

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänava/talu nimi, Tartu mnt 85

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10115

telefon: +372 6063400

e-posti aadress: info@rkas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	69
Konsolideeritud bilanss	69
Konsolideeritud kasumiaruanne	70
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	71
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	72
Raamatupidamise aastaaruande lisad	73
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	73
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	78
Lisa 3 Varud	79
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	79
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	80
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	81
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	83
Lisa 8 Kapitalirent	84
Lisa 9 Kasutusrent	85
Lisa 10 Laenukohustised	86
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	87
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	88
Lisa 13 Aktsiakapital	88
Lisa 14 Müügitulu	89
Lisa 15 Muud äritulud	90
Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	90
Lisa 17 Turustuskulud	91
Lisa 18 Üldhalduskulud	91
Lisa 19 Tööjõukulud	91
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	92
Lisa 21 Seotud osapooled	92
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	94
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	95
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	96
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	97
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	98
Aruande allkirjad	99
Vandeauditiitori aruanne	100

Tegevusaruanne 2019

Nõukogu esimehe pöördumine	3
Juhatuse esimehe pöördumine	4
Lühiülevaade ettevõttest	6
Võtmenäitajad	7
Olulisemad sündmused	8
Ettevõttest	10
Riigi Kinnisvara roll ja ärimudel	10
Strateegia.....	13
Majandustegevus	17
Turuolukorra ülevaade.....	17
Majandustulemused	18
Ettevõtte arengusuunad 2020	20
Pikaajalised projektid aastal 2020	21
Kinnisvaraportfell	24
Teenuste portfelli.....	26
Hanketegevus	35
Kliendid	39
Tarnijad ja teenuseosutajad.....	42
Töötajad	44
Ühiskond	48
Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega	48
Teadus- ja arendustegevuse toetamine	49
Ligipääsetavuse tagamine	50
Muinsuskaitse ja arhitektuuripärandi hoidmine	51
Keskkond	52
Energiatarbimine ja -tõhusus	52
Energiamärgised	55
Energiatõhususe projektid	56
Juhtimine	58
Organisatsiooni juhtimine.....	58
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	59
Kvaliteedijuhtimine.....	62
Riskijuhtimine	65

Nõukogu esimehe pöördumine

Hea lugeja

Riigi Kinnisvaral on täita laiem missioon kui vaid olla edukas kinnisvaraettevõtte. Oleme kaasatud riiklikult oluliste strateegiliste ja eelarveliste eesmärkide täitmisse ning Eesti riigi pikaajalise konkurentsivõime tagamisse. Kui võrrelda eraettevõtjatega, tekitab omaniku ootustest tulenev roll riigi funktsioonide täitmiseks ja avaliku teenuse osutamiseks vajaliku kinnisvara arendamisel, haldamisel ja korrashoidmisel meile nii täiendavaid võimalusi kui ka kohustusi. Suhtume meile usaldatud unikaalsesse positsiooni järjekindlalt täie perspektiivi- ja vastutustundega. Sotsiaalselt vastutustundliku ettevõtte panustame jätkuvalt ja igal juhtimistasandil heade juhtimistavade järgimisse ning eeskujuliku tegutsemiskultuuri ja kinnisvarakeskkonna edendamisse.

Ühtpidi oleme ettevõtte tänapäevane ja tõhus, teistpidi aga tuleb meie edukust hinnata mitte pelgalt kasumiaruandes kajastuvate numbrite, vaid meile usaldatud riigi kinnisvarakeskkonna kaasajastumise ja tõhususe paranemise kaudu, lähtudes riigi vajadustest ja võimalustest tervikuna. Usun, et lõppenud majandusaasta tulemused ja trendid on olnud mõistlikus tasakaalus ning rõõmustavad nii ettevõtet kui ka kõiki sidusrühmi.

Järgnev majandusaasta on ettevõttele vahetult tegemise ning edasiste sihtide, tegevuse ja tempo täpsustamise ajajärk. Omaniku ootuste täitmise ja 2017.–2020. aastateks seatud strateegiliste prioriteetide saavutamise tagasiside ja tulemuste laiem analüüs, mida nõukogu initsiatiivil alustati möödunud majandusaastal, saab väljundi järgnevatel perioodidel ajakohastatud omaniku ootuste ning 2020.–2023. aastate strateegia näol.

Lisaks tavapärasele mõjuritele hakkavad tegevuskeskkonda lähiaastatel oluliselt kujundama Eestiga seonduvad otsused Euroopa Liidu uuel eelarveperioodil 2021–2027 ning situatsioon Eesti tööjõuturul, mis puudutab eelkõige ettevõttele allhanketeenuseid pakkuvaid koostööpartnereid. Seega suunab RKAS lähiaastatel enda pingutused jätkuvalt kinnisvara haldamisele ning stabiilsele mõõdukale kasvule, mis tuleneb riigi kinnisvara kasutamise ja efektiivsuse parandamisest. Meie kohanemise võime peab looma tugeva pinnase olulisele – olla riigile peamiseks kinnisvarakeskkonna ja -teenuste kompetentsikeskuseks ning sedakaudu tagada meile usaldatud kinnisvarakeskkonna kaasajastumine ja tõhusus.

Täna kõiki, kes Riigi Kinnisvara edule on kaasa aidanud ega pea paljaks ka jätkuvalt panustada!

Sulev Luiga

Riigi Kinnisvara nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Hea lugeja

Riigi Kinnisvara ülesanne on tagada riigiasutuste heaks töötavatele inimestele kvaliteetne ning kaasaegne tegevus- ja töökeskkond. Me 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 arengusse.

Me soovime oma klientidele pakkuda parimaid kinnisvaralahendusi. Edu aluseks on kõigi osaliste koostöö.

Kinnisvarahalduse valdkonnas oli 2019 suur kasvamise aasta. Haridus- ja Teadusministeeriumiga sõlmitud halduslepingu raames lisandus meie portfelli juurde ligi üks kolmandik teenindatavat pinda ehk 380 000 ruutmeetrit 25 kutseõppeasutuses, rakenduskõrgkoolis ja muuseumis. Hüppeliselt kasvanud maht ja uued kliendid esitasid meeskonnale suure väljakutse, et kvaliteetse teenusega saavutada klientide poolehoid ja usaldus.

RKASi kinnisvaraarenduse investeeringute maht on võrreldes möödunud aastaga mõnevõrra väiksem, kuid lisandus mitu tähelepanuväärset teenusprojekti. Aasta jooksul investeerisime oma varaportfelli ligi 31 miljonit eurot. Suuremad arendustegevused olid uue Tallinna vangla tehnoloogia paigaldus, Pärnu ja Sillamäe sisejulgeoleku ühishoonete ehitus, Jõgeval Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskuse uue hoone ning Kihnu ja Lihula päästekomandode valmimine. Tallinnas alustasime Nõmme ja Lilleküla päästekomandode ehitust, lõppes Tallinnasse rajatava Muusika- ja Balletikooli projekteerimine.

Lisaks oma kinnisvaraarendusele pakume projektijuhtimise teenust ka klientidele. Haridus- ja Teadusministeeriumiga jätkus koostöö riigigümnaasiumide arendamisel. Sügisel valmis Kohtla-Järve riigigümnaasium, alustasime Tabasalu, Kuressaare ja Laagri gümnaasiumide projekteerimisega, viisime läbi Paide, Narva, Rakvere ja Tallinnas Mustamäele rajatava riigigümnaasiumi arhitektuurikonkursid. Samuti sai valmis Rakvere Ametikooli õpilaskodu uus hoone.

2019. aastal korraldasime teenusprojekti korras Keskkonnaministeeriumi uue keskkonnamaja ja Eesti Rahvusringhäälingu Tallinna telemaja arhitektuurikonkursid, koordineerisime Viljandi haigla ja tervisekeskuse uue hoone projekteerimist ning Eesti Rahvusraamatukogu rekonstrueerimisprojekti tegevusi.

RKAS võõrandab riigiasutustele mittevajalikku kinnisvara avalike enampakkumiste kaudu. 2019. aasta müügi maht oli ajalooliselt suurim – mittevajalike objekte realiseeriti müügihinnaga 17,2 miljonit eurot. Müügiobjekte oli ligi 120, neist kaks kolmandikku moodustas elukondlik kinnisvara. Alustasime Tallinna ajaloolise Patarei merekindluse keeruka, kuid põneva müügi protsessiga ja tehing realiseerus edukalt juba 2020. aasta alguses.

Möödunud aasta laiaulatuslikum projekt oli riigimajade rajamine maakonnakeskustesse üle Eesti. Projekti eesmärk on parandada riigi teenuste kättesaadavust, tagada riigiasutuste töötajatele kaasaegne töökeskkond ja hoida kokku kinnisvarakuludes. Riigimajade arendusprogramm hõlmab 18 hoonet 13 maakonnakeskuses ja kestab aastani 2025.

Teine suure mõjuga projekt oli kinnisvara juhtimiskavade koostamine üheksa ministeeriumi ja nende allasutuste kasutuses olevale kinnisvarale. Projekti käigus selgitati muuhulgas välja nii hoonete lühi- ja pikaajaline remondi- ja investeeringuvajadus kui ka hoonete prioriteetsus ja kasutusperspektiiv valitsemisalade jaoks. Keskvalitsuse tasandil

annab see hea ülevaate riigi varast ning võimaldab läbimõeldumaid kinnisvarakasutuse optimeerimis- ja investeringuotsuseid.

Püüame arendada oma meeskonda ja olla professionaalne partner nii klientidele kui ka koostööpartneritele. Parimad lahendused sünnivad koostöös. Partnerite ja klientide tagasiside näitab, et oleme õigel teel. Suur tänu kõigile!

Kati Kusmin
juhatuse esimees

Lühiülevaade ettevõttest

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on kinnisvaraarenduse ja -halduse ettevõtte, mis loodi riigi kinnisvara tõhusamaks haldamiseks. Ettevõtte kuulub 100% Eesti Vabariigile ja aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. 2021. aastal tähistab Riigi Kinnisvara 20. tegutsemisaastat.

RKAS tegutseb riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena - klientideks on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad, kellele osutame kinnisvaraga seotud haldus-, arendus, hanke- ja projektijuhtimise teenust. Ettevõtte peamine ülesanne on riigi kinnisvara läbipaistvalt ja efektiivselt arendada, hallata ning võõrandada riigi valitsemiseks mittevajalik vara.

Riigi Kinnisvaras töötab 216 inimest üle Eesti (31.12.2019 seisuga), esindused asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

Riigi Kinnisvara on üks Eesti suuremaid riigihangete korraldajaid. 2019. aastal viisime läbi 940 hankemenetlust 88 miljoni euro väärtuses. 31. detsembri 2019 seisuga omas ja haldas RKAS 1507 hoonet (suletud netopinnaga 1,66 miljonit m²) 872 kinnistul. Ettevõtte teostas 2019. aasta jooksul investeeringuid ligikaudu 31 miljoni euro väärtuses.

Võtmenäitajad

FINANTS	
Müügitulu (mln €)	136
Ärikasum (mln €)	36
Puhaskasum (mln €)	35
Investeeringute maht (mln €)	31
Varade maht (mln €)	644
Varaportfelli tootlus (%)	9
KINNISVARA	
Kinnisasjade arv (tk)	872
sh omandis	683
Kinnistute kogupindala (m ²)	5 935 587
Hoonete suletud netopind portfellis (m ²)	1 688 118
sh omandis	1 063 116
TÖÖTAJAD	
Töötajate arv aasta lõpu seisuga (in)	216
Tööjõu volavus (%)	12
HANKED	
Riigihangete koguarv (tk)	940
Riigihangete kogumaht (mln €)	88
MÜÜK	
Müüdüd objektide arv (tk)	120
Müüdüd objektide tulu (mln €)	17

Olulisemad sündmused

Jaanuar

- Avasime uued kaugtöökohad Viljandi riigimajas.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium valis aasta parimaks BIM-koostööprojektiks Viimsi riigigümnaasiumi.

Veebruar

- Rakvere Ametikooli õpilaskodu nurgakivi asetamine.
- Riigi Kinnisvara koostööseminar „Hoone elukaar“ Eesti arhitektidele, projekteerijatele, ehitajatele ja omanikujärelevalvele.
- Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskuse nurgakivi asetamine.

Märts

- Viljandi riigimaja avamine.
- Viljandi uue haigla ja tervisekeskuse arhitektuurikonkursi võitis DAGOpen.
- Keskkonnamaja arhitektuurikonkursi võitis Kavakava.
- Lihula päästekomando avamine.

Aprill

- ERRi uue telemaja arhitektuurikonkursi võitis Kadarik Tüür Arhitektid.
- Kohtla-Järve riigigümnaasiumi nurgakivi asetamine.
- Eesti suursaatkonna rekonstrueerimisjärgne avamine Moskvast.
- Rakvere Ametikooli õpilaskodu kunstikonkursi võitis Jass Kaselaan.

Mai

- Patarei merekindluse müügi protsessiga alustamine.
- Kohtla-Järve riigigümnaasiumi kunstikonkursi võitsid Johannes Valdma ja Allar Esko.

Juuni

- Kihnu päästehoone avamine.
- International Architecture Awards valis kommunismiohvrite memoriaali parimaks objektiks muuseumide ja kultuurihoonete kategoorias.
- Nõmme päästehoone nurgakivi asetamine.
- Riigi Kinnisvara kuulutas välja üliõpilaste kevadsemestri teadus- ja arendusstipendiumid.

Juuli

- Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetme rahastusotsuste väljakuulutamise.
- Paide riigigümnaasiumi arhitektuurikonkursi võitis Salto arhitektid.
- Rakvere, Mustamäe ja Narva riigigümnaasiumi ja Keslinna põhikooli arhitektuurikonkursside väljakuulutamise.
- Riigikohtu hoone kunstikonkursi võitis Vergo Vernik.

August

- Eesti Rahvusraamatukogu projekteerimislepingu allkirjastamine Sirkel & Malliga.
- EFFECT4buildings projekti konverents Tartus ja Viljandis.

September

- Kohtla-Järve riigigümnaasiumi avamine.
- 2019. aasta arhitektuuripreemiate nominentideks kuulutati kommunismiohvrite memoriaal, Eesti suursaatkond Moskvast, Lubja tn kohtuhoone, ELi IT-agentuuri peahoone ning Rapla riigigümnaasium.
- Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskuse avamine Jõgevamaal.

Oktoober

- Pärnu sisejulgeoleku ühishoone nurgakivi asetamine.
- Rahvakultuuri Keskuse koolitusmaja avamine Viljandis.

November

- Narva riigigümnaasiumi ja Keslinna Põhikooli arhitektuurikonkursi võitis Salto arhitektid.
- Tallinna Mustamäe riigigümnaasiumi arhitektuurikonkursi võitis Arhitekt Must.
- Aasta parim ehitusprojekt rajatiste kategoorias on kommunismiohvrite memoriaal.
- Sillamäe sisejulgeoleku ühishoone nurgakivi asetamine.

Detsember

- 2019. aasta arhitektuuripreemiate seas pälvis hea avaliku ruumi preemia kommunismiohvrite memoriaal.
- Patarei merekindluse parima ostupakkumise tegi Nikolai Esimene OÜ.

Ettevõtte

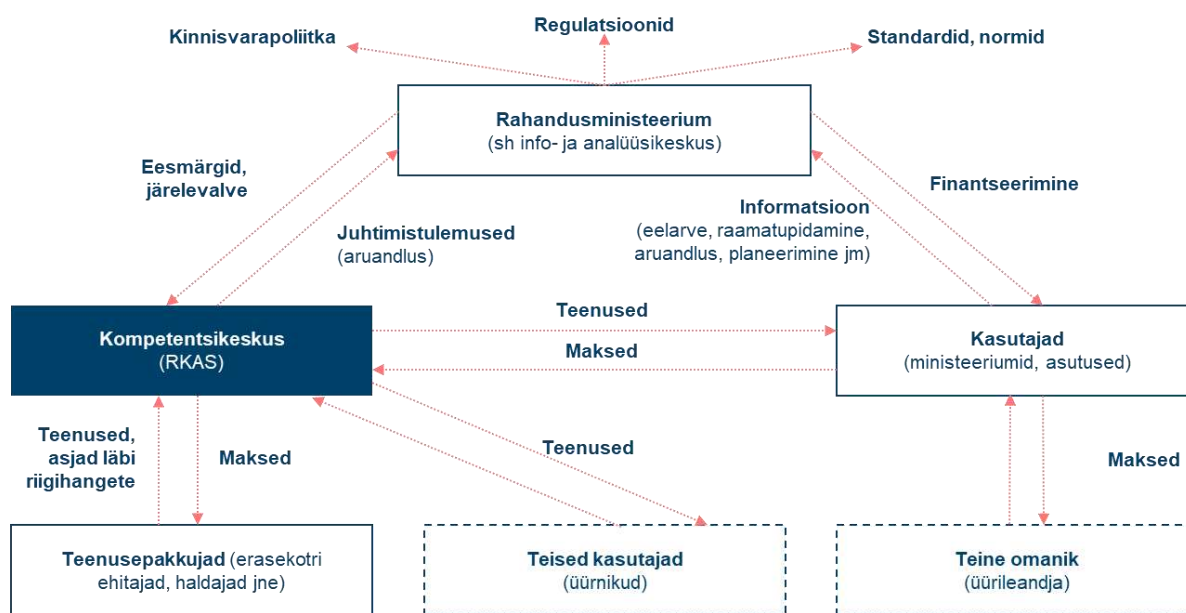
Riigi Kinnisvara roll ja ärimudel

Riigi Kinnisvara (RKAS) on kinnisvaraarenduse ja -halduse ettevõtte, meie kliendid on ministriumid ja nende haldusala allasutused. RKASi peamised eesmärgid on:

- vabastada riigiasutused kinnisvaraga tegelemisest, et ministriumid ja asutused saaksid keskenduda oma põhitegevusele,
- tegutseda kinnisvara kompetentsikeskusena ning
- saavutada mastaabisääst tänu kinnisvara haldamise ja arendamisega seotud tegevuste koondamisele.

Ettevõtte tegutsemise majanduslikest põhjustest kõige olulisem on riigi kinnisvaraga seotud tööde ühendamine ühte äriühingusse, mis loob eeldused majandusliku efektiivsuse kasvuks. Riigi kinnisvarastrateegia kohaselt valitseb riik enda kinnisvara RKASi kaudu. See tähendab, et riigiasutused annavad hoonestatud kinnistud Riigi Kinnisvarale mitterahalise sissemaksena ning rendivad vajalikud hooned tagasi, mittevajalikud hooned RKAS aga võõrandab. Investeeringud tehakse RKASi kaudu kinnisvara juhtimiskavade alusel ning investeeringute eest tasutakse üürimaksete osana. RKAS ise arendus- ja korrashoiuteenuseid ei osuta, vaid korraldab nende sisseostu erasektorist.

Riigi kinnisvara korraldamise funktsionaalne struktuur on järgmine:



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

Vabariigi Valitsuse 2018. aastal jõustunud otsuse kohaselt anti riigiasutustele ja RKASile juurde otsustusvabadust kinnisvarainvesteeringute planeerimisel. Seni tegi kõik investeerimisotsused valitsus, ministriumide otsustusvabadus oli väike. Otsuse kohaselt peavad ministriumid ise oma kinnisvarakulusid juhtima, et suureneks

vastutus kinnisvaraotsuste tegemisel ja kasvaks motivatsioon kulusid kokku hoida. Valitsus otsustab kinnisvarainvesteeringute mahud valitsemisalade lõikes ning vastutav minister otsustab ressursside detailsema kasutuse. Erandiks on uued strateegilised investeeringud, mida kogu mahus otsustab valitsus.

Kinnisvaraotsuseid aitavad riigieelarve strateegia protsessis teha RKASi eestvedamisel üheksale ministeeriumile koostatavad kinnisvara juhtimiskavad, mis annavad hea aluse kinnisvarainvesteeringute pikaajaliseks planeerimiseks, remondivajaduse hindamiseks, kasutatava pinna optimeerimiseks ning kinnisvara tegevuskulude efektiivsemaks juhtimiseks. Kinnisvara juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete vajaduste elluviimiseks ja investeeringute realiseerimiseks eraldas valitsus RKASile kindla iga-aastase limiidi, mille ulatuses saab RKAS valitsemisaladega kokku lepitud hindamiskriteeriumite põhjal konkreetsed objektid nimetada ja investeeringud teostada.

Riigi Kinnisvara missioon, visioon ning väärtused

Missioon

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

Visioon

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

Põhiväärtused

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

Me oleme:

Pühendunud

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

Sõnapidajad

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

Lugupidavad

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

Strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegia

Riigi kinnisvarategevuse strateegia (Rahandusministeerium, 2007) neli peaesmärki:

1. Tagada riigile vajaliku kinnisvara arendamine sotsiaalselt, ökoloogiliselt, ruumikujunduslikult ja majanduslikult parimal võimalikul viisil tänapäevaste nõuetega määratud tasemele, arvestades nõudmiste muutumist ajas ning töötades välja ülesannete täitmiseks vajalikud finantseerimismudelid.
2. Tagada riigi funktsioonide täitmiseks vajaliku kinnisvara tänapäeva standarditele vastav haldamine ja korrashoid majanduslikult tõhusaimal moel.
3. Tagada kasutuseta jäänud kinnisvara suunamine 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.

