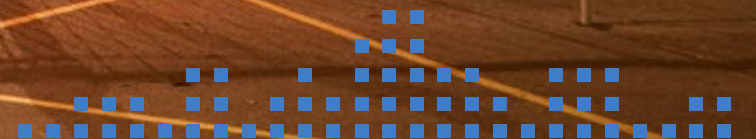
Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2021 Tallinn, Eesti



Nõmme päästekomando Tallinnas



Riigi Kinnisvara AS
Tartu mnt 85, 10115 Tallinn
www.rkas.ee