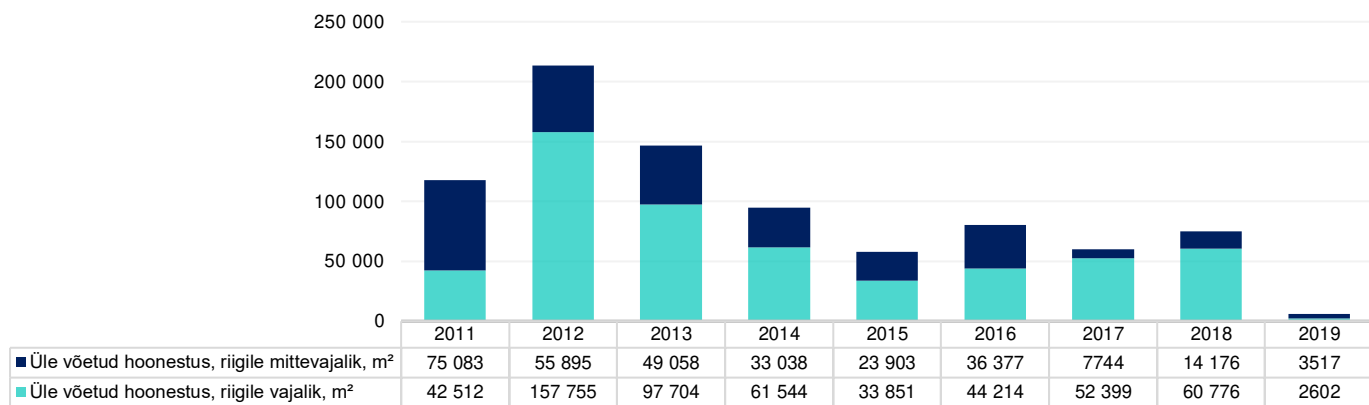
2016. aastal sõnastas riik kui ainuaktsionär RKASile järgmised omaniku ootused:

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

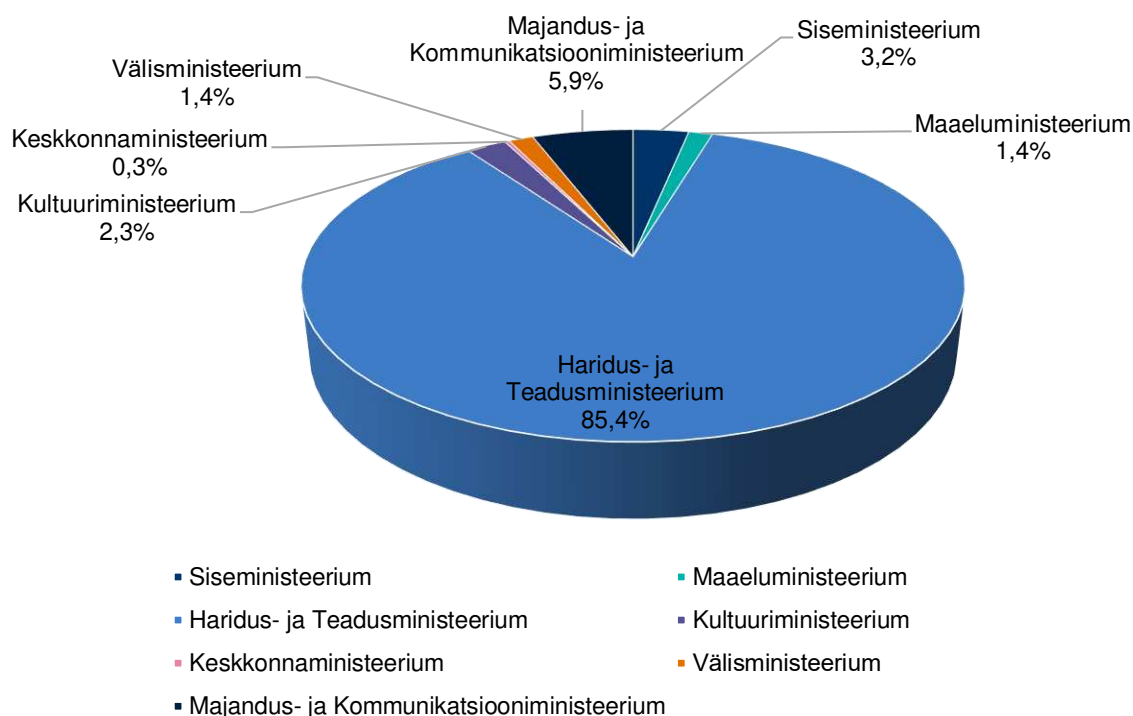
Riigi üldises kinnisvarastrateegias nähakse ette üleminek kinnisvara detsentraliseeritud valitsemiselt terviklikule juhtimissüsteemile, mis võimaldab kinnisvarakeskkonda tõhusamalt arendada ja korras hoida. Tervikliku kinnisvarakorralduse eesmärk on kulude mastaabiefekt, majanduslikult paremini põhjendatud otsused piiratud ressursside tingimustes ning õiguste ja vastutuse tasakaalustatus. Strateegiast lähtudes antakse valdav osa riigi kinnisvarast üle RKASile, kes kompetentsikeskusena saab seda arendada ja hallata läbipaistvamalt ja tõhusamalt ning korraldada mittevajaliku kinnisvara võõrandamist. Strateegias on kokku lepitud, et RKASile ei anta üle Välisministeeriumi valitsemisala Eesti välissaatkondade hooneid ning Kaitseministeeriumi valitsemisala kasutuses olevat kinnisvara, kuid mittevajaliku vara võõrandab Kaitseministeerium RKASile.

2019. aastal võttis RKAS üle 2602 m² vajalikku ja 3517 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara liikus haldus- ja arendusportfelli ning mittevajalik müügiportfelli.

RKASile üle antud hoonete suletud netopind



Riigi omandis olev kinnisvara valitsemisala vaates 2019. aasta lõpu seisuga



Varavalitseja	Registrivara pind, m²
Siseministeerium	20 273
Maaeluministeerium	8675
Haridus- ja Teadusministeerium	533 627*
Kultuuriministeerium	14 660
Keskkonnaministeerium	1684
Välisministeerium	8950
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	36 641
Kokku	624 510

* sisaldab RKASi lepinguportfelli hooneid ca 486 000 m².

Kui riigi omandis RKASile üle andmata vara hulgast maha arvestada Haridus- ja Teadusministeeriumi halduslepinguga ja Siseministeeriumi halduslepinguga kaetud pind ning juba üleandmise protsessi jõudnud objektid, on planeeritud Riigi Kinnisvarale üle andmata veel vaid ligi 100 000 ruutmeetrit hoonestust.

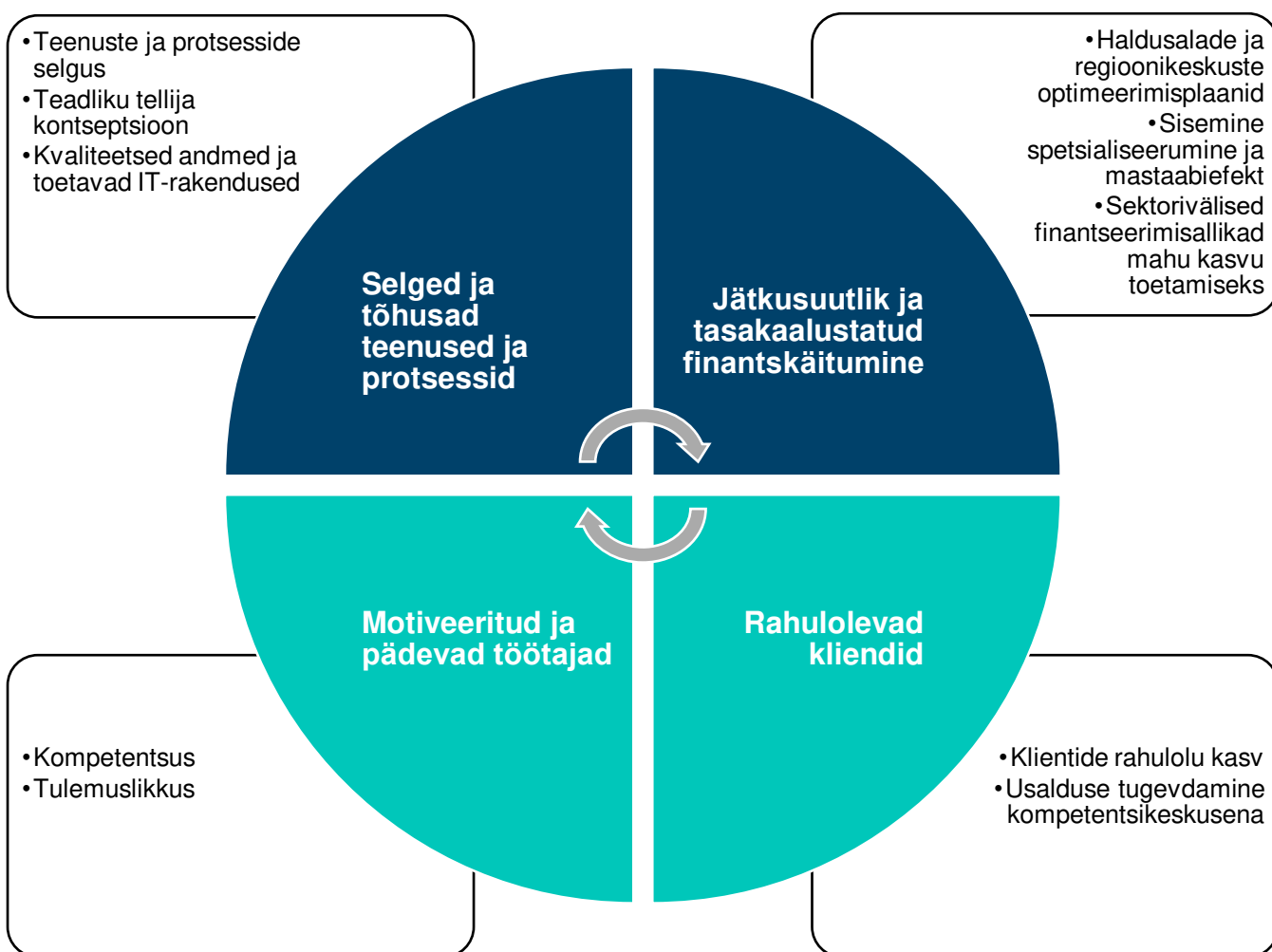
Riigi Kinnisvara strateegia

Riigi kinnisvarastrateegiast lähtudes sõnastas RKAS oma strateegia aastateks 2017–2020 järgmiselt:

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

Strateegilised peateemad

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



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

Strateegia elluviimine

Strateegia viiakse ellu üksuste iga-aastaste tegevuskavade kaudu ning lähtuvalt ettevõtte strateegilistest peateemadest. Tegevuskavad on koostatud 1 + 3 aastaks ning tegevuste prioriteetsust ja edukust hinnatakse kord kvartalis. Strateegia ajakohasust hinnatakse vähemalt kord aastas enne ettevõtte järgmise perioodi eelarve koostamise algust. Mõõdikud, mille abil ettevõtte eesmärkide saavutamist hinnatakse, kehtestab RKASi nõukogu koos järgmise aasta eelarvega. Aastal 2020 tehakse kokkuvõtte lõppevast strateegiaperioodist, lepitakse kokku strateegilised peateemad ja seatakse eesmärgid järgmiseks strateegiaperioodiks aastateks 2020-2024.

Majandustegevus

Turuolukorra ülevaade

Viimaste aastate hinnangud Eesti majandusele on olnud valdavalt positiivsed. Kui aastatel 2015–2016 oli majanduskasv 1,7% ja 2,1%, siis 2017. kasvu 4,9% taustal hakati taas kord rääkima majanduse ülekuumenemise riskist. Ettevaatavalt ootasid analüütikud siiski majanduskasvu aeglustumist, 2018. aastal kujuneski selleks 3,9% ja kuigi nii Rahandusministeerium kui Eesti Pank veel sügisel prognoosisid kasvumäära kuni 3,4%, siis 2019. aasta tegelik tulemus 4,3% oli mõnevõrra positiivsem.

Kaubanduspartnerite nõrkuse ja USA-Hiina kaubandustülidest põhjustatud ebakindluse taustal on lähiajal oodata Eesti majanduskasvu lauget, kuid ootuspärast vaibumist. Nõrgeneva majanduskasvu taustal oodatakse ka rekordmadala tööpuuduse mõningast suurenemist ja palgakasvu aeglustumist. Samas jääb tarbijahindade kasv pigem madalaks. Eesti Pank prognoosib 2020. aasta majanduskasvuks 2,3% ning aastateks 2021–2022 u 2,0–2,2%.

Ülemaailmses ebakindlas keskkonnas oodatakse, et Eesti peamiste kaubanduse partnerriikide majandus jahtub, mis omakorda toob kaasa ekspordi väljavaadete halvenemise – kaupade ja teenuste väljaveo kasv aeglustub. Inimeste sissetulekutes on oodata kasvu aeglustumist, mis põhjustab tarbimise teatavat vähenemist. Erandina on Eesti Pank välja toonud eluasemete nõudluse, mis lähiajal jääb madalate intresside toel püsima. Ettevõtete investeeringud on lähiaastatel üldise ebakindluse taustal pigem vaoshoitud.

Kuigi Eesti Pank prognoosib järgmiste aastate palgakasvuks u 5%, lubavad energiahinnad ja varasemate aastatega võrreldes madalamad maksutõusud oodata, et tarbijahindade kasv püsib lähiaastatel aeglane. Kui 2019. aasta THI kasvuks kujunes 2,3%, siis aastaks 2020 oodatakse 2,5% hinnakasvu ning edasistel aastatel juba 2%.

Valitsemissektori kulude kasv oodatavasti pigem pidurdub ja seda peamiselt pärast 2020. aastat. Palgakulude kasvu pidurdumise taustal jääb väiksemaks ka pensionide suurenemine. Samuti pidurdub 2021. aastast alates investeerimiskulutuste kasv, sest Euroopa Liidu 2014–2020 aasta rahastamisperiood on lõppenud ja uuel rahastamisperioodil struktuurivahendite rakendamine väheneb. Eesti Panga hinnangul püsib valitsemissektori nominaalne eelarvepositsioon järgmisel kahel aastal väikeses puudujäägis.

Detsembri istungil otsustas Euroopa Keskpanka nõukogu säilitada hoiustamise püsivõimaluse intressimäärana endiselt –0,5% ehk negatiivsete intresside keskkond jääb püsima. Konkurents ettevõtelaenude turul püsib, kuigi suurte laenude pakkujaid on jäänud vähemaks. Samas oodatakse konkurentsi suurenemist väikeettevõtetele pakutavate laenude seas. Üldjoontes püsivad rahastamisvõimalused ettevõtete jaoks head, vaatamata pisut tõusnud intressimarginaalidele.

Ettevõtjate hinnanguid kajastav majandusosalduks indeks, mis oli aasta esimeses pooles stabiilne, hakkas alates juunist langema. 2019. aasta lõpuks oli indeks 96,9 (2018. aastal 103,6), mis on allpool pikaajalist keskmist. Suurenenud on ettevõtete arv, kelle hinnangul on tellimusi alla tavapärase taseme. Seejuures on ettevõtete konjunktuurile ja nõudluse prognoosile antud hinnangute langus olnud sektorite ülene (v.a kaubandus), eriti on seda märgata ehituses ja tööstuses. Siseriiklikul eratarbimisel põhinevate sektorite kindlustunne on oluliselt parem ekspordisuunitlusega sektoritest.

Ehitussektori sesoonselt tasandatud kindlustunde indikaator oli 2019 septembris –11 punkti, detsembris oli sama näitaja –8,8. Toodangu mahu suurenemist järgmise kolme kuu jooksul ehituses peab võimalikuks kõigest 10% vastanutest (aasta tagasi 16%). Suurimaks tööd takistavaks teguriks oli ebapiisav nõudlus – nimetatud 41% juhtudel. Samas on tööjõupuuduse kui ehitustegevust piirava teguri osakaal võrreldes aastatagusega märgatavalt vähenenud, langedes 42%lt 25%ni. Statistikaameti andmetel 2019. aasta III kvartalis keskmise palga kasv ehituses aeglustus.

RKASi riigihangete alusel jälgitav büroode ehitushind kallines võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,7%, 2018 IV kvartali kasv oli 4%.

Töötasu alammäär on 2020. aastal 8% kõrgem kui 2019. aastal ehk 584 eurot kuus, mis on sarnane möödunud aasta kasvuga. Ametiühingud ja tööandjad leppisid 2019. aasta novembris kokku ka tulevikus – 2021. aastal saab alampalk olema 40% riigi keskmisest palgast. Konkreetse suuruse fikseerivad tööandjad ja ametiühingud 2020. aasta suvel. Töötasu alammäära suurenemine võib pikemaajaliselt edasi kanduda tööjõumahukate kinnisvara korrashoiu teenuste (nt heakord) hindadesse.

Ülevaade on koostatud enne Vabariigi Valitsuse poolt 12. märtsi 2020 kehtestatud eriolukorda ja põhineb selle koostamise hetkeks avaldatud Rahandusministeeriumi, Eesti Panga, Eesti Konjunktuuriinstituudi ja Statistikaameti andmetel. COVID-19 leviku ja selle tõkestamiseks kehtestatud eriolukorra mõju ettevõttele on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 22: Sündmused pärast aruandekuupäeva.

Majandustulemused

Riigi Kinnisvara müügitulu 2019. aastal oli 136,2 mln eurot, mis on peaaegu 30 mln eurot enam kui 2018. aasta samal perioodil. 2019 jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 17,2 mln euro väärtuses (eelmisel aastal 7 mln euro eest). Üüritulu oli 2019. aastal 82,8 mln eurot, mida on eelmise perioodiga võrreldes 18,1 mln eurot rohkem. Peamiselt on kasv tingitud juba 2018. aasta jooksul valminud arendusprojektidest, mis erinevalt eelnevast aastast olid kogu 2019. aasta vältel välja üüritud: uus Tallinna vangla, Tallinna uus kohtuhoone Lubja tänaval, Tallinna Euroopa Kool ja kommunismiohvrite memoriaal Maarjamäel. 2019. aasta septembris valmis Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskuse uus hoone Jõgeval.

Vahendatud teenuste tulu oli 2019. aastal 35,2 mln eurot, mis on eelmisest perioodist 1,8 mln eurot enam. Intressitulu kapitalirendilepingutest vähenes, sest kohalikud omavalitsused realiseerisid aastatel 2017 ja 2018 hoonestusõiguste tagasiostu õigused, kus RKAS renoveeris koolihooned riikliku kooliinvesteeringute programmi raames ning KOVID kasutasid hooneid pikaajalise rendilepingu alusel. Tagasiostuõiguse realiseerimine oli ette nähtud kõigis programmi lepingutes.

Müüdnud toodangu kulu oli 2019. aastal 97,1 mln eurot, kasv võrreldes eelmise perioodiga on 14,6 mln eurot. Varude müügikulud kasvasid 2019. aastal 8,1 mln euro võrra, kuna nii müüdnud varade hulk kui ka bilansiline väärtus olid suuremad, samas suurenes ka varude müügikasum. Haldusobjektide kulud kasvasid 1,8 mln eurot, peamiseks põhjuseks valminud objektide lisandumine haldusportfelli. Haldusobjektide kulum kasvas 5,3 mln eurot, mis oli proportsioonis omanduses oleva ja valminud objektide vara mahuga.

2019. aasta ärikasum oli 36,3 mln eurot (2018. aastal 18 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 26,6%, kasvades eelmise aastaga 9,7% võrra. Finantskulud olid 2019. aastal 1,1 mln eurot, vähenedes eelmise perioodiga võrreldes 27 tuhat euro võrra tulenevalt baasintressimäära madalamast tasemest. Puhaskasumiks kujunes 2019. aasta kokkuvõttes 35,2 mln eurot (2018. aastal 16,9 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroohoonete arendamisele. 2019. aastal investeeriti 30,7 mln eurot (2018. aastal 65 mln eurot). Suurim investeeringumaht tuli haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest (6,8 mln eurot), objektidest suurimad olid Pärnu sisejulgeoleku ühishoone (4,7 mln eurot) ning uue Tallinna vangla tehnoloogiline sisseseade (2,9 mln eurot).

Klientidele anti üle valminud arendusobjektidest Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskus Jõgeval, Kihnu ja Lihula päästehooned, Viljandis Rahvakultuurikeskuse hoone ja Tallinnas Tõnismägi 5a ruumid Haridus- ja Teadusministeeriumile ning tema allasutustele.

Aksiakapital moodustas 31.12.19 seisuga 237,2 mln eurot, suurenedes 31.12.18 seisuga võrreldes 1,5 mln euro võrra peamiselt objektide lisandumisest mitterahaliste sissemaksetena. Omakapitali suurenemine 36,5 mln euro võrra on tingitud lisaks aksiakapitali suurenemisele ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi kasvust. Omakapital moodustas 31.12.19 seisuga 444,7 mln eurot. Aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantsuhtarvud	2019	2018	2017
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	25,8%	15,8%	15%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	26,6%	16,9%	16,8%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	8,3%	4,3%	4,4%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	69,1%	67%	64,6%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	5,6%	2,8%	2,9%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)*	11,6%	8%	8,6%

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

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad tulemusnäitajad (mln eurot)	2019	2018	2017
1. Tulud	136,2	106,5	106,2
2. Tegevuskulud	0,9	0,9	0,7
3. Töötajate palgad ja hüved	7,9	8,2	8,1
4. Maksed kapitalipakkujatele	1,1	1,1	1,9
5. Investeeringud kogukonda	0,1	0,1	0

Ettevõtte arengusuunad 2020

Jätkame valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavade koostamise ja iga-aastase värskendamisega. Juhtimiskavad on osutunud väga positiivseks ja praktiliseks lahenduseks, et tagada läbimõeldud ja kvaliteetsed otsused investeeringute pikaajaliseks planeerimiseks. Riigi keskvalitsuse hoonestatud kinnisvara vajadustest on valminud kvaliteetne ülevaade, mida igal aastal ajakohastame. Soove ja vajadusi on oluliselt rohkem kui saadavat ressursi, seega on kriitiline teha õigeid valikuid. Hoone ja investeeringu eluiga võib olla 30–50 aastat, seega on investeeringu lähteülesande kokkuleppimine kriitilise tähtsusega. Riigi kasutuses oleva kinnisvara optimeerimine nii pinna suuruse kui ka kogu investeeringu efektiivsuse seisukohalt on jätkuvalt oluline.

Valitsemisalade ülene koostöö kinnisvarakeskkonna arendamisel on suurenenud. Selle laiaulatuslikumaks näiteks on aastal 2018 alanud ja 2025. aastani kestev riigimajade programm, kus ühte hoonesse võib koondada isegi kuni 20 erinevat riigiasutust. Teine töös olev ja mõne aasta pärast valmiv ministeeriumide ülene suurprojekt on Eesti Rahvusraamatukogu rekonstrueerimine, mille raames samasse hoonesse planeeritakse lisaks Kultuuriministeeriumi valitsemisalas olevale Rahvusraamatukogule ka Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisalas olev Rahvusarhiivi osa. Alustasime ka järgmise põneva suurprojekti eeltöödega, mille realiseerumisel on plaanis mõne aasta pärast rajada Tartusse laborite ühishoone, kus juba on teada Terviseameti (Sotsiaalministeerium), Veterinaar- ja Toidulaboratooriumi, Põllumajandusuuringute Keskuse (Maaeluministeerium) ning ka Eesti Keskkonnauuringute Keskuse (Keskkonnaministeerium) huvi oma laborid keskusesse tuua.

Kinnisvarakeskkonda, st töö- ja teenuskeskkonda on järjest keerukam plaanida, sest keskkond meie ümber muutub aina kiirenevas tempos. Hoone ja investeeringu eluiga võib olla 30–50 aastat, aga kohati on riigiasutustele suur väljakutse prognoosida, mis toimub juba paari aasta pärast, rääkimata pikemast perioodist. Kuid siiski on vaja ka pikem plaan välja mõelda. Riigiasutuste aktiivne teenuste digitaliseerimine vähendab oluliselt teenuste pakkumiseks vajalikku füüsilist pinda. Riigi vaates on väga positiivne initsiatiiv see, et spetsialiste värvatakse elukohapõhiselt (eeskujuks saab tuua näiteks Keskkonnaameti).

Kuna kõiki tulevikuvajadusi on keerukas ette näha, siis peame riigiasutustega ühiselt leidma lahendused, kuidas hoonete ruumiprogrammis vajalikku paindlikkust võimaldada. Ruumilahenduste paindlikkuse poolest on kõige parem eeskuju Sotsiaalkindlustusamet oma tegevuspõhiste kontoritega või Maksu- ja Tolliameti läbiv mõtteviis, et teenuseid arendatakse ja pakutakse lähtuvalt klientide asukohast – kui klientide maht või vajadus muutub, kohendatakse vastavalt ka oma paiknemist. RKASi ülesanne on aidata klientidel tulevikuvajadused läbi mõelda ning tagada võimalikult paindlik füüsiline ja ka lepinguline keskkond muudatustele reageerimiseks.

Riigi kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskusena on RKAS valmis oma teadmisi ja kogemusi senisest laiemalt pakkuma. RKASi nimetamine vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvarateenuste (täpsemalt kinnisvara arenduse ja korrashoiu valdkonna) valdkonnas võimaldab parandada avaliku sektori kinnisvarakeskkonna kvaliteeti ning nii riigi sihtasutused kui ka kohalikud omavalitsused saavad soovi korral mugavamalt kasutada RKASi teadmisi ja kogemusi, kaasates meid partnerina. Sellele ideele on toetust avaldanud kõik suuremad valdkonna erialaliidud – Eesti Arhitektide Liit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit jt. Kui sihtasutusel tuleb näiteks kord viie aasta jooksul riigihange läbi viia, on eelnevat kogemust omamata keeruline seda teha ning kvaliteetset tulemust saavutada. RKAS saab siin toeks olla.

Pikaajalised projektid aastal 2020

Riigimajade programm

2018. aastal kinnitati vabariigi valitsuskabineti otsusega riigimajade kontseptsioon, mille põhieesmärk oli riigi omandis oleva kinnisvara pinnaefektiivsuse parandamine ja riigi investeeringukoormuse vähendamine. Elluviimisel seati eesmärgiks maakonnakeskuste erinevates hoonetes paiknevad asutused koondada ühte füüsilisse asukohta. Tulemuseks saame mitme riigiteenuseid osutava ja pidevaid investeeringuid vajava hoone asemel vaid ühe nn riigimaja, mittevajalikud hooned realiseeritakse.

Teiseks eesmärgiks seati riigiasutuste pinnakasutuse vähendamine 30 m² büroopinnalt 20 m²ni töötaja kohta. Iga optimeeritud ruutmeeter tähendaks riigile majandamiskulude ning investeeringute kokkuhoidu. Pinnakasutuse vähendamiseks tehti ettepanek, et riigimajas igale asutusele eraldi koosolekuruume, kööki ja klienditeenindusala ei rajata, vaid need antakse asutuste vahel ristkasutusse.

Esimest riigimaja planeerides sai selgeks, et erinevate asutuste kokkutoomine ühte füüsilisse asukohta ei ole nii lihtne, kui paberil tundub. Riigimajad on täiesti uus kontseptsioon, mis tähendab mh asutuste töökorralduse muutmist. Täna on kliente enamasti harjutud teenindama kas kabinetis või teenindusallas, samuti ei ole harjumuspärane puhkeruume jagada. Riigimajade projekti põhifookusega liitus pinnaefektiivsuse tagamisele, riigi investeeringute kokkuhoiule lisaks uue teenindus- ja töökeskkonna loomisele.

Esimene riigimaja avati 2019. aastal Viljandis. 2020. aasta alguses said valmis Keskkonna- ja Maaeluministeeriumi allasutuste ühishooned Jõhvis ja Rakveres. Järgmisel aastal valmivad riigimajad Raplas ja Jõgeval ning 2022. aastal avatakse Valga riigimaja. Paralleelselt ehitamisega käivad uute riigimajade projekteerimistööd nii Paides, Pärnus kui ka Viljandis. Projekti eesmärk on parandada riigi teenuste kättesaadavust, tagada riigiasutuste töötajatele kaasaegne töökeskkond ja hoida kokku kinnisvarakuludes. Kokku on projektiga seotud 18 hoonet 13 maakonnas ja kogu projekti maht peaks olema ellu viidud 2025. aastaks.

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavad

2018. aastal võeti eesmärgiks koostada üheksa ministeeriumi valitsemisala asutuste kinnisvara juhtimiskavad, mis hõlmavad asutuste kasutuses olevat kinnisvara sõltumata selle omandisuhtest. Juhtimiskavad annavad ülevaate kogu vara seisukorrast, esialgsest investeeringu- ja remondivajadusest ning optimeerimisvõimalustest. Riigi tasandil annavad juhtimiskavad võimaluse valitsemisalade üleseks pinna optimeerimiseks ning tervikliku vaate kinnisvararessursi pikaajaliseks planeerimiseks ja prioriteetide seadmiseks. Kinnisvara juhtimiskavasid ajakohastatakse iga-aastaselt.

Kinnisvara juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete vajaduste elluviimiseks ja investeeringute realiseerimiseks eraldas valitsus Riigi Kinnisvarale kindla iga-aastase limiidi, mille ulatuses on võimalik kokku lepitud hindamiskriteeriumite põhjal Riigi Kinnisvaral sobivad objektid nimetada ja teostada. 2020. aastal teostatakse optimeerimisfondi limiidi raames lisaks riigimajade investeeringutele suured arendusprojektid, nagu Nõmme ja Lilleküla päästehooned ja Riia mnt 15 Tartu büroohoone ning mitu väiksemat investeeringut. Optimeerimisfondi limiidi kogumaht aastateks 2020-2023 on planeeritud 118 miljonit eurot.

Digitaalse ärikeskkonna arendamine

RKAS kinnisvara kompetentsikeskusena peab jätkuvalt oluliseks digitaliseerimist ja infosüsteemide arendamist. Viimasel paaril aastal on selleks tehtud ka mahukaid investeeringuid. Valminud on viis integreeritud infosüsteemi: kasutajate register, kinnisvarahalduse lepingute register, kinnistute register, töötaotluste infosüsteem ning arvete menetlemise infosüsteem. Üks terviklik digitaalne töökeskkond on toonud esile ka puudused andmekvaliteedis, mis on pidevas fookuses. Ettevõtte andmebaasis on üle 1500 hoone ja nõudmised automatiseerimisele pidevalt kasvavad.

Infosüsteemide loomisel arvestame, et kõik RKASi pakutavad teenused läbivad ahelana suure osa organisatsiooni struktuurist – infosüsteemide ülesanne on märkamatult koos töötada, et kõik infosüsteemis alustatud tegevused saaks sujuvalt lõpuni viia.

Digitaliseerimine ei piirdu ainult eespool kirjeldatud infosüsteemidega, vaid hõlmab ettevõtet laiemalt. Infosüsteemid peavad kasvama koos organisatsiooniga. 2019. aastal alustati e-arvetele üleminekut, kus muutus oli tehnoloogiliselt konkreetne, kuid selle keerukus seisnes kommunikatsioonis teenusepakujate ja klientidega. Tänapäevased IT-väljakutsed on väga harva seotud ainult tehnoloogiaga. Muutuv maailm nõuab, et infosüsteemid arvestaksid lisaks tehnoloogiale ka organisatsiooni iseärasustega, pakutavate toodete, teenuste ja ärimudeliga, kliendisuhete ning konkurentidega.

Digitaalne transformatsioon RKASis on pidev protsess ja meil on hea meel tõdeda, et meie loodud tarkvara ei kasutata ainult meie organisatsioon, vaid ka muu riigisektor. Alustame koostööd Tallinna Tehnikakõrgkooliga, et välja töötada meetodika, kuidas hinnata hoonete seisukorda ning planeerida kinnisvaraportfelli remonttöid tulevikuks. BIM (*building information model*) ja hoone elukaare juhtimine on saamas selgemad piirid ning fookuses on ülesanne, kuidas tulevikus hoida meie andmeid ajakohasena viisil, et see toimuks kasutajatele märkamatult.

Hoonete komplekskatsetused

Hoone või rajatise kvaliteetse ja toimiva lõpptulemuse saavutamiseks tuleb ehitustööde lõppstaadiumis läbi viia komplekskatsetused, mille eesmärk on saada kinnitus, et hoone või rajatise projekteeritud funktsionaalsus toimib ning sisekliima, energiatõhusus ja ohutus on soovitud tasemel.

Ehitustegevus on protsess, kus on palju osalisi. Katsetuste plaan koostatakse projekteerimisstaadiumis, mil valitakse tehnilised ja konstruktiivsed lahendused tellija eesmärkide parimaks täitmiseks. Projekteerija esitab põhiprojekti koosseisus hoone erinevate tehnosüsteemide ja energiatõhususe kvaliteedi tagamise plaani ning annab suunised, kuidas erinevaid punkte katsetada. Komplekskatsetuste plaani abil toimub ehitusperioodi lõppedes hoone erinevate süsteemide (nõrk- ja tugevvool, automaatika, ventilatsioon, küte, jahutus, vesi- kanalisatsioon jne) testimine nii süsteemipõhiselt kui ka süsteemide üleselt, samuti testitakse erinevate süsteemide koosmõju (nt kütte ja jahutuse koostoimivuse programmeerimine). Ehitustööde peatöövõtja planeerib komplekskatsetused ja ehitustööde omanikujärelevalve kontrollib katsetuste läbiviimist.

Komplekskatsetuste põhimõtted töötasid välja RKASi insenerid. Esimene katsetus leidis aset jaanuaris 2018. Viimase kahe aasta jooksul on komplekskatsetustega vastu võetud üle 20 uusehitise ja oluliselt rekonstrueeritud hoone. Ehitusturg on komplekskatsetused omaks võtnud, näinud nende kasulikkust ning täna loetakse neid loomulikuks ehituse vastuvõtmise protsessi osaks. Positiivne on kindlasti see, et tellija avastatud vigade arv on üldises trendis järjest vähenev: hooned töötavad vastavalt ette nähtud funktsionaalsusele ning puuduste likvideerimisele garantii

korras kulub vähem ressursi. Jätkame komplekskatsetuste rakendamist hoonete kasutusse võtmisel ja oleme valmis oma teenuseid pakkuma ka avalikus sektoris laiemalt.

Digitaalehitus

Kõik RKASi tellitavad ehitusprojektid peavad alates 2015. aastast olema koostatud BIM-mudelitena. BIM sisaldab endas hoone 3D-geomeetriat, kus iga üksik komponent on eraldi identifitseeritav ning kus igal elemendil on talle omane informatsioon. Elementidel on küljes nii geomeetrilised kui ka mittegeomeetrilised andmed.

RKAS kasutab mudeleid eelkõige projektide kontrolliks ning klientidele visualiseerimiseks virtuaalreaalsuse abil. Tänu masinloetavatele andmetele ning elementide omavahelistele seostele mudelis on võimalik ehitusprojektide kontrolli läbi viia poolautomatiseeritud kujul. Kui mudel vastab etteseadud nõuetele ning on süsteemne, saab tarkvara abil lihtsasti defineerida nõude, mida arvuti kontrollib terve hoone ulatuses. Lihtsamad kontrollid on geomeetriliste vastuolude leidmiseks (elementide ristumised, lõikumised, kattumised) ning keerulisemad automaatkontrollid on interdistsiplinaarset tüüpi (näiteks santehnika ja pistikupesade minimaalne vahekaugus või ventilatsiooni väljaviskeelemendi kaugus avatäitest). BIMi nõuete uuendamise paralleelselt toimub ka automaatkontrollide täiustamine ning uute genereerimine. See on vajalik, et saaksime seeläbi parandada projektide kvaliteeti, vähendada riske ja kulutada kõige selle juures vähem inimtunde ehk kokkuvõtlikult raha.

Tänu BIMi kasutamisele on paljud projektivead leitavad varasemates faasides. Oluliselt soodsam on lahendada puudused digitaalsena enne ehituse algust kui tegeleda samade probleemidega ehituse kestel. Probleemide edasilükkamine järgmistesse projekti faasidesse toob tihti kaasa suuremad kahjud nii tellijale, ehitajale kui ka lõppkokkuvõttes kliendile. Tänu masinloetavatele andmetele on tellijal võimalus kontrollida, et kõik kinnisvara halduseks ja hoolduseks vajalikud andmed on esitatud. Kõik seadmed ning ehituslikud tooted tuleb teostusmudelis ühendada nende kohta käiva tooteinfo lehega ning kasutus- ja hooldusjuhendiga.

Kõikides RKASi tellitavates uutes hoonetes ja suuremahulistes rekonstrueerimise projektides on kohustuslik kasutada BIM-tehnoloogiat (v.a remondid ja osalised rekonstrueerimised). 2020. aastal on aktiivses projekteerimises Saaremaa, Paide, Laagri ja Tabasalu riigigümnaasiumid ning keskkonnamaja, ERRi telemaja, Viljandi haigla ja tervisekeskus, Teaduse 4/6 hoone Sakus ning mitu riigimaja.

Kinnisvaraportfell

Portfellide jaotus

RKASi kinnisvaraportfell jaguneb viieks grupiks:

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

RKASi kinnisvaraportfellis (nii haldus-, arendus- kui ka müügiportfell ehk edaspidi varaportfell) oli 2019. aasta seisuga 683 kinnistut pindalaga 5,9 mln m². Nendel kinnistutel paiknes 1112 hoonet suletud netopinnaga 1,1 mln m².

Lepingulises portfellis oli 171 kinnistut pindalaga 8,6 mln m². Kinnistutel paiknes 383 hoonet suletud netopinnaga 565 082 m². Vaheüüri portfellis oli 8 kinnistut pindalaga 67 213 m², kinnistutel paiknes 12 hoonet suletud netopinnaga 59 921 m².

Portfelli üldinfo 2019. aasta seisuga

Portfell	Kinnisasjad, tk	Hoonete arv	Suletud netopind, m ²	Üüripind, m ²	Üüritud, pind m ²	Vakantsus
Müügiportfell	238	287	103 053	102 138	9395	90,8%
Haldusportfell	400	719	886 095	780 726	715 103	8,4%
Arendusportfell	45	106	73 968	67 598	18 582	72,5%
KOKKU	683	1112	1 063 116	950 462	743 080	21,8%
Lepinguline portfell	181	383	565 082			
Vaheüüri portfell	8	12	59 921	48 903	48 903	0,3%
KOKKU	872	1507	1 688 118	999 365	791 983	20,8%

Portfelli rahaline vaade 2019. aasta seisuga

Portfell	Soetusmaksumus*, EUR	Rahavoog		NOI**
		Sissevool, EUR	Väljavool, EUR	
Müügiportfell	11 696 288	135 207	-850 272	-715 064
Haldusportfell	584 315 055	94 896 196	-37 258 037	57 638 159
Arendusportfell	16 588 364	596 472	-770 342	-173 871
KOKKU	616 624 906	95 627 875	-38 878 651	56 749 224
Lepinguline portfell	0	11 565 597	-11 187 307	378 290
Vaheüüri portfell	6 301 237	8 966 276	-8 671 127	295 149
KOKKU	622 926 143	116 159 747	-58 737 085	57 422 662

* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

** NOI (net operating income) ehk netotegevustulu.

Muutused RKASi kinnisvaraportfellis 2019. aastal

- Kinnisasjade arv vähenes 788 objektilt 683 objektini ehk 13,3%, mis on tingitud kinnisasjade arvu vähenemisest haldusportfellis;
 - haldusportfelli varade arv kahanes 75 kinnistu võrra ehk 15,8%, tingituna suure hulga korterite liikumisest müügiportfelli;
 - arendusportfelli maht vähenes 16 kinnistu ehk 3,4% võrra, tulenevalt objektide valmimisest;
 - müügiportfelli maht vähenes 14 kinnistu ehk 2,9% võrra.
- Hoonestuse suletud netopind kinnisvaraportfellis kahanes 3,5% ehk 39 014 m² võrra.
- Kinnisvaraportfelli vakantsus püsis aasta jooksul tasemel 19–22% ning aasta lõpu seisuga oli 20,8%. Haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 8–9% ja oli aasta lõpu seisuga 8,4%.
- Kinnisvaraportfelli tootlus liikus aasta lõikes vahemikus 6,6–8,1%, tõustes detsembris tasemele 9,2%. Tõus oli tingitud raamatupidamisarvestus muutustest ERMi üüritulu arvestamisel.

Piirkondlik jaotus

Ligikaudu 66% kinnistutest ja 69% hoonestuse pinnast RKASi portfellis paikneb põhja- ja lõunapiirkondades. Lääne- ja idapiirkonnad on mõnevõrra väiksemad.

	Haldus- portfell	Arendus- portfell	Müügi- portfell	Lepinguline portfell	Vaheüüri portfell	Kokku			
	Hoonestuse suletud netopind, m ²					Kinnistute arv kokku, tk	Osa- kaal	Hoonestuse suletud netopind, m ²	Osakaal
Põhja piirkond	384 599	57 709	35 513	165 672	43 942	311	36%	687 435	41%
Lääne piirkond	115 222	5854	17 963	142 766	3314	186	21%	285 119	17%
Ida piirkond	124 993	550	15 457	88 746	10 862	112	13%	240 608	14%
Lõuna piirkond	261 281	9855	34 119	167 897	1803	263	30%	474 956	28%
Kokku	886 095	73 968	103 053	565 082	59 921	872	100%	1 688 118	100%

Teenuste portfelli

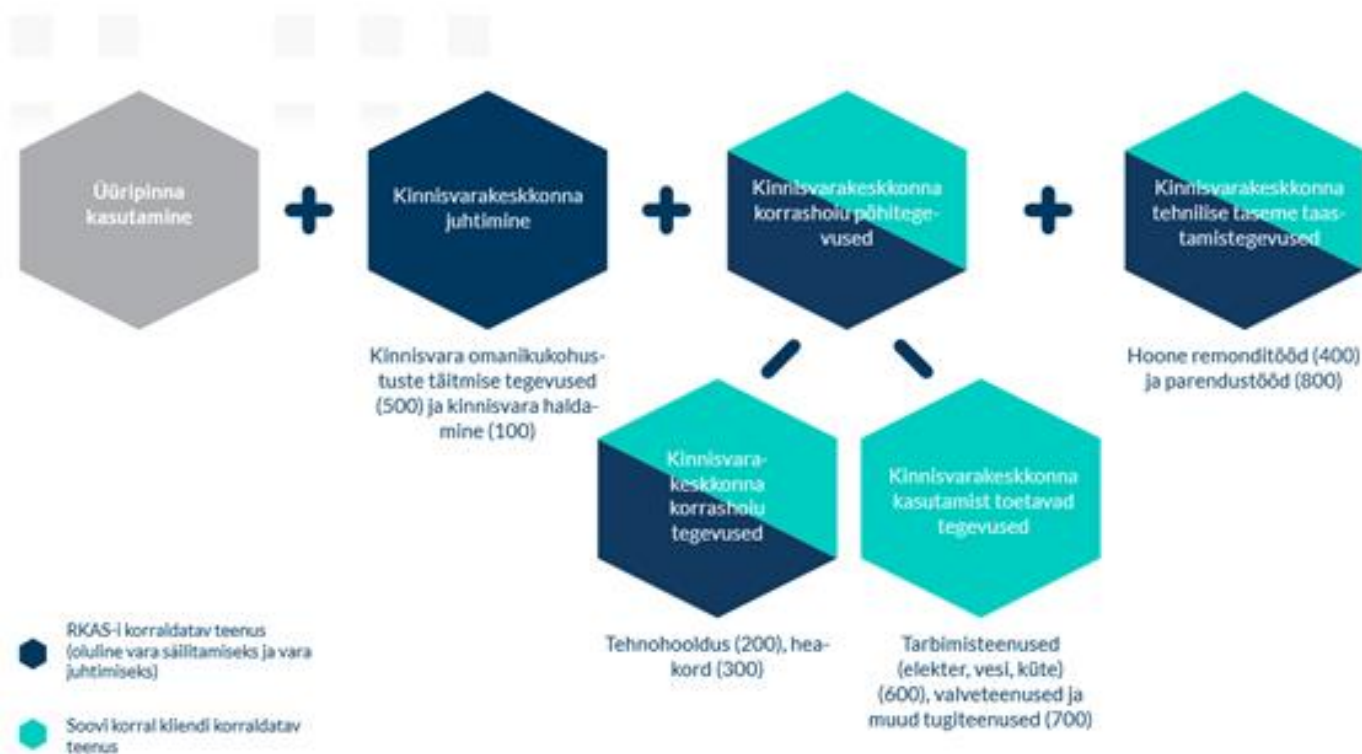
RKASi eesmärk on osutada kinnisvarateenuseid peamiselt riigiasutustele ja avalike teenuste pakkujatele ning nõustada neid kinnisvaraga seotud küsimustes. Ettevõtte põhitegevusaladeks on kinnisvara haldamine ja hooldus, kinnisvaraarendus ja remonttööde korraldamine, samuti kinnisvara ost, müük ja üürile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

Kinnisvarahaldus

RKAS pakub kinnisvara haldamise täisteenust, mis hõlmab haldamist, tehnohooldust, heakorra- ja remonttöid, omanikukohustuste täitmist ning tarbimis- ja tugiteenuseid. Nimetatud teenustest ostetakse hanke korras sisse kõik peale halduse ja omanikukohustuse kandmise.

Riigihankekohuslasena valib RKAS koostööpartnerid riigihangetega. Kui tegemist ei ole väärtuspõhise hankega, võidab hanke parima hinna pakkuja. Turvameetmetest või hoone funktsioonist lähtuvalt on erandiks halduse eriotstarbelised objektid (näiteks vanglad), kus rakendatakse vajadusel erimenetlusi. Peamised valdkonnad, kus korrashoiuteenuseid sisse ostetakse, on tehnohooldus-, heakorra- (sh sise- ja väliheakord) ja valveteenus (sh tehniline ja mehitatud valve).

Meie kinnisvarakorrashoiu teenused on järgmised:

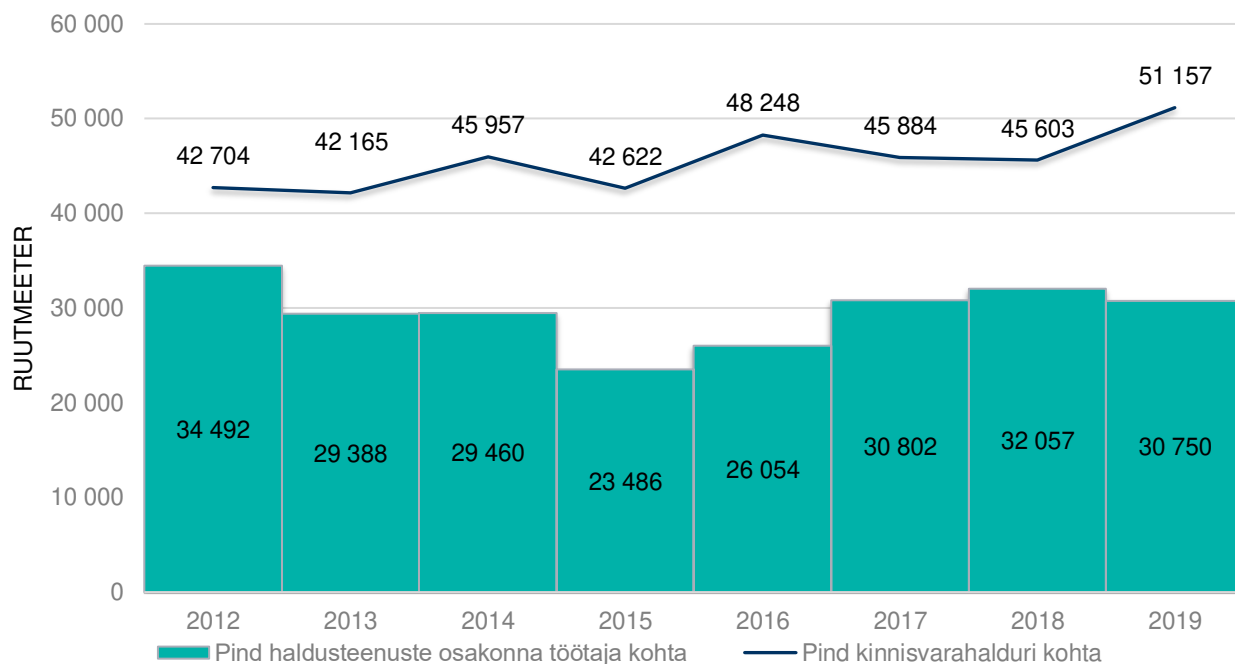


RKASi haldusteenuste fookuses on korrashoiu teenuste kvaliteedi tagamine, klientide tööaotluste ja pöördumiste tähtaegne lahendamine, planeeritud remonttööde teostamine vastavalt kokkulepetele ja ajakavale ning ennetav tehnohooldus, et vältida avariolukordade teket.

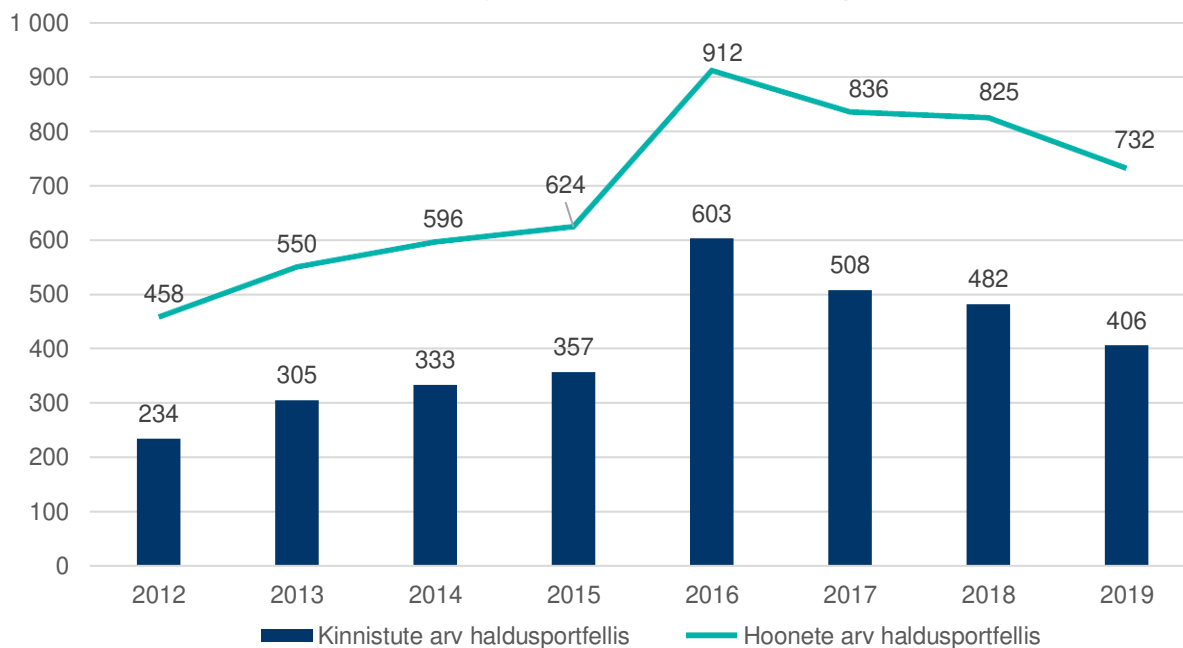
Haldusteenuste valdkonnas oli 2019. aasta suurim väljakutse Haridus- ja Teadusministeeriumi asutuste (kutse- ja rakenduskõrgkoolid, muuseumid üle Eesti) ligi 380 000 m² suletud netopinnaga hoonete haldamise ülevõtmine.

Teenuse osutamine algas 1. jaanuarist ning on edenenuks tõusvas joones.

Hoonete hallatav netopind töötaja kohta



Kinnistute ja hoonete arv haldusportfellis



* Sisaldab RKASi haldusportfelli objekte ning nn vaheüüri portfelli objekte.

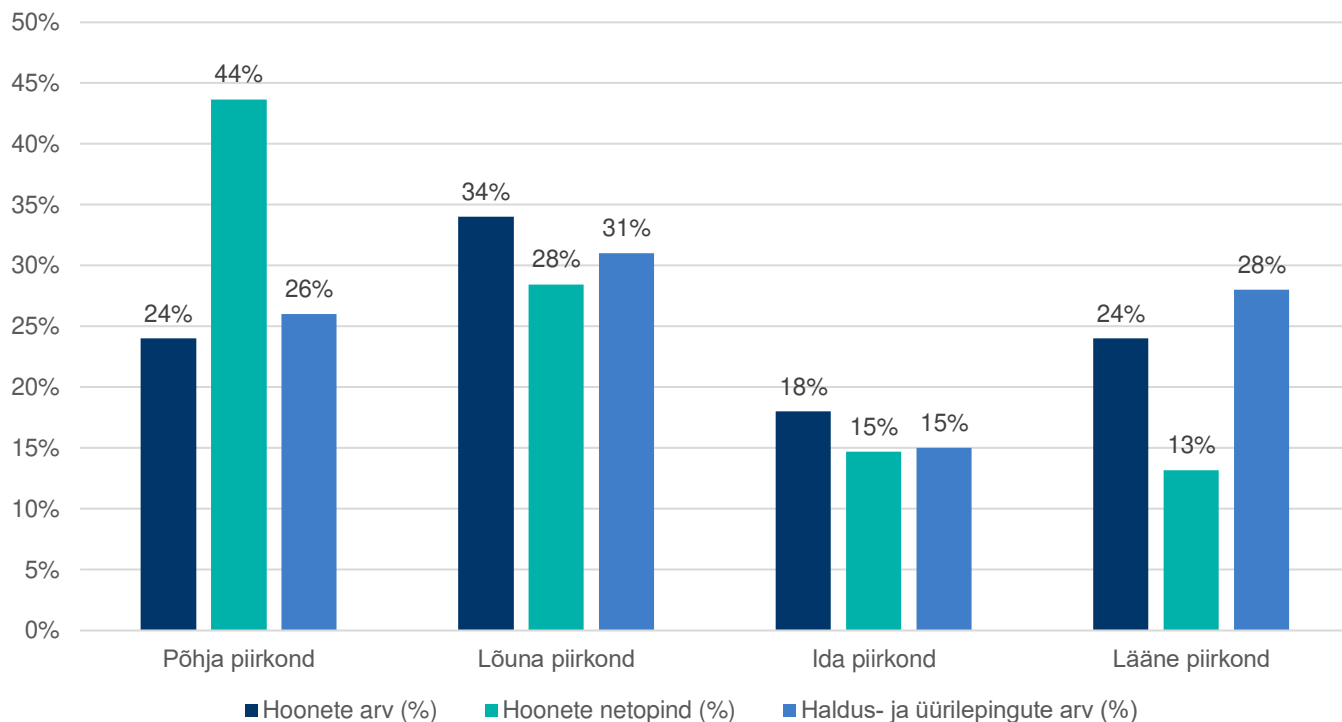
2019. aastal alustati teenuste osutamist aasta jooksul valminud uutel varaportfelli objektidel:

1. Tabivere päästekomando – 01.2019
2. Narva tn 34, Rakvere – 02.2019
3. Narva mnt 175, Tartu – 03.2019
4. Kivilõppe kalakaitsekordon, Viljandi vald – 08.2019
5. Kivimurru, Võrumaa – 09.2019
6. Turu tn 1, Kärkla – 12.2019

Haldusteenust alustati järgmistel lepingulise portfelli objektidel:

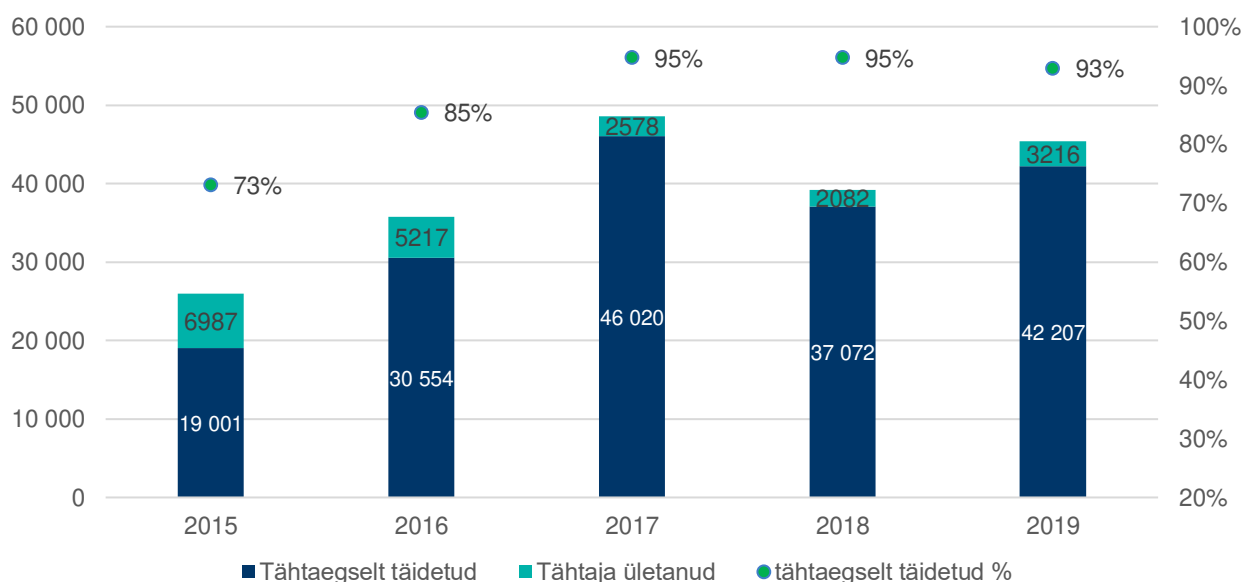
1. Eesti Keele Instituut
2. Eesti Kirjandusmuuseum
3. Eesti Noorsootöö Keskus
4. H. Elleri nimeline Tartu Muusikakool
5. Hiiumaa Ametikool
6. Ida-Virumaa Kutsehariduskeskus
7. Järvamaa Kutsehariduskeskus
8. Kehtna Majandus- ja Tehnoloogiakool
9. Kuressaare Ametikool
10. Kõrgem Kunstikool Pallas
11. Luua Metsanduskool
12. Olustvere Teenindus- ja Maamajanduskool
13. Pärnumaa Kutsehariduskeskus
14. Rakvere Ametikool
15. Rapla riigigümnaasium
16. Räpina Aianduskool
17. Tallinna Ehituskool
18. Tallinna Lasnamäe Mehaanikakool
19. Tallinna Majanduskool
20. Tallinna Polütehnikum
21. Tallinna Teeninduskool
22. Tallinna Tööstushariduskeskus
23. Valgamaa Kutseõppekeskus
24. Vana-Vigala Tehnika- ja Teeninduskool
25. Viimsi riigigümnaasium
26. Viljandi Kutseõppekeskus
27. Võrumaa Kutsehariduskeskus
28. Kohtla-Järve riigigümnaasium

Haldusportfelli piirkondlik jaotus



RKAS tagab klientidele operatiivsed lahendused klienditoe teenuse kaudu, kuhu saab pöörduda helistades, veebikeskkonna kaudu või e-postiga esitades töötaotluse. 2019. aastal esitati kokku 45 000 pöördumist, iga päev keskmiselt 124 kontakti. Pöördumisi esitati 6219 võrra ehk 16% möödunud aastast rohkem ja tähtajaks täideti töötaotlusi 5135 võrra rohkem kui möödunud aastal. Tähtaegsel täideti 93% taotlustest.

Heakorra ja tehnohoolduse töötaotlused

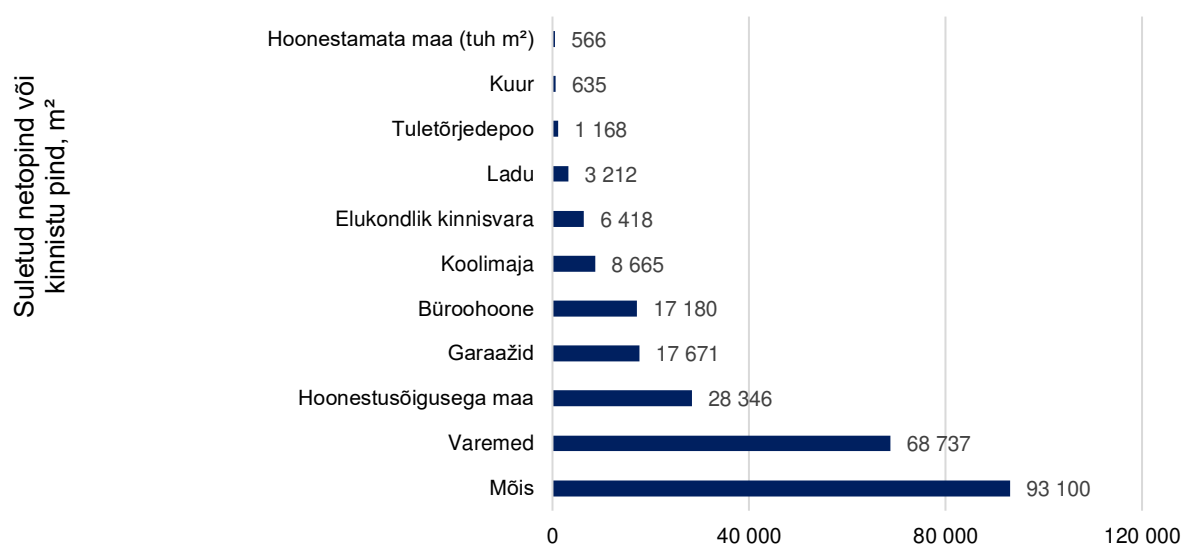


Mittevajaliku kinnisvara müük

RKASi toimetumudel näeb ette riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara müüki avaliku pakkumise kaudu. Aasta jooksul võõrandas RKAS mittevajalikku kinnisvara kokku 17,2 mln euro väärtuses. Kokku müüdi 119 kinnistut, millest suurima müügituluga oli Harju 11 endine Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi hoone Tallinnas (müügihind 6,1 mln eurot). Märkimisväärne oli Tallinnas asuvate endise Riigikontrolli hoone müük hinnaga 2 miljonit eurot ja endise Terviseameti hoone müük hinnaga 1,5 miljonit eurot.

2019. aastal algas mahukas ja keerukas müügiprotsess Tallinna ajaloolise Patarei merekindluse võõrandamiseks. Müük viidi lõpule 2020. aasta veebruaris müügihinnaga 4,6 mln eurot.

Olulisemad ostu-müügitehingud kategooriate lõikes 2019. aasta (m²)



Olulisemad ostu-müügitehingud 2019. aastal

Aadress	Kasutamise põhiotstarve	Suletud netopind, m ²	Kinnistu pindala, m ²	Tehingu aeg	Tehingu hind, EUR
Harju 11 / Müürivahe 1, Tallinn	Büroo	4991,3	1976	26.03.2019	6 086 000
Parda 3, 5, 7, Tallinn	Büroo	2624,2	931	17.01.2019	2 026 100
Kotka 2, Tallinn	Büroo	2702,6	2688	21.01.2019	1 525 000
Vallikraavi 14, Tartu	Kultuur	1336,1	2592	21.01.2019	603 000
Juuliku söödalabor, Juuliku küla, Saku vald	Maamajandus	971	4999	22.01.2019	197 881
Maidla lastekodu, Maidla küla, Maidla vald	Hoolekanne	1943	93 100	08.02.2019	151 700

Tabelis toodud objektidele lisaks võõrandati Kammeri kool müügitehingu hinnaga 2,1 mln eurot – tehingu aluseks oli kooliinvesteeringute programmis ette nähtud koolide tagasiostu õiguse rakendamine hoone senise üürniku poolt.

Kinnisvaraarendus

Kinnisvarainvesteeringud ja -väärtustamine on peamiselt keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned ja koolimajad) ja büroopindade arendamisele. Arendusprojektid jaotuvad kaheks: investeeringud oma kinnisvaraportfelli ning teenusprojektid (sh projektijuhtimine, nõustamine, hangete korraldamine). Teenusprojektide investeeringud hüvitavad kliendid.

Riigi Kinnisvara loob riigile vajalikku kinnisvarakeskkonda, arendades uusi hooneid või rekonstrueerides olemasolevaid. Kinnisvara arendustega tagatakse hoonete energiasäästlikkus, pinna efektiivne kasutus ning hoonete parem funktsionaalsus, mis omakorda tagavad kvaliteetse ja motiveeriva töö-, teenuste osutamise ja õppekeskkonna.

Arendusprotsess algab lähteülesande koostamisega, kus selgitatakse välja, millist keskkonda hoone kasutaja vajab. Võib öelda, et see on kogu arendusprotsessi kõige kriitilisem osa. Kuna soovime kliendile pakkuda terviklikku kinnisvarakeskkonda, on koostöö kliendiga nii projekteerimisel kui ka ehitamisel väga oluline. 2020. aastal soovime kaasata enda meeskonda arhitekti ja loodame saavutada kvalitatiivse hüppe lähteülesannete koostamisel.

RKASi meeskonna ja koostööpartnerite tagasisidele tuginedes oleme uuendanud RKASis välja töötatud juhendmaterjali „Tehnilised nõuded mittelehoonetele“. Viisime nõuded üle veebiplatvormile, mis on kasutajamugavust arvestades varasemast oluliselt parem lahendus. Kui varem oleme nõuetes pigem lahendusi ette kirjutanud, siis uuendatud versioonis oleme sõnastanud eesmärgid, mida soovime saavutada.

Koostöös Rahvusvahelise Kaitseuringute Keskusega valmis 2019. aastal hoonete turvaklasside hindamise meetodika. Tegemist on unikaalse tööriistaga, mis aitab meil ning hoone kasutajatel paremini läbi mõelda hoonele esitatavaid turvanõudeid. Ühtlasi on see aluseks hoone turvakontseptsiooni koostamisel ning oluliseks sisendiks kogu arendusprojekti lähteülesandele. Esimesed testid näitavad, et klientide hinnangul on tegemist kasuliku töövahendiga ning kavatseme seda meetodikat rakendada kõigi meie kinnisvaraarenduste juures.

Investeeringud kinnisvarasse

2019. aastal valmis mitu väiksemat, kuid kohaliku kogukonna jaoks olulist objekti. Esiletõstmist väärib Kihnu päästehoone ehitus, kus objekti asukoht tegi projekti realiseerimise keerukaks. Tegime olulisi edasiminekuid riigimajade projektis. 2019. aastal alustati Rapla, Jõgeva ja Valga riigimaja projekteerimisega. 2019. aastal investisime kinnisvarasse kokku ligikaudu 31 miljonit eurot, sh 6,8 mln väärtuses kapitaliseeritud remonttöid.

2019. aastal valminud varaportfelli objektid:



Lihula päästehoone
Tellija: Päästeamet
Aadress: Piiri 10, Lihula
Projekti algus: juuni 2018
Valmimisaeg: märts 2019
Suletud netopind: 370 m²
Maksumus: 0,5 mln eurot + km
Projekteerija: Ösel Projekt OÜ
Ehitaja: Pro Ehitus OÜ, KRTL OÜ



Kihnu päästehoone
Tellija: Päästeamet
Aadress: Valve kinnistu, Lemsi küla, Kihnu vald
Projekti algus: jaanuar 2017
Valmimisaeg: juuni 2019
Suletud netopind: 540 m²
Maksumus: 1,7 mln eurot + km
Projekteerija: Arhitektuuribüroo Studio Paralleel
Ehitaja: Pärnu REV Ehitus OÜ



Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskus
Tellija: Eesti Taimekasvatuse Instituut
Aadress: Seemne 10, Jõgeva alevik, Jõgeva vald
Projekti algus: märts 2017
Valmimisaeg: august 2019
Suletud netopind: 1118 m²
Maksumus: 1,9 mln eurot + km
Projekteerija: arhitektuuribüroo BOA OÜ
Ehitaja: Ehitustrust AS



Kuusiku katsekeskuse viihall
Tellija: Põllumajandusuuringute Keskus
Aadress: Kuuseheki 6, Kuusiku alevik, Rapla maakond
Projekti algus: mai 2019
Valmimisaeg: veebruar 2020
Suletud netopind: 443 m²
Projekti kogumaksumus: 0,3 mln eurot + km
Projekteerija: AB Anu Kuningas OÜ
Ehitaja: Evicon Ehitus OÜ / Tesron Ehitus OÜ

Teenusprojektid

RKAS osutab kinnisvara arendamise ja projektijuhtimise teenust. Üheks suuremaks teenuse tellijaks on Haridus- ja Teadusministeerium, kellega koostöös oleme rajanud ja avanud 14 uut riigigümnaasiumi ning tulemas on veel 10 uut riigigümnaasiumi. 2019. aastal valmis riigigümnaasium Kohtla-Järvel, lõpusirgel on Tabasalu, Laagri ja Kuressaare riigigümnaasiumi projekteerimine. 2019. aastal viisime läbi Narva ja Mustamäe riigigümnaasiumi arhitektuurikonkursi.

2019. rekonstrueeriti teenusprojektina Eesti Vabariigi suursaatkonna hoone Moskvast. Projekt ise sai alguse 2014 ning läks maksma ligikaudu 20 mln eurot. Rekonstrueeritud suursaatkonna hoone nomineeriti Sisearhitektide Liidu ja Kultuurkapitali aastapreemiale.

RKASi teenusprojektide kaudu on viimasel kolmel aastal kinnisvarasse investeeritud kokku 150 miljonit eurot.

2019. aastal teenusprojektina valminud objektid:



Eesti Vabariigi suursaatkond Moskvast

Tellija: Välisministeerium

Aadress: Malõi Kislovski pereulok 5, Moskva, Venemaa

Projekti algus: 2014

Valmimisaeg: aprill 2019

Suletud netopind: 5600 m²

Maksumus: 20 mln eurot + km

Projekteerija: Innopolis Insenerid OÜ

Ehitaja: Nordeo E AS



Kohtla- Järve riigigümnaasium

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium

Aadress: Pärna tn 47, Kohtla-Järve

Projekti algus: mai 2016

Valmimisaeg: september 2019

Suletud netopind: 2793 m²

Maksumus: 5,5 mln eurot + km

Projekteerija: arhitektuuribüroo BOA OÜ

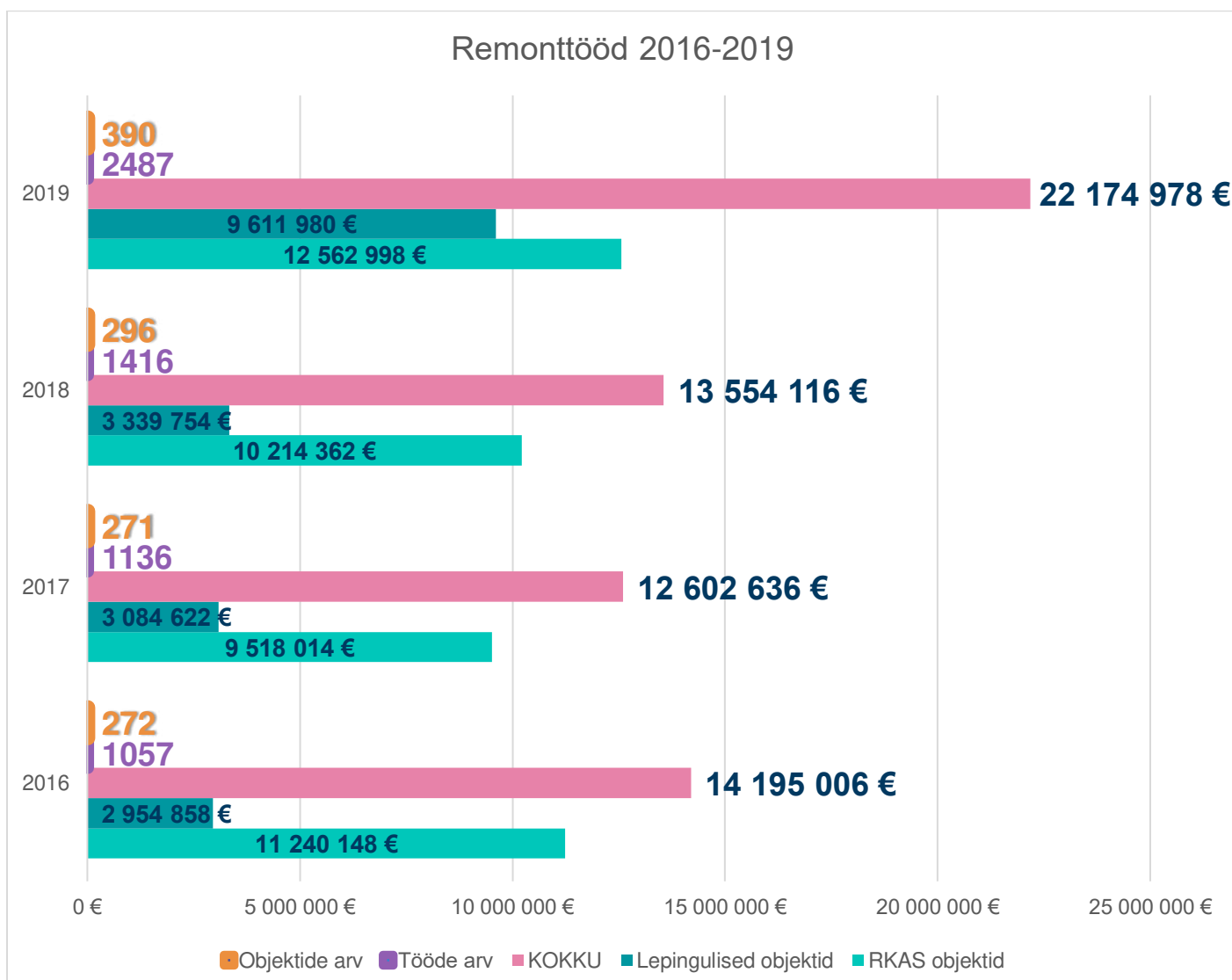
Ehitaja: Nordecon AS



Rakvere Ametikooli õpilaskodu
 Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium
 Adress: Piiri 8, Rakvere
 Projekti algus: aprill 2017
 Valmimisaeg: november 2019
 Suletud netopind: 2957 m²
 Maksumus: 5,1 mln eurot + km
 Projekteerija: arhitektuuribüroo BOA OÜ
 Ehitaja: Merko Ehitus AS

Remonttööde korraldamine

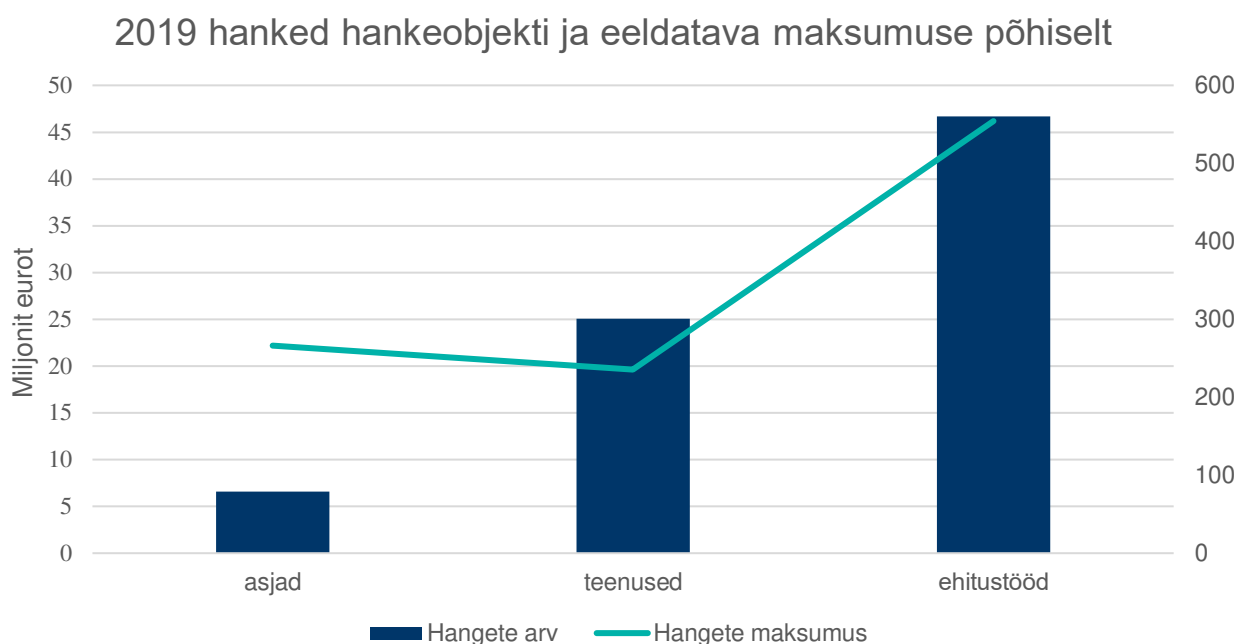
2019. aastal viis RKAS läbi ligikaudu 22 miljoni euro eest remonttöid. Sellest 12,5 mln euro väärtuses töid tehti RKASi omandis olevatele objektidele ja 9,6 miljonit eurot lepingulistele objektidele, kus osutame haldusteenust ning pole vara omanikud. Kokku tehti 2487 remonttööd 390 erineval objektil. Remonttööde korraldamisega soovime tagada kasutatavate pindade seisukorra säilimise.



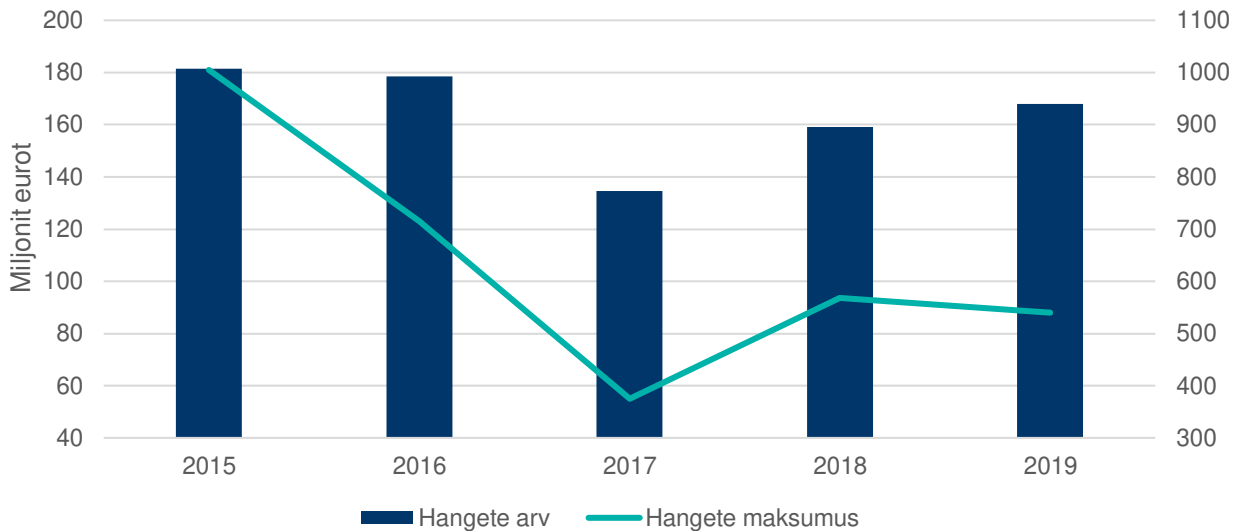
Hanketegevus

Hanketegevus etendab RKASi igapäevatoos väga olulist rolli. Ettevõtte sooritab kõik ostud, järgides riigihangete seadust ning sellest juhitud ettevõttesiseseid regulatsioone, mis on avaldatud ettevõtte kodulehel. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduvate materjalide menetlemiseks on loodud vastav keskkond, mis lisaks võimaldab koostada ja jälgida hankeplaani ning hankeid monitoorida.

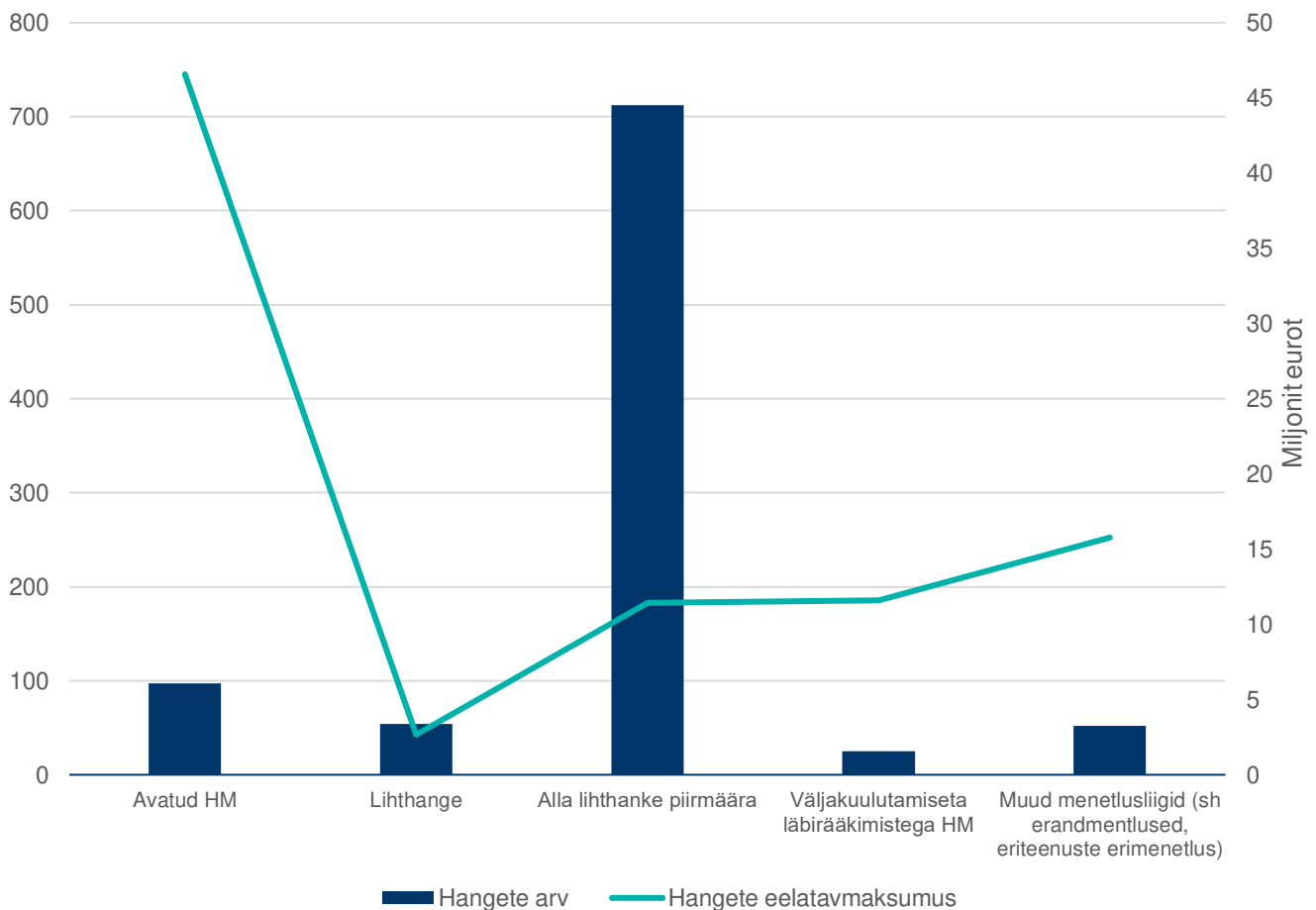
Riigi ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldas RKAS 2019. aastal 940 hanget ligi 88 mln euro väärtuses. Hankemenetluse liikidest korraldati arvukselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (76%), mille maksumuse osakaal moodustas 13% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluse raames korraldatud hanked kogusummas ligi 46,6 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 60% kõigist hangetest ning 53% hangete kogumaksumusest.



Hangete koguarv ja maksumus



2019 hanked menetlusliigi ja eeldatava maksumuse põhiselt

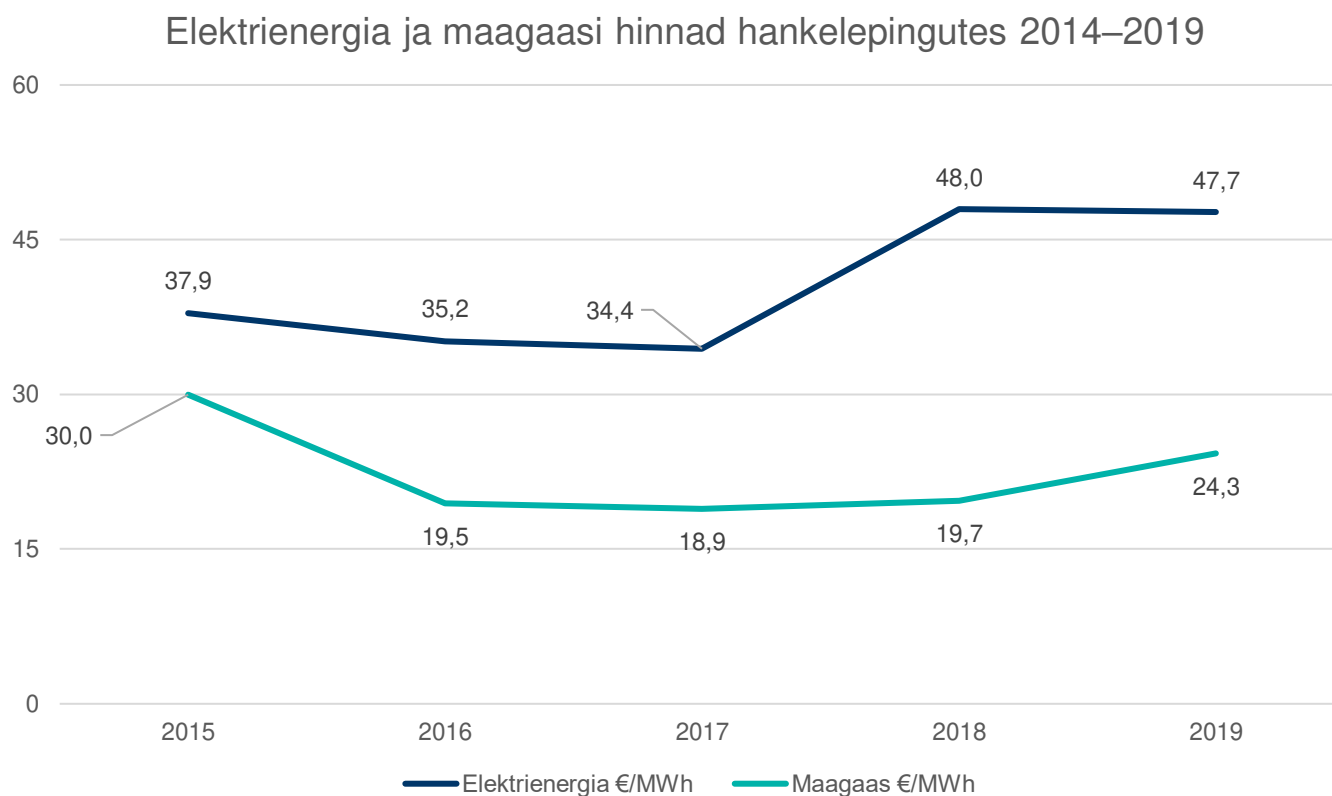


Hankespetsialistide pikaajalise kogemuse tulemusena on hanketegevusega seonduvad dokumendid ning protseduurid saavutanud taseme, kus 2019. aastal vaidlustasid pakkujad kokku vaid 1 hanke. Vaidlustus jäeti rahuldamata. Võrdluseks, 2018. aastal vaidlustasid pakkujad kokku 3 hanget, millest edasises menetluses rahuldati 1 vaidlustus.

Energiaportfelli ühishanked

Alates elektrienergia ja maagaasi turgude avanemisest on RKAS pakkunud klientidele mugavat energiaostu kompleksteenust. Energiaportfell on järjepidevalt laienenud ning oleme kaasanud 13 ministeeriumi ja nende allasutused elektrienergia ning 6 maagaasi ostuks. Eesmärk on tagada hankemenetluste läbipaistvus ja võimalikult soodsad tingimused ühise energiaportfelli jaoks. Lisaks elektrienergia ja maagaasi hankimisele oleme kliente nende soovi korral toetanud elektrienergia võrgulepingute haldamisel.

Nii elektrienergia kui ka maagaasi puhul on olemas toimivad börsid, mis määravad hinna. Hinnale lisanduvad võrgu- ja taastuenergiatasud ning aktsiisid.



Aastal 2019 korraldasime plaanipäraseid uued riigihanked elektrienergia ja maagaasi ostu raamlepingute sõlmimiseks eesolevaks nelja-aastaseks perioodiks. Raamlepingu partneritega viime läbi vajalikud minihanked leidmaks pakkujate hulgast parima hinna konkreetseks perioodiks. Taastuvatest energiaallikatest toodetud Rohelist Energiat hankisime Hoolekandeteenused ASile ning oleme valmis seda teenust edaspidi ka teistele klientidele pakkuma.

Kunstiteose tellimise konkursside korraldamine

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

Teose valimisel ei ole kriteeriumiks pakkumuse maksumus ehk hind, kuna see on ette määratud ning kõigile osalejatele konkursi väljakuulutamise hetkel teada. Žürii hindab konkursile esitatud kavandite alusel teoste esteetilisi, funktsionaalseid ja keskkonda mõjutavaid omadusi vastavalt võistlusjuhendis määratud kriteeriumitele. Võitjaks valitakse asukohta, hoone kasutust, asutuse tegevusala ning teose potentsiaalset auditooriumi arvesse võttes kunstiliselt parim teos.

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

2019. aastal valmis RKASi korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel neli teost kogumaksumusega 198 500 eurot:

- Installatsioon „Säde“, autorid Taavi Kuningas, Argo Männik, Mihkel Urmet. Tallinna Euroopa Kool.
- Skulptuur „Koduvalvur“, autor Jass Kaselaan. Rakvere Ametikooli õpilaskodu.
- Skulptuur „Tera“, autorid Fred Truus ja Rainer Kaasik-Aaslav. Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskus Jõgevamaal.
- Tekstiilikunst „Säsi“, autorid Johannes Valdma, Allar Esko ja Sirli Pohlak. Kohtla-Järve Gümnaasium.

2019. aasta suvel viidi läbi Riigikohtu hoone kunstikonkurss, mille võitjaks valis žürii Vergo Verniku skulptuuri ideekavandi märgusõnaga „Tasakaal“. Teos valmib 2020. aasta kevadel.

2019. aasta lõpus viidi läbi Sillamäe sisejulgeoleku ühishoone kunstikonkurss, mille võitjaks valis žürii installatsiooni ideekavandi märgusõnaga „Mustikas“. Teose valmimine on planeeritud 2020. aasta sügiseks.

2019. aasta lõpus kuulutati välja 2 uut kunstikonkurssi: Võrumaa Kutsehariduskeskuse ja Tartu mnt 85 büroohoone tarbeks. Žürii teeb oma valiku 2020. aasta kevadel.

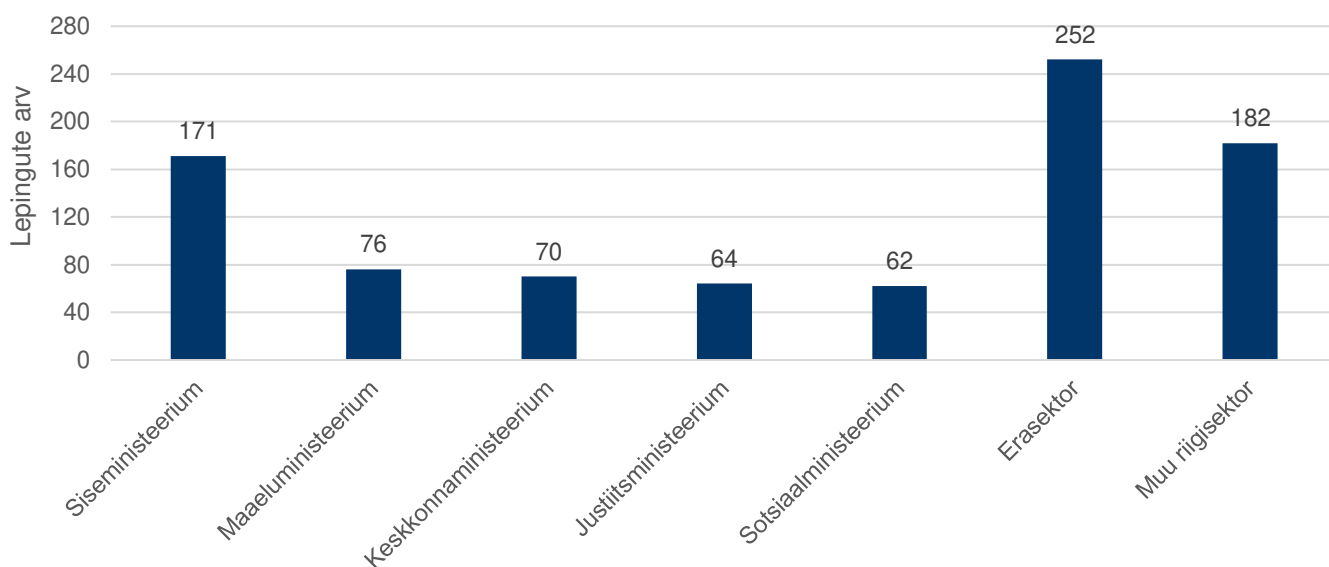
Kunstikonkursside ideekavandite arv:

- Rakvere Ametikooli õpilaskodu 17
- Eesti Taimekasvatuse Instituudi teraviljade aretuskeskus 17
- Kohtla-Järve Gümnaasium 10
- Riigikohtu hoone 25
- Sillamäe sisejulgeoleku ühishoone 17

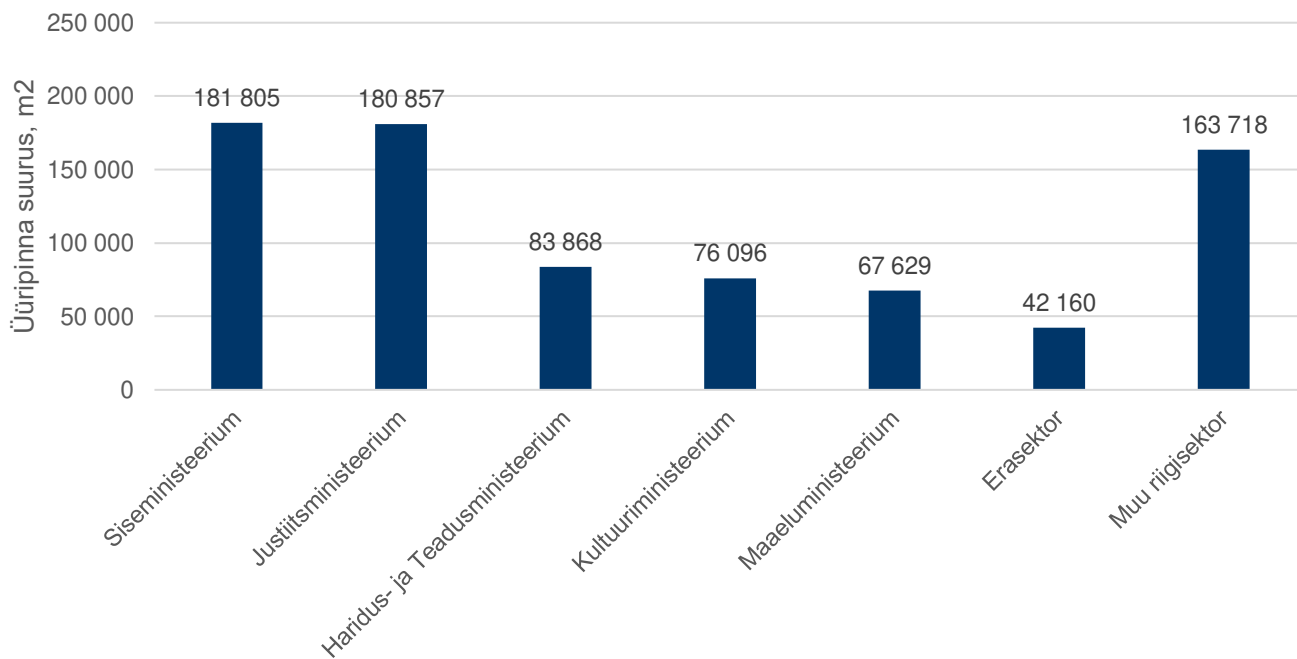
Kliendid

Kliendisuhte hoidmisega tegelevad RKASis suurkliendi- ja kinnisvarahaldurid ning piirkonnajuhid. Kliendisuhtlus on jagatud kahele tasandile: suurkliendihaldurid hoiavad võtmekliendi vaadet (st riigisektori valitsemisalad ja nende allasutused) ning kinnisvarahaldurid objektipõhist kliendisuhet (st konkreetsete kinnisvaraobjektide kliendi vastutavad kasutajad). Objektipõhine kliendisuhtlus viiakse ellu toetudes kliendiplaanidele, kus on iga kliendiga kokku lepitud põhieesmärgid ja aasta põhitegevused.

Suurimad kliendid üürilepingute alusel 2019



Suurimad kliendid üüripinna suuruse alusel 2019



Suurimad kliendid lepingulises portfellis

Klient	Lepingulise portfelli pindala, m ²
Haridus- ja Teadusministeerium	477 526
Siseministeerium	31 294
Kultuuriministeerium	5039
eu-LISA	5001
Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei	4513
Tartu Linnavalitsus	2476
Rahandusministeerium	547

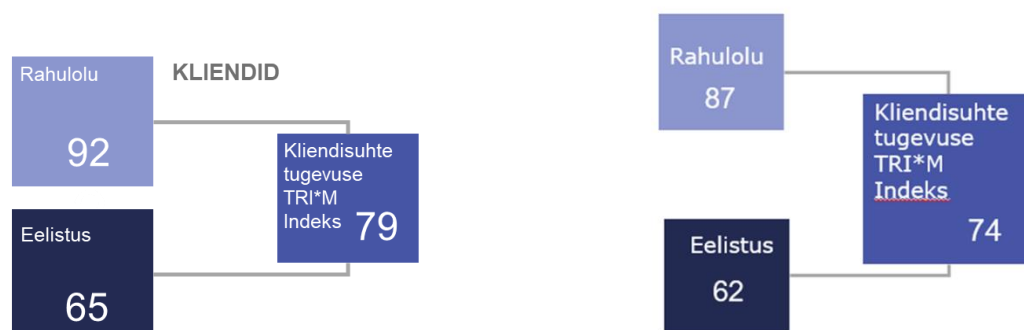
2019. aasta detsembri seisuga juhib RKAS 1011 lepingulist kliendisuhet, millest 876 on üürilepingu ja 135 halduslepingu põhised. Üürilepingu korral oleme ise vara omanikuks ja osutame kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu puhul on klient temale kuuluva vara andnud meie hallata ning meie tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

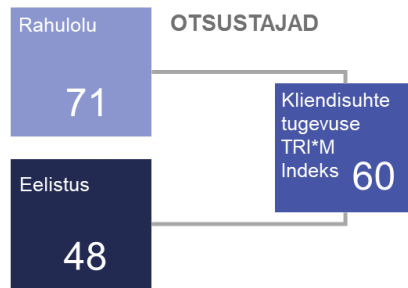
Klientide tagasiside

RKAS mõõdab kliendisuhete tugevust koostöös Kantar Emoriga juba alates 2011. aastast. 2019. aastal viisime läbi klientide rahulolu-uuringu, kus kaardistati erinevaid rahulolu mõjutavaid aspekte ning analüüsiti nende mõju kliendisuhetele. Täpsemalt uuriti üldist rahulolu RKASiga ning rahulolu teenuste ja kontaktisikuga. Uuringu läbiviimisel kasutatakse kliendirahulolu analüüsimise rahvusvahelist uuringumetoodikat TRI*M, mis mõõdab kliendisuhete tugevust, võttes arvesse nii ratsionaalse rahulolu, käitumusliku lojaalsuse, emotsionaalse seotuse kui ka ümbritseva keskkonna.

2019. aasta uuringu tulemused näitavad, et rahulolu ja eelistus on võrreldes 2018. aastaga oluliselt tõusnud: 64lt 74le. Olulisel määral on tõusnud rahulolu indeks, mis 2019. aastal oli 87 (2018. a oli sama näitaja 77). Võrreldes teiste Euroopa kinnisvaravaldkonnas tegutsevate ettevõtetega, kuulub RKAS 33% paremate ettevõtete hulka.

2019. aastal paranes olulisel määral otsustajate hinnang RKASile, indeks tõusis 38lt 60le. Suureks mõjuriks võib pidada 2019. aasta maikuu tehtud ettevõtte struktuurimuudatust, millega loodi kliendisuhete osakond. Muudatusega seoses vaadati üle kliendiportfellide jaotused ning suurkliendihalduri roll ettevõttes laiemalt. Seda muudatust tõid tagasiside andmisel esile ka meie võtmekliendid. 2020. aastal keskendutakse veelgi enam kliendivajaduste mõistmisele ning proaktiivsele lahenduste pakkumisele.

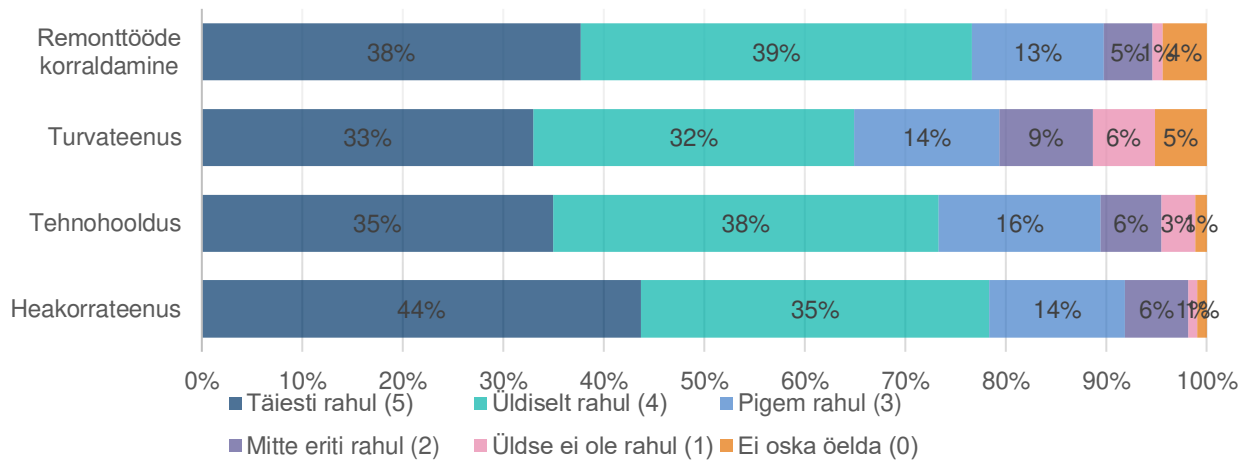




Allikas: Kantar Emor

2019. aastal jätkasime operatiivse kontaktijärgse tagasiside mõõtmisega Kantar Emori MyClienti süsteemi abil, mis annab kiirelt teada osutatava teenuse võimalikest kitsaskohtadest ning võimaldab meil kiirelt reageerida. MyClienti küsitluste tulemusel oli hinnang meie teenustele 2019. aastal alljärgnev.

ÜLDINE RAHULOLU RKAS TEENUSTEGA

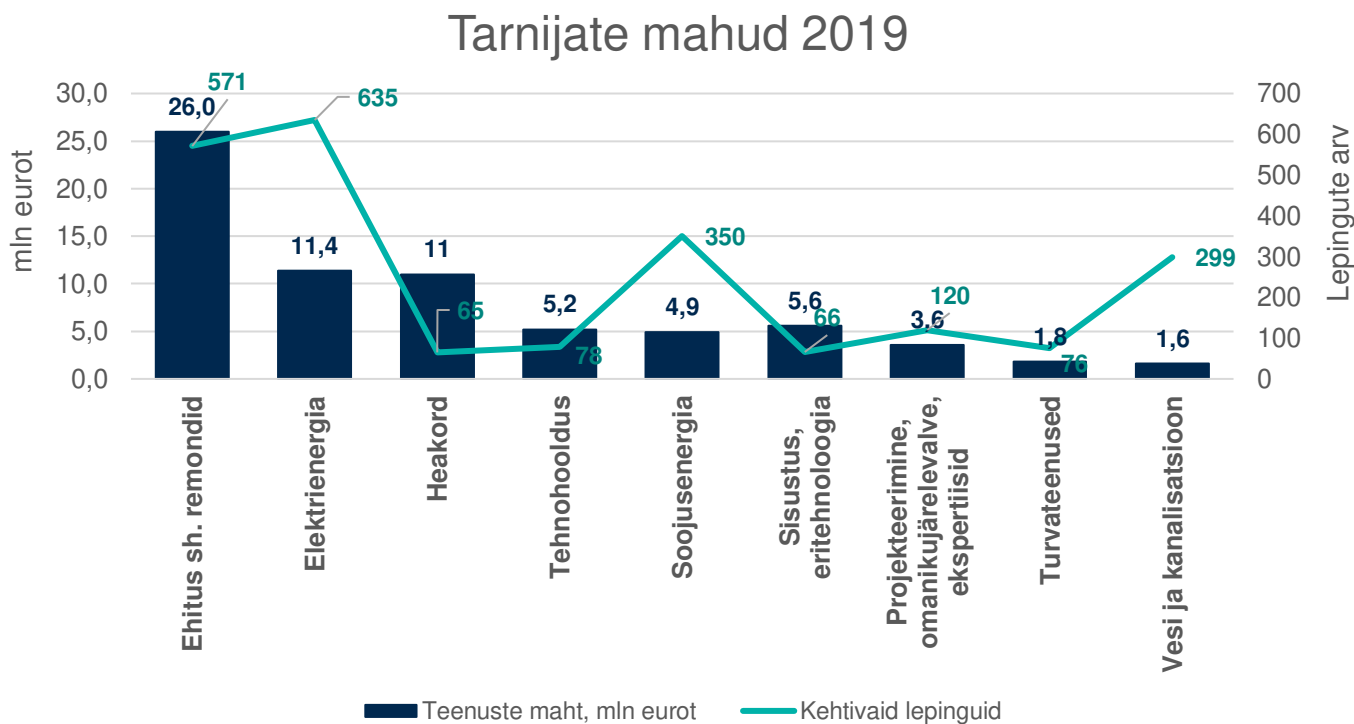


Tarnijad ja teenuseosutajad

RKASI kliendirahulolu sõltub lisaks ettevõtte töötajate panusele olulisel määral tarnijatest ning teenuseosutajatest. Aastal 2019. toimus ettevõttes mitu muudatust, mille eesmärk oli arendada edasi partnerlussuhteid: loodi tarnijasuhete osakond, defineeriti tarnijasuhete eesmärgid ning esimest korda viidi läbi tarnijasuhete uuring.

Tarnemahud

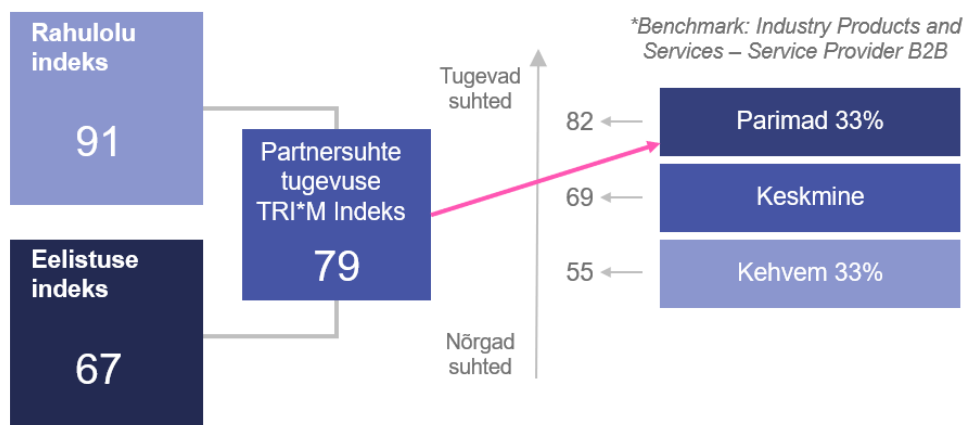
Alljärgnevalt on välja toodud 2019. aasta tarnemahud erinevate tarnekategooriate lõikes, kokku 55,7 mln eurot.



Tarnijasuhete uuring

Uuringu eesmärgiks oli kaardistada suhete võtmetugevused ja arenguvõimalused meie tarnijate ja teenuseosutajate hinnangul. Selleks kasutasime sama TRI*M meetodikat, mis klienditagasiside uuringus. Selle indeksiga hinnatakse partnersuhteid kahe komponendi, rahulolu ja eelistuse alusel.

RKASi tarnijasuhete tugevuse indeks TRI*M aastal 2019



Allikas: Kantar Emor

Uuringutulemuste võrdlusbaasi allikaks on Globaalse TRI*M-i andmebaasid. Euroopa toodete ja teenuste ärisuhete uuringute järgi on RKAS parima 33% seas, kus positiivsed tulemused näitavad tugevaid partnersuhteid.

Tarnijasuhete uuringus on teenuseosutajad segmenteeritud alljärgnevalt:

Arendusteenused	Korrashoiuteenused	Tarbimisteenused
Ehitus; Remondid; Sisustus ja eritehnoloogia; Projekteerimine, omanikujärelevalve, ekspertiisid, uuringud;	Heakord; Tehnohooldus; Turvateenused;	Elektri- ja soojusenergia, veevarustus ning kanalisatsioon.

Arendusteenused said valdavalt positiivseid hinnanguid, aga partnerid ootavad meilt rohkem tagasisidet konsultatsiooniteenustele (projekteerimine, uuringud, omanikujärelevalve ja ekspertiisid). Korrashoiuteenuste puhul näeme võimalusi koostööpartneritega suhete tugevdamiseks, olgu selleks siis tööde vastuvõtmise protsessi sujuvus või initsiatiivikus leida lahendusi. Nendesse arengukohtadesse peame koostöös valdkonna ettevõtetega ka edaspidi panustama.

Töötajad

RKASis töötas 2019. aasta lõpu seisuga 216* inimest, see on 7 võrra vähem kui eelmisel aastal. Täistööajaga töötajate arv oli 2019. aastal 208 ning osalise tööajaga töötajate arv 8. Ettevõtte tegevus on jagatud nelja asukoha vahel: Tallinnas töötab 153 inimest (kinnisvaraarenduses 39, haldusteenustes 45, kliendisuhetes 5, tarnijasuhetes 9 ning tugiüksustes kokku 55), Tartus 27 inimest (kinnisvaraarenduses 9, haldusteenustes 15), Pärnus 12 inimest (kinnisvaraarenduses 2, haldusteenustes 10) ja Jõhvis 14 inimest (kinnisvaraarenduses 2, haldusteenustes 12).

2019. aastal asus ettevõttesse tööle 30 uut töötajat. Töötajate voolavus oli 12% ja eelmise aastaga võrreldes on see 2 protsendipunkti võrra langenud. 2019. aasta vältel naasis lapsehoolduspuhkusele 2 töötajat ja praktiliselt oli kogu perioodi vältel 2 inimest.

Mehi töötas RKASis 2019. aastal 62% ja naised 38%. Eelmise aastaga võrreldes on meeste ja naiste osakaal ettevõttes jäänud samaks. Ettevõttes töötas 2 erivajadusega töötajat.

2019. aastal ei toimunud ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, samuti ei olnud eelmisel aastal mitte ühtegi töövaidlust, mis oleks jõudnud Töövaidluskomisjoni.

RKASis järgitakse kehtivaid seaduseid ja õigusakte, kehtestatud on tööohutuse protseduurid ning töökeskkonnakorraldus. Teostatakse riskianalüüsi, selgitamaks välja töökeskkonna ohutegurid, mida seejärel analüüsitakse ja jälgitakse. Valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutseb töökeskkonnanõukogu, milles on võrdselt nii tööandja kui ka töötajate valitud esindajaid. Töötajatele viiakse regulaarselt läbi tervisekontrole. RKAS tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise. 2019. aastal ei esinenud ühtegi tööõnnetust.

*töötajate arv ei ole taandatud täistöökohale.

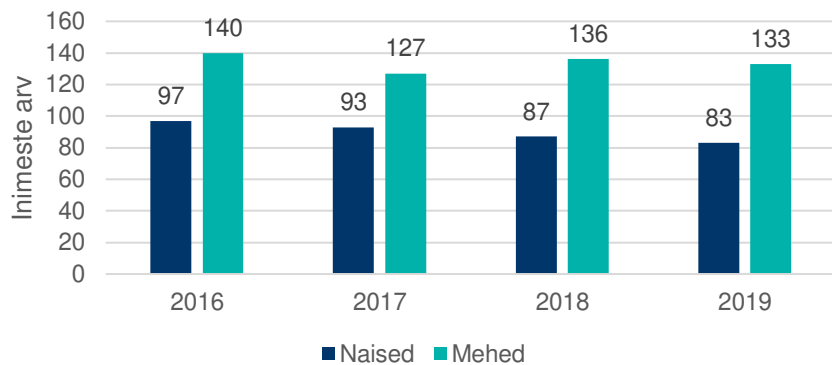
Töötajate pühendumus ja rahulolu

2019. aasta detsembris viidi RKASis läbi iga-aastane töötajate pühendumuse ja rahulolu uuring. Võrreldes organisatsiooni üldiseid tulemusi avaliku teenistuse keskmisega, saame öelda, et RKASi töötajate pühendumus on avaliku teenistuse keskmisest kõrgem. Samuti on hinnangud võrreldes 2018. aastaga paranenud.

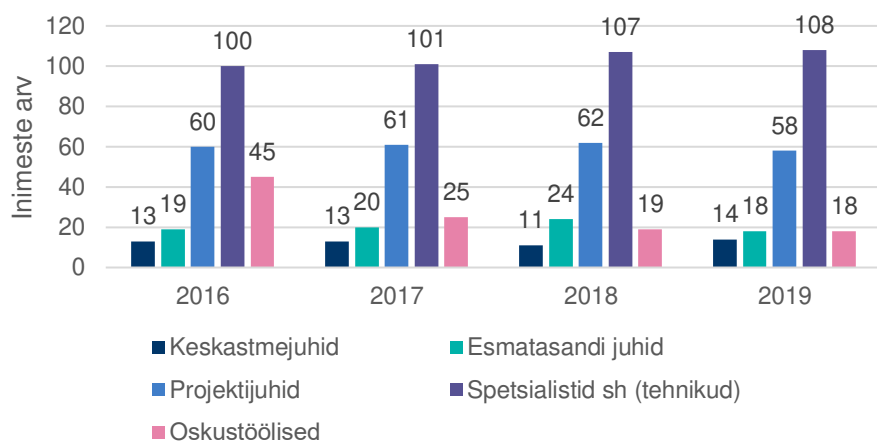
Lisaks pühendumusele ja üldisele rahulolule vaadeldi uuringus veel kuutteist teemavaldkonda, mis eelpool mainitud väljundnäitajaid mõjutavad. On positiivne, et enamik uuritud teemavaldkondadest said võrdlusgrupi keskmisest positiivsemad hinnangud.

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

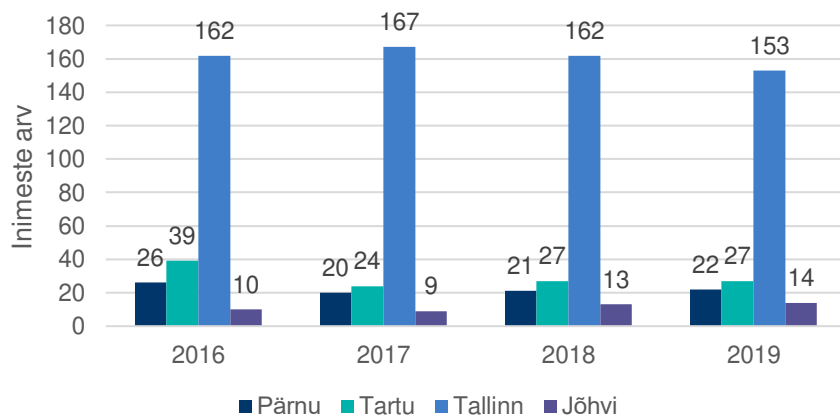
Töötajad soo järgi



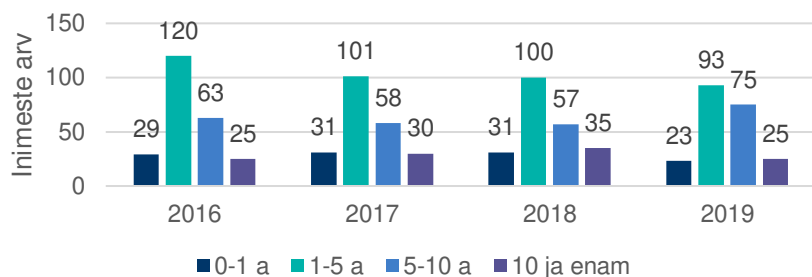
Töötajad positsiooni järgi



Töötajad asukoha järgi



Töötajad staaži järgi



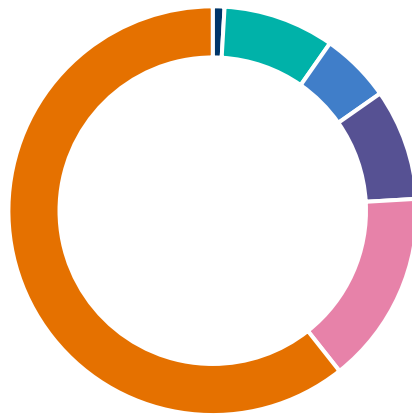
Kompetentside arendamine

RKASi töötajate haridustase on väga kõrge: 76% töötajatest omab kas rakenduskõrgharidust, bakalaureuse- või magistrikraadi, kahel töötajal on doktorikraad. RKAS toetab jätkuvalt töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist erialastel koolitustel. 2019. aastal investeeriti töötajate koolitustesse 99 000 eurot. Peame täiendõpet oluliseks ja 31% töötajatest on mõnel erialal kutsetunnistus.

67 töötajal on kutsetunnistus järgmistel erialadel:

- diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinseneri kutse, tase 7 (Eesti Ehitusinseneride Liit) – 2 in;
- ehitusjuht, tase 6 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 5 in;
- ehitusinsener, tase 6–7 (Eesti Ehitusettevõtjate Liit) – 8 in;
- elektriinsener, tase 6 (Eesti Elektroenergeetika Selts) – 1 in;
- kinnisvarahaldur, tasemed 4–6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 26 in;
- kinnisvara haldusjuht, tase 6 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 5 in;
- kinnisvara hooldusmeister, tasemed 3–5 (Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit) – 7 in;
- puhastustööde juht, tasemed 4–5 (Puhastusekspert OÜ) – 2 in;
- puhastusteenindaja-juhendaja, tase 4 (Puhastusekspert OÜ) – 4 in;
- turvasüsteemide projekteerija, tase 6 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 in;
- turvasüsteemide vastutav spetsialist (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 1 in;
- turvajuht, tase 5 (Eesti Turvaettevõtete Liit) – 2 in;
- volitatud energiatõhususe spetsialist, tase 8 (Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus) – 1 in;
- diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7 (Tallinna Tehnikaülikool) – 1 in;
- ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (Eesti Planeerijate Ühing) – 1 in.

Töötajate haridustase



- Põhiharidus
- Keskeriharidus
- Keskharidus
- Rakenduslik kõrgharidus
- Kutseharidus
- Kõrgharidus

Ühiskond

Liikmelisus ühendustes ja koostöö erialaliitudega

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

- MTÜ Vastutustundliku Ettevõtluse Foorum;
- MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit;
- MTÜ Eesti Personalijuhtimise Ühing PARE;
- MTÜ Eesti Maksumaksjate Liit;
- MTÜ Digitaalehitus – Digitaalehituse klaster;
- MTÜ Workplace Evolutionaries Estonia (WE hub);
- Eesti Süsteemiinseneride Selts.

RKAS on esindatud Kultuuriministeeriumi juures tegutsevas muinsuskaitse nõukogus, mille seisukohad on Muinsuskaitseameti ja kohaliku omavalitsuse muinsuskaitsetöö kavandamise ning muinsuskaitse põhimõtete väljatöötamise soovituslikuks aluseks.

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. aasta septembris Vabariigi Valitsuse korraldusel ligipääsetavuse rakkerühm, mis töötab välja ettepanekud ja meetmed ligipääsetavuse tagamiseks nii avalikus kui ka erasektoris. Lisaks ministeeriumitele, riigiasutustele ning kohalike omavalitsuste ja kolmanda sektori esindajatele panustab ka RKAS rakkerühma tegevusse.

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



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

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

EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete läbiviimine

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 sisu on võimaliku energia ülekulu kiire avastamine hoone energiakasutuse pideva jälgimise abiga ning proaktiivne reageerimine, et energia ülekulu vähendada.

Riigi Kinnisvara osales Sustinere korraldatud ühiskondliku vastutuse uuringus, millega hinnati ettevõtete aastaaruannetes kirjeldatud tegevuse sotsiaalse- ja keskkonnamõju jätkusuutlikkust, vastutustundliku juhtimise põhimõtteid ja laiemat ühiskondlikku rolli. Riigi Kinnisvara oli oma tulemustega 15 parima Eesti ettevõtte hulgas. Püüame suurendada avatust, läbipaistvust ning hoida fookust ühiskondliku vastutuse teemadel.

Teadus- ja arendustegevuse toetamine

Koostööl teadus- ja arendusasutustega ning ülikoolidega on oluline roll RKASi kompetentside tõstmisel ja kogu kinnisvarasektoris innovaatiliste suundade näitamisel. Oleme toetanud valdkondlikku teadus- ja arendustegevust alates 2011. aastast, tehes seda kaks korda aastas toimuvate stipendiumikonkursside ja teadusuuringute toetuskonkursside kaudu. Teadus- ja arendusprojektide toetamisse saab RKAS panustada kuni 0,5% kolme eelneva majandusaasta keskmisest konsolideeritud puhaskasumist.

Lisaks RKASi tegevuseesmärkidega seotud teadusuuringute toetamisele on meie üheks prioriteediks kompetentse järelkasvu koolitamine, mistõttu toetatakse ka stipendiumide jagamist rakendus-, magistri-, inseneri- ja doktoriõppe üliõpilastele, kelle õpitulemused on eeskujulikud ja uurimissuund RKASi tegevusvaldkonnaga seotud. Kaheksa aastaga oleme toetanud kinnisvara- ja ehitusvaldkonna teadusuuringuid enam kui poole miljoni euroga ning tudengeid stipendiumitega kokku juba rohkem kui 100 000 euroga.

Panustame teadus- ja arendustegevusse valdkondades, mis on seotud:

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

2019. aastal toetas RKAS 23 000 euroga MTÜ Keskkonnatervise ja Ohutuse Instituudi teadlaste uurimust teemal „Tehniliste lahenduste väljatöötamine sisekeskkonna raadiosageduslike elektromagnetväljade vähendamiseks“. Uuritakse seda, kuidas testida elektromagnetväljade vähendamise võimalusi kasutusel olevates hoonetes ning töötada statistiliselt usaldusväärse valimi põhjal välja efektiivseid lahendusmeetmeid, et minimeerida hoonetes viibivate inimeste kokkupuuted raadiosageduslike elektromagnetväljadega, säilitades samal ajal kaasaegse tehnoloogiaga kaasnevad mugavused.

Samuti toetas RKAS 18 000 euroga Rahvusvahelise Kaitseuringute Keskuse uurimistööd teemal „Hoonete turvaklasside ja rakendatavate turvameetmete uuring“, mis on jätkuprojekt eelmisel aastal alustatud tööle. Eesmärgiks on töötada välja meetodika, mis võimaldab määrata mõõdetavate parameetrite alusel igale RKASi objektile optimaalse turvaklassi ehk rakendatavate turvameetmete kogumi, hinnata olemasolevate meetmete vastavust nõuetele ning investeeringuvajadust.

Stipendiume jagati 2019. aastal järgmistele üliõpilastele.

Magistrandid (igaüks summas 2000 eurot)

- Andres Nuija, Tallinna Tehnikaülikool, „Klassiruumi fassaadi optimeerimine päevavalgusteguri ja suvise ülekuumenemise nõuete alusel Tabasalu uue haridushoone näitel“
- Kristi Merilo, Eesti Kunstiakadeemia, „Looduse- ja lastesõbralik koolihoone kui aktiivõppe vahend“
- Madli Kaljuste, Eesti Kunstiakadeemia, „Koristatud ruumid – lammutus kui kaotatud potentsiaal“
- Anni Martin, Tallinna Ülikool, „Maarjamäe memoriaali tähenduste väljad – Teisest maailmasõjast kommunismiohvrite memoriaali rajamiseni (1940–2018). Meediatekstide ja arhiivimaterjalide sisuanalüüs“
- Elina Liiva, Eesti Kunstiakadeemia, „Nähtamatud piirid ja reeglid“
- Mihkel Raev, Eesti Kunstiakadeemia, „Quo vadis, Paldiski“
- Anno Tarvis, Tallinna Tehnikakõrgkool, „Pärnu Laste ja Noorte Tugikeskuse peremajade energiatõhusus“

Doktorandid (igaüks summas 3000 eurot)

- Siim Tuksam, Eesti Kunstiakadeemia, „Moduleeritud modulaarsus: mass-erilahendusest erilahendusliku masstootmiseni“
- Lauri Hass, Tallinna Tehnikaülikool, „Suuremõtmelise 3D betooniprinteri armeeringu arendamine ja katseline valideerimine“
- Tuule Mall Kull, Tallinna Tehnikaülikool, „Küttesüsteemide juhtimine ja soojusväljastuse efektiivsus liginullenergiahoonetes“

Ligipääsetavuse tagamine

Ligipääsetavust tuleb pidada iga inimese põhiõiguseks, mis tagab võimalused indiviidi täisväärtuslikuks osalemiseks igapäevases elu- ja teabekeskkonnas. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on kõik Eesti kodanikud ja riigi külalised võrdsed ning kedagi ei tohi diskrimineerida ega kohelda väarikust alandaval moel.

Tihti on harjutud mõtlema, et ligipääsetavus või selle puudumine on liikumispuudega isikute probleem.

Ligipääsetavuse all aga ei mõisteta ainuüksi füüsiliste piirangute puudumist liikumisel, vaid ka teabe, transpordi ning tajuorganitega saadava info kättesaadavust vaatamata inimese eale, füsioloogilisele võimekusele või tervislikule seisundile. Lahendusi vajavad ka näiteks poekassade ja pangaautomaatideni mitteulatuvad lapsed, puuetundlike ekraanide ees kohmetunud eakad, e-teenustest ilmajäävad vanurid ja paljud teised.

Teada on fakt, et ligipääsetavuse tagamine on soodsam, kui sellega arvestatakse juba planeerimise faasis ja lähtudes kõikide kasutajate vajadustest. Näiteks kaldteed ja madalad lävepakud ei ole vaid ratastoolis liikujale vajalikud, vaid hõlbustavad ka lapsevankrite ja rulaatorite kasutamist.

Ligipääsetavuse tagamisel on abiks kasutajakeskse lähenemise meetod, mille fookuseks on inim-, mitte objektikesksus. Kasutaja tundmaõppimine on väga oluline toimiva funktsionaalse lahenduse leidmisel. Prognooside kohaselt on Eestis aastaks 2050 üle 65aastaseid inimesi tänasest oluliselt rohkem, samavõrra on vähenenud tööealiste arv. Üle 65aastastest on aga paljud ühel või teisel moel seotud piirangutega igapäevaelus hakkamasaamisel. Nii muutub ligipääsetavuse temaatika ka ainuüksi ühiskonnas toimuvate demograafiliste muutuste tõttu üha tähtsamaks aspektiks, mida sobilikult elu- ja töökeskkonna loomisel arvestada.

Tuginedes suurele kogemusele riigihangete ja projektide juhtimises ning heale koostööle erinevate institutsioonidega saab RKAS olla eeskujuks ja teenäitajaks ka ligipääsetavusega seonduvate sõlmküsimumuste lahendamises.

Muinsuskaitse ja arhitektuuripärandi hoidmine

RKASil on kokkupuude muinsuskaitsega juba ettevõtte asutamisest, esimeste hoonete seas anti ettevõttele üle Pärnu kohtuhoone aadressil Rüütli 19, mis asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealas. Pärnu kohtuhoone kuulub tänaseni RKASi kinnisvaraportfelli. Hoonet on olulises mahus aja jooksul restaureeritud, mis on taganud väärika hoone autentsuse tänaseni.

RKAS on alates 2015. aastast kuulunud riigi muinsuskaitse nõukogu koosseisu, mille ettepanekud ja seisukohad on Muinsuskaitseameti ja kohalike omavalitsuse muinsuskaitsetöö kavandamise ning muinsuskaitse põhimõtete väljatöötamise soovituslikuks aluseks. 2019. aasta lõpu seisuga on RKAS omandis 162 muinsuskaitsevööndis olevat hoonet.

Sarnaselt varasematele aastatele teostati 2019. aastal 105 erinevas muinsuskaitse all olevas või muinsuskaitsealas asuval hoonel remonttööd, mille käigus parendati või säilitati hoonete seisukorda. 2019. aasta remonttööde kogumaksumus oli 6 mln eurot, mis moodustas RKASi 2019. aastal läbi viidud remonttöödest 27%.

Suurematest RKASi juhitud ehitustöödest valmis 2019. aastal Eesti Vabariigi suursaatkonna hoone Moskvast. Olulise muinsuskaitse all oleva objektina on töös Riigikohtu hoone Tartus, mis valmib 2020 aasta I kvartalis. 2019. aastal alustasime Valga Kesk tn 12 hoone projekteerimisega, millega soovime jõuda ehituseni 2020. aasta teises pooles. Samuti alustasime Eesti Rahvusraamatukogu rekonstrueerimisprojekti koostamisega, millega soovime jõuda lõpuni 2021 aasta II kvartalis.

Keskkond

Energiatarbimine ja -tõhusus

Energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine on RKASi üheks prioriteediks.

Hoone energiatõhususe all mõtleme energiahulka, mis on vajalik hoone kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks. Siia loetellu lisandub veel peamiselt kasutajast sõltuv energiakasutus.

Hoonete energiakasutusest tulenevat keskkonnamõju vähendame erinevate remonttööde, regulaarse energiakasutuse jälgimise ja kiire ülekuludele reageerimisega ning hoone kasutaja teadlikkuse tõstmise abil. Uusarendustel ja mahukamatel rekonstrueerimistel täidame õigusaktides kehtestatud energiatõhususe miinimumnõudeid.

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

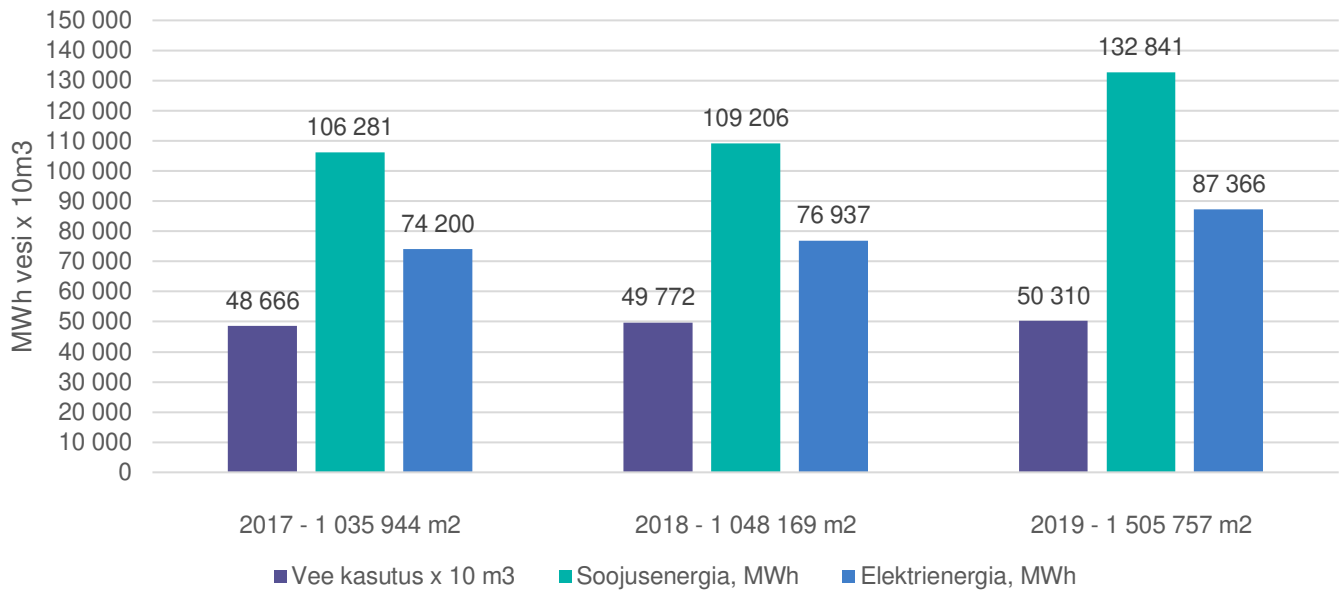
Ettevõtte energia- ja veekasutus

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

RKASi enda tarbimine on marginaalne, moodustades organisatsioonivälisest tarimisest vaid 0,3%.

Organisatsioonivälise tarbimise all mõistame oma kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle tegevust saame suunata teadlikkuse tõstmise, pinnaoptimeerimise ning energiatõhususele suunatud remonttööde abil.

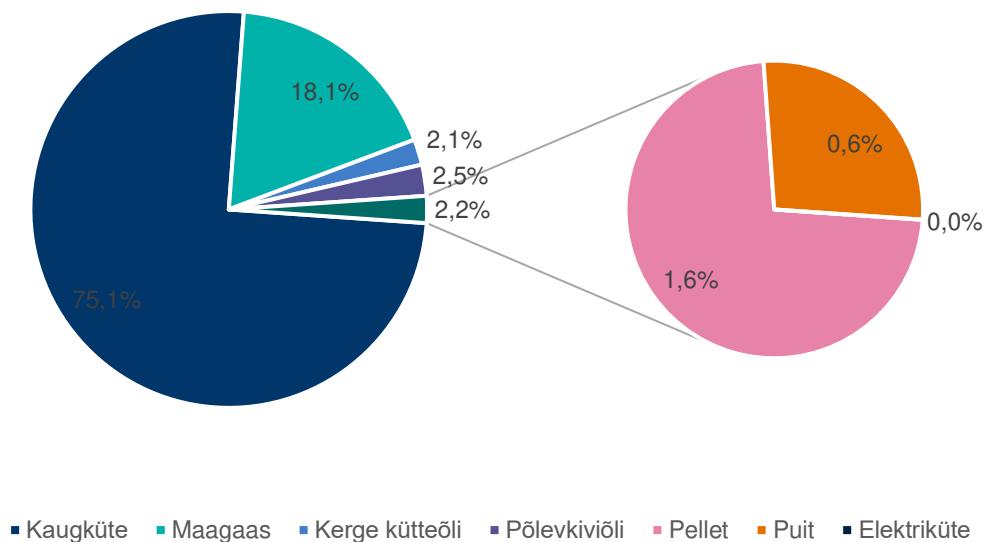
Järgneval graafikul on esitatud RKASi haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga. Portfelli mahu kasv on olnud kiirem kui energia- ja veekasutuse kasv, mis näitab energiatõhususse panustamise tulemusi. Suur portfelli kasv 2019. aastal on tingitud lepingulise portfelliga liitunud Haridus- ja Teadusministeeriumi kutseõppeasutustega.



Soojusenergia

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

Soojusvarustuse suhteline jaotus

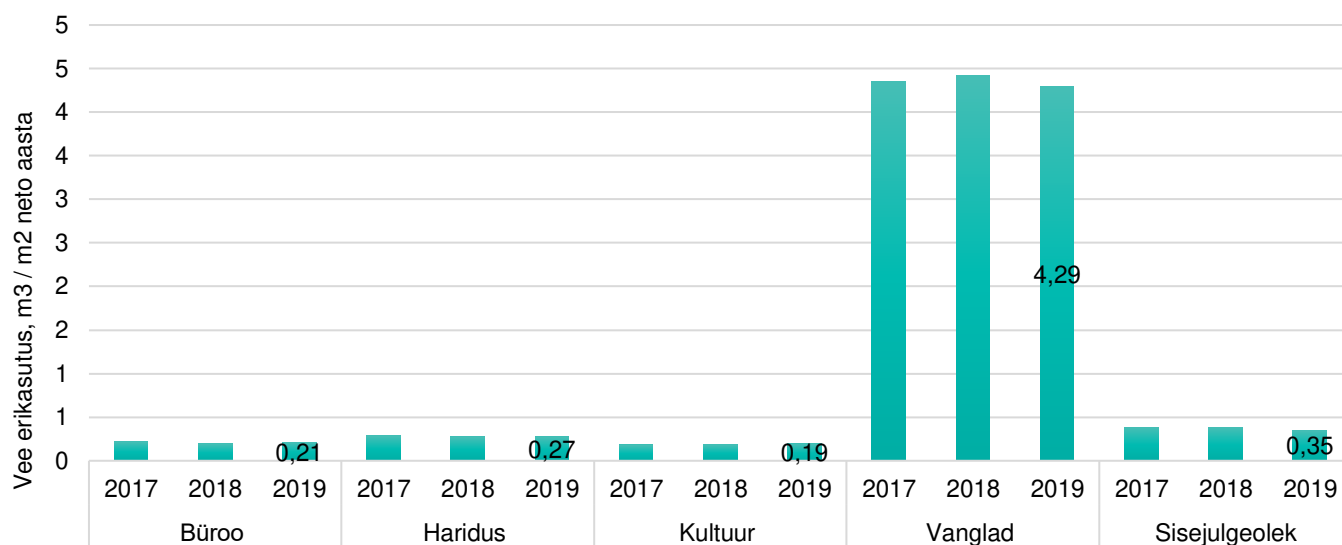
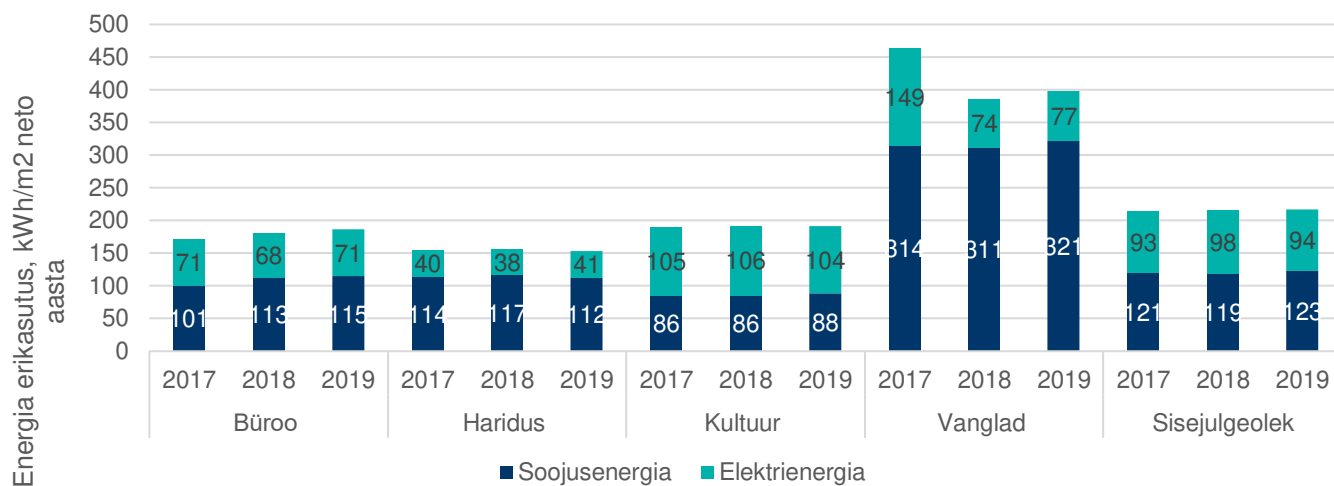


Elektrienergia

Kogu 2019. aastal kasutatud elektrienergia osteti RKASi energiaportfellile börsihinnaga.

Tarnitud energia ja vee kogused erineva kasutusotstarbega kinnistute kaupa

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



Joonistel on kajastatud hooned, mis on kasutusel olnud vähemalt ühe täisaasta, mistõttu tulemusi ei mõjuta 2019. aastal valminud hooned või suuremad rekonstrueerimisprojektid.

Valdavalt on energia ja vee erikasutus püsinud stabiilne. Oluliselt panustatakse sisekliima parendamisse, mis kohati suurendab hoonete energiakasutust (nt ehitatakse jahutus- või ventilatsioonisüsteeme, et vähendada ülekuumenemist). Eesmärk on iga üksikhoone energiakasutust vähendada, kuid sääst ei saa tulla sisekliima ja hoone kasutajate tervise arvelt.

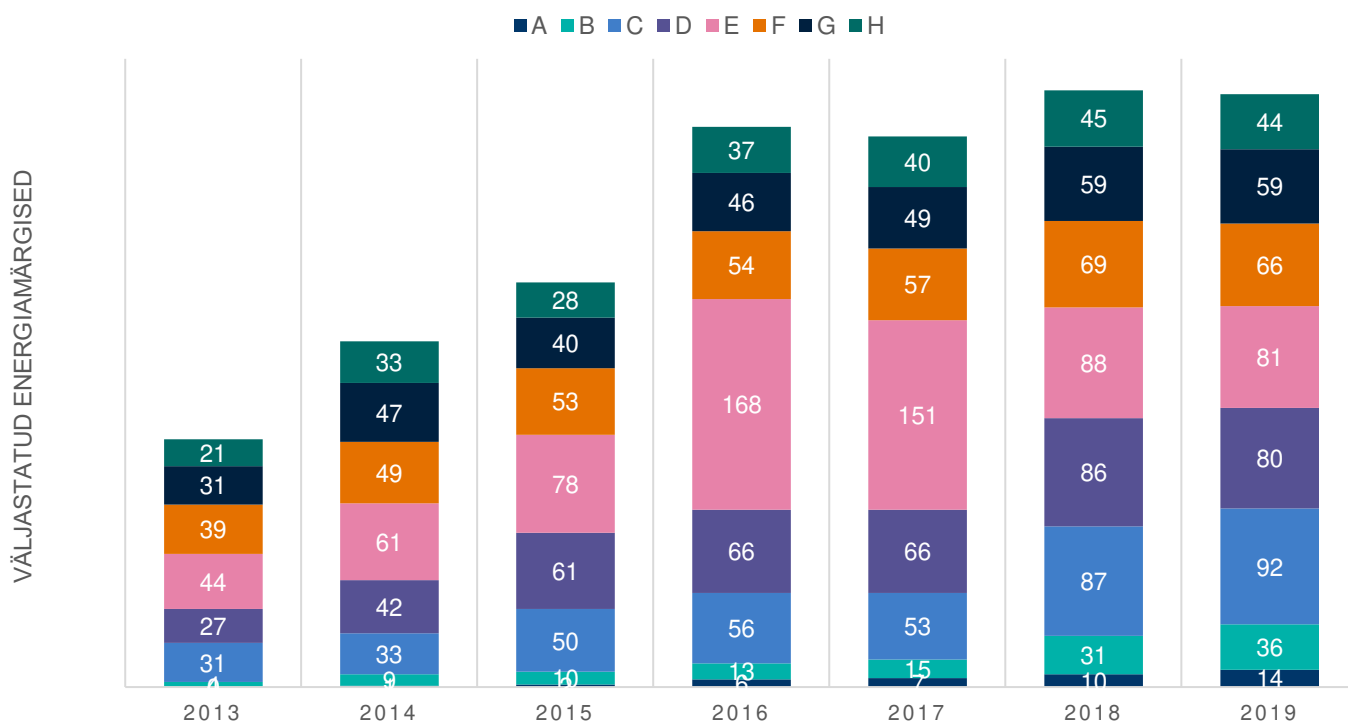
Suure energiakasutusega eristuvad 24/7 kasutuses olevad vanglad, millele on esitatud täiendavaid nõudeid (nt väga intensiivne välisvalgustus) ning mille kinnistutel paiknevad ka tootmishooned, kus kinnipeatavatel on võimalik töötada (Vanglatööstus).

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

Energiamärgised

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

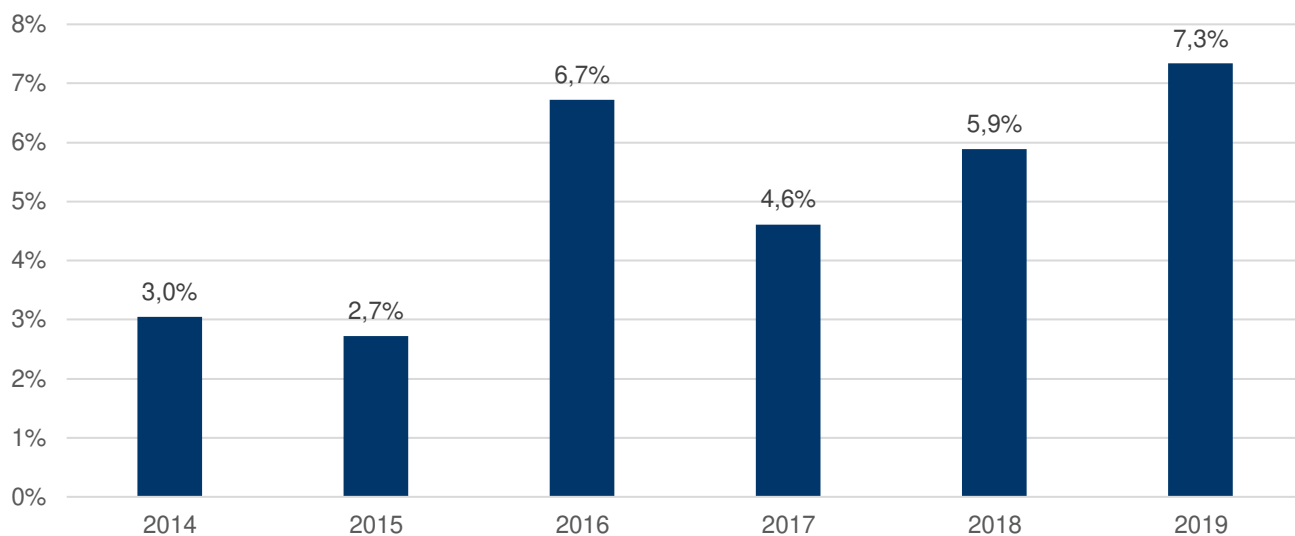
Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tulenevalt peab hoone energiamärgise klass olema vähemalt C või parem, et see vastaks energiatõhususe miinimumnõuetele. Meie arendatavad uushooned on kõik kavandatud A-energiamärgise klassi (liginullenergia) hooneteks. RKASi portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus ja märgiste dünaamika on kujutatud järgmisel joonisel.



Energiatõhususe miinimumnõudele vastab u 30% 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, aga mis neile ei vasta, viima nõuetele vastavaks ehk rekonstrueerima vähemalt C-energiamärgise klassi nõuetele vastavaks. Jälgime selle kohustuse täitmist enda

portfellis ning uurime igal aastal teostatud parendustööde mõju energiatõhususele. Viimastel aastatel oleme energiatõhususe miinimumnõuetele viinud ja Euroopa Komisjoni nõuet täitnud keskvalitsuse hoonete portfelli järgmises mahus:

Energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks viidud hoonete määr



Energiatõhususe projektid

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeede

2019. aastal taotles RKAS investeeringutoetusi keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetmest, millega panustatakse keskvalitsuse hoonete energiatõhususe suurendamisse ja sisekliima parendamisse. RKAS taotles ja sai toetust 10 hoone rekonstrueerimiseks ja 2 uue hoone ehitamiseks kogusummas 20,3 mln eurot. Rekonstrueerimise tulemusena viiakse olemasolevad hooned vastavaks energiatõhususe miinimumnõuetele, uued hooned ehitatakse vastavaks A-energiamärgise klassi nõuetele.

Toetust said järgmised projektid.

Projekt	Address	Toetussumma, EUR
Päästeameti Rapla hoone renoveerimine	Kevade 10, Sulupere küla, Rapla vald	325 222
Nõmme päästekomando rekonstrueerimine	Jaama 4/Kõver 4, Tallinn	326 486
Päästeameti Keila hoone renoveerimine	Ülejõe 2a, Keila	672 420
Tartu teemamaja rekonstrueerimine	Riia 15, Tartu	804 209
Lilleküla päästekomando rekonstrueerimine	Paldiski mnt 47, Tallinn	844 256
Pärnu keskkonnamaja renoveerimine	Roheline 64, Pärnu	898 230
Sillamäe sisejulgeoleku ühishoone ehitamine	Pavlovi 4, Sillamäe	1 004 290
Valga politseihoone rekonstrueerimine	Puiestee 4, Valga	1 077 650
Jõgeva riigimaja rekonstrueerimine	Suur 3, Jõgeva	1 120 000
Põllumajandusameti peahoone rekonstrueerimine	Teaduse 2, Saku	1 745 693
Põllumajandusuuringute Keskuse hoone rekonstrueerimine	Teaduse 4/6, Saku	3 381 292
Pärnu sisejulgeoleku ühishoone ehitamine	A. H. Tammsaare pst 61, Pärnu	8 146 250

EFFECT4buildings – energiateenuse arendamine ja laialdasem energiasäästumeetmete läbiviimine

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 sisu on hoone energiakasutuse pideva jälgimise abil võimaliku energia ülekulu kiire avastamine ja proaktiivne reageerimine, et energia ülekulu vähendada. Meil on käimas kaks paralleelset testprojekti, kus esimeses testitakse viit hoonet (3 kooli- ja 2 büroohoonet).

Hoone	Saavutatud rahaline kokkuvõide 9 kuuga, EUR
Lasnamäe 2, Tallinn (büroohoone)	-5040
Jaama 207, Tartu (büroohoone)	-1405
Võru riigigümnaasium	-150
Tartu riigigümnaasium	-8807
Põlva riigigümnaasium	-1096

Teise testprojektiga testitakse 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. Lahendus juhib ka hoone kliimasüsteeme.

Pärast seadistamisperioodi õnnestus kahe kuuga saavutada üsna arvestatav rahaline kokkuvõide.

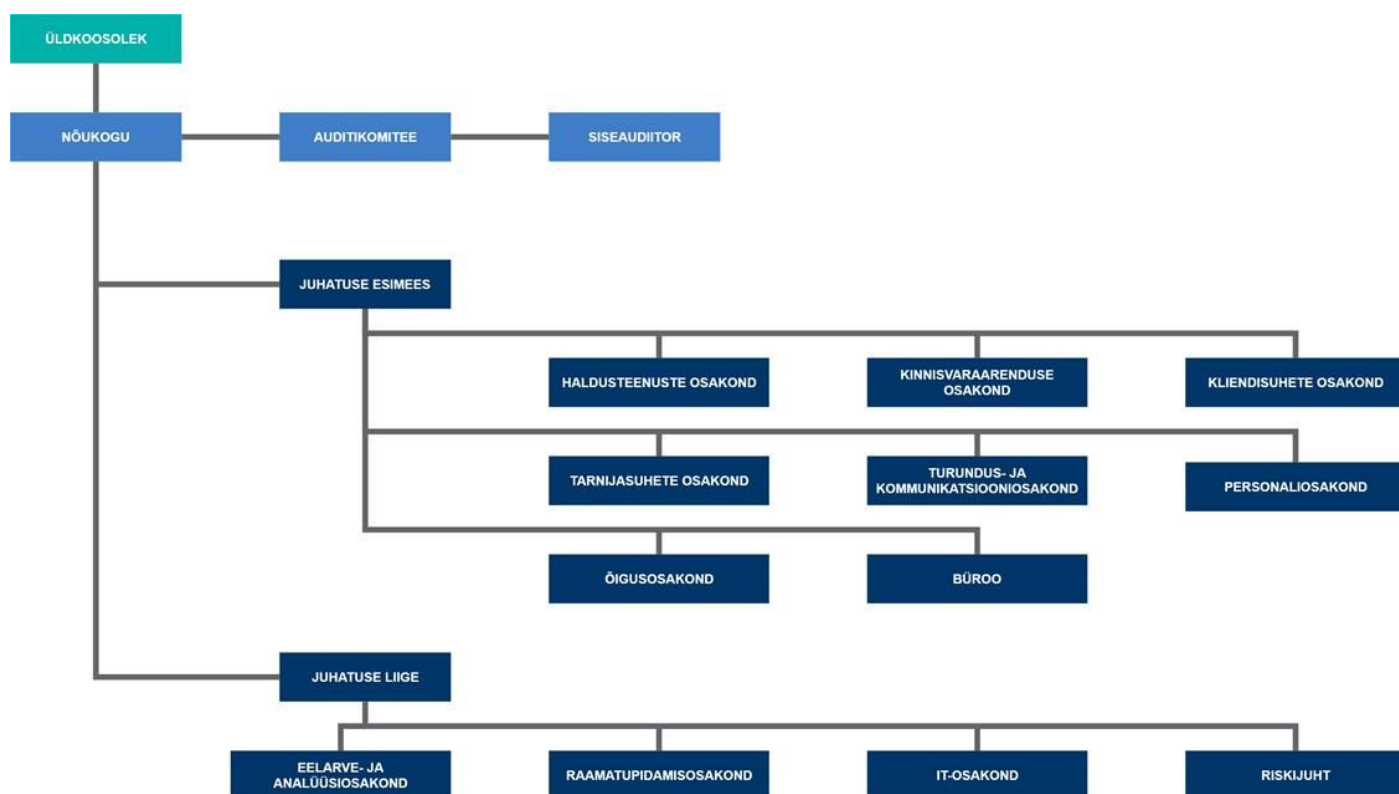
Hoone	Saavutatud rahaline kokkuvõide, EUR
Lubja 4, Tallinn (büroohoone)	-16 600

Juhtimine

Organisatsiooni juhtimine

RKASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital 31.12.2019 seisuga oli 237,2 tuhat eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning üldkoosolekuks on riigihaldusminister. Ettevõtte juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud põhikirjas ning muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna lähtume oma tegevuses nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest.

RKASi organisatsioonistruktuur 31.12.2019 seisuga:



Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

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

Üldkoosolek

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

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

RKAS ei järgi 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).

2019. aastal tegi üldkoosolek 11 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. Juhatusel liige valitakse äriseadustiku järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. 2019. aastal kuulusid juhatusse Piia Kallas (juhatusel liige kuni 31.03.2019), Andrus Ait (alates 01.04.2019) ja Kati Kusmin. Aruande koostamise hetkel on RKASi juhatus kaheliikmeline. 2019. aasta jooksul toimus 88 juhatusel koosolekut.

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

2019. aasta jooksul on arvestatud juhatuse liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu kui ka 2018. aasta eest nõukogu poolt määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Piia Kallas 66 713,28 eurot (juhatuse liige kuni 31.03.2019; tasu sisaldab lepingu lõppemise järgset konkurentsi osutamise tasu), Andrus Ait 60 887,88 eurot, Kati Kusmin 130 683,72 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; nõukogu liikmetele makstava tasu määra kohta. Omaniku huvid on ettevõttes tagatud osaluse valitseja ministeeriumi (Rahandusministeeriumi) esindajatest nõukogu liikmete näol.

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

Põhikirja kohaselt on nõukogul viis kuni seitse liiget. Nõukogu liikmeid nimetab ja kutsub ametist tagasi üldkoosolek. Nõukogu liige nimetatakse ametisse kuni kolmeks aastaks. Nõukogu tegevust korraldab nõukogu esimees. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt aruandeperioodi alguses kinnitatud tööplaanile, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. 2019. aasta jooksul toimus 8 nõukogu koosolekut. Alates 12.06.2017 on nõukogu esimehe tasu ainuaktsionäri otsusega 1000 eurot kuus, liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüvitusi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

2019. aastal kuulusid nõukokku Marianne Paas (nõukogu liige kuni 18.06.2019), Sulev Luiga (nõukogu esimees), Tõnu Toompark, Kaie Karniol, Ruth Laatre, Norman Aas ja Tarmo Leppoja (nõukogu liige alates 18.06.2019).

Ülevaade 2019. aastal nõukogu liikmetele makstud tasudest: Sulev Luiga (nõukogu esimees) 12 000 eurot, Tõnu Toompark 6000 eurot, Kaie Karniol 6704 eurot (sisaldab auditikomitee liikme tasusid), Marianne Paas 5477 eurot (sisaldab auditikomitee liikme tasusid), Ruth Laatre 6000 eurot, Norman Aas 6000 eurot ning Tarmo Leppoja 2710,53 eurot.

Auditikomitee

Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab järelevalvet raamatupidamise korraldamise, finantseelarve ja aruannete koostamise ja kinnitamise, finantsriskide juhtimise, raamatupidamise aastaaruande ja 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 lõppu tagasi kutsuda. Auditikomitee koosolekud toimuvad mitte harvem kui üks

kord kolme kuu jooksul, 2019. aastal toimus 8 koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatuse, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõtteväliste ekspertidega.

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

2019. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Marianne Paas (alates 18.06.2019 nõukogu väline liige) ja Kaie Karniol.

Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2019: Taavi Saat 6000 eurot, Marianne Paas ja Kaie Karniol – vt nõukogu liikmete tasud.

Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõttele seatud lühi- ja pikaajaliste 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 sõltumusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatus koostatud 2019. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

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

Kvaliteedijuhtimine

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



Hoone elukaare joonis: Hakala, R.,. Elukaare kavandamine kinnisvara korrashoiul.

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

RKASi kvaliteedijuhtimise põhimõtted

1. Oleme riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse kompetentsikeskus.
2. Tagame kinnisvara hea kvaliteedi, energiatõhususe, vastutustundliku haldamise ja seadusest tulenevate nõuete täimise.
3. Panustame, et tagada riigiasutuste ülesannete iseloomust lähtuv optimaalne, efektiivne ja kestlik kinnisvaralahendus ja -teenused.
4. Pakume riigiasutustele lahendusi pinnakasutuse optimeerimiseks, et parendada riigiasutuste tegevuste kuluefektiivsust ja jätkusuutlikkust.

5. Arendame ja osaleme kaasaegsete ehituse ja kinnisvara korrashoiu meetodikate rakendamisel.
6. Teenuste ja asjade hankimisel lähtume rahaliste vahendite majanduslikult parimast kasutamisest, sh kestlikkusest ja vastutustundlikkusest.
7. Seirame kasutatavaid ressursse ning rakendatud tegevusi, et optimeerida kulusid, suurendada tulemuslikkust ja edendada vastutustundlikku käitumist.

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

RKAS keskkonna- ja energiasäästu juhtimise põhimõtted

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

Olulisemad tegevused aastal 2019 kvaliteedijuhtimise valdkonnas olid järgmised.

1. ISO-sertifitseerimine

Metrosert AS viis läbi ettevõtte väljastatud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi standardite ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 järelevalveauditi. Mittevastavusi ei tuvastatud, RKASis juurutatud juhtimissüsteemide standarditele vastavus on kinnitatud.

ISO 9001:2015 järgimine tagab ettevõtte süsteemse toimimise ja spetsifitseerib nõuded kvaliteedijuhtimissüsteemile. ISO 14001:2015 sertifikaadi järgimine annab ettevõtte sidusrühmadele kindluse, et ettevõtte on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele, tema tegevus vastab püsivalt keskkonda puudutavatele õigusaktidele ning keskkonnajuhtimise süsteem toimib tõhusalt ja järjepidevalt.

2. Kinnisvarahalduse sertifitseerimine

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

- kasutatakse vaid kvaliteetseid ja usaldusväärseid haldusteenust pakkuvaid ja hooldus- ja heakorrateenust tagavaid lepinguid;
- haldusettevõttes on ametijuhendid, hooldus- ja heakorratööde kvaliteedi kontrolli süsteem, ettevõtte enda ja objektide pikaajalised arengukavad;
- haldustegevust haldusobjektidel korraldatakse vastavuses objekti korrashoiukavaga, täidetakse objekti hooldusraamatut;
- korrashoiuteenuste osas partneritena kasutatakse vaid pädevaid (sertifitseeritud või tegevuslitsentse omavaid) hooldus- ja heakorraettevõtteid; alternatiivina peab sama kvaliteediga hooldus- ja heakorrateenus olema tagatud haldusettevõtte oma allüksuste või töötajate poolt;
- kõigile hallatavatele objektidele on kinnistatud kehtivat kutsetunnistust omavad kinnisvarahaldurid (tase III või 5), lisaks on nõutav vähemalt ühe kehtivat kutsetunnistust omava kinnisvara haldusjuhi (tase IV või 6) olemasolu (iga haldusobjekti ülevaatust tehakse vähemalt üks kord aastas);
- haldusettevõtte on võimeline haldama vähemalt oma tegutsemise haldusterritoriaalses üksuses (vähemalt ühe maakonna ulatuses) kasutusel olevaid haldusobjekte;
- kõigile hallatavate objektidele omanikele tagatakse neile vähemalt seadusega ettenähtud administratiivsete ja nõustamisteenuste osutamine.

3. Juhtimissüsteemi korrastamine

Ettevõttele püstitatud eesmärkide saavutamiseks ning kliendiootuste efektiivsemaks juhtimiseks korrastati RKASi juhtimissüsteem, millega liideti senised eraldiseisvad portfelli juhtimise ja -analüüsi üksused ning loodi kaks uut osakonda: kliendi- ja tarnijasuhete osakond. Samuti reorganiseeriti senine keskkonna- ja tehnilise toe osakond, mille töötajad liideti vastavalt funktsioonile haldusteenuste- või kinnisvaraarenduse osakonnaga. See tõi kaasa olulisi muudatusi ettevõtte senistes tööprotsessides, mille muutmine ning vastavusse viimine oli kvaliteedijuhtimise peamiseks tegevussuunaks teisel poolaastal.

Juhtimissüsteemi siseauditite plaani järgi viidi 2019. aastal läbi kinnisvara arendamise ja ehitustegevuse korraldamise, üldjuhtimise ning kliendisuhete juhtimise vastavusauditid. Audiitorite kõigi tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud konkreetsed tegevuskavad mittevastavuste likvideerimiseks ning täiendavate soovituste rakendamiseks.

Riskijuhtimine

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

Riskide võimalikud negatiivsed tagajärjed RKASis hõlmavad 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.

RKASi 2019. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks vajasisid enim maandamismeetmeid järgmised riskid:

- haldustegevuse risk – objekti info ebapiisavus või vale info andmesüsteemis, objektiga seonduva dokumentatsiooni mittestandardiseeritud käitlemine;
- mainerisk – riigi omandis oleva äriettevõtte kuvand, selged protseduurid ja sõnumid partneritele, läbipaistvad otsused;
- protsessiriskid – informatsiooni killustatus, normdokumentide aegumine;
- kvaliteedirisk – eesmärkide saavutamiseks lähteülesande selgus ning kvaliteet;
- tururisk – turult hangitavate teenuste kvaliteet;
- projektiriskid – arenduses projektide püsimine eelarves ja kokkulepitud ajas ning kvaliteedis;
- kvaliteedirisk – andmete kvaliteet laiemalt.

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. Kogu riskiregistri ajakohastatud riskide hindamise kokkuvõtte esitatakse RKASi juhtorganitele kinnitamiseks üks kord aastas.

Olulisemad tegevused 2019. aasta riskijuhtimise valdkonnas olid järgmised:

1. Toimiv ISO kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise protsess
2019. aastal viidi läbi 3 ISO kvaliteedijuhtimise auditit ning ühtlasi ettevõtte väljastatud ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimise sertifitseerimise järelevalveaudit. Kõik eelnimetatud auditid kinnitasid RKAS 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.
2. Regulaarsed siseauditid
Lepinguline siseaudiitor PricewaterhouseCoopers Advisors AS viis läbi RKASi arendustegevuse, korrashoiuteenuste järelevalve hindamise ning Euroopa Liidu kaasrahastatud arendusprojektide juhtimise

vastavusauditid. Kõigi audiitorite esile toodud tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud konkreetsed tegevuskavad kitsaskohtade likvideerimiseks.

3. RKASi protsesside ajakohastamine

Jätkus kõigi RKASi protsesside uuendamine lähtuvalt ettevõtte uuest struktuurist ning protsessikirjelduse põhimõtetest.

4. Infoturve

2019. aastal valmisid mitmed IT-arendused, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel.

5. Ühtsed tegevuskavad

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

6. Korruptsiooniennetuse meetmed

2019. aastal uuendati RKASi huide konflikti vältimise ning korruptsiooniennetuse meetmete sisekordasid.

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.

Korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamise meetmed RKASis on järgmised:

- töötajate eetikakoodeks;
- vihjeliin;
- ärihuide deklareerimise ning huide konfliktist hoidumise kord.

Ärihuide deklareerimise ning huide konfliktist hoidumise kord täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratleb iga töötaja konkreetsed tegevused huide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratletakse isikute ring, kes on kohustatud minimaalselt üks kord aastas esitama isiklike huide deklaratsiooni. 2019. aastal kontrolliti 176 RKASi töötajate esitatud deklaratsiooni. Lisaks huide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huide konflikti situatsioone. 2019. aastal võimaliku huide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi RKASi töötajate seas ei tuvastatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 980	22 609	
Nõuded ja ettemaksud	13 339	7 829	
Varud	10 278	24 611	3
Kokku käibevarad	87 597	55 049	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	2 199	8 754	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 949	6 004	5
Materiaalsed põhivarad	538 885	537 216	6
Immateriaalsed põhivarad	2 110	2 063	7
Kokku põhivarad	556 143	554 037	
Kokku varad	643 740	609 086	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 369	6 347	10
Võlad ja ettemaksud	22 542	21 609	11
Kokku lühiajalised kohustised	28 911	27 956	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	122 158	128 535	10
Võlad ja ettemaksud	48 010	44 460	11
Kokku pikaajalised kohustised	170 168	172 995	
Kokku kohustised	199 079	200 951	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	237 208	226 629	13
Registreerimata aktsiakapital	239	9 299	
Ülekurss	2	1	
Kohustuslik reservkapital	6 094	5 251	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 933	150 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 185	16 864	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	444 661	408 135	
Kokku omakapital	444 661	408 135	
Kokku kohustised ja omakapital	643 740	609 086	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	136 234	106 479	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-97 113	-82 523	16
Brutokasum (-kahjum)	39 121	23 956	
Turustuskulud	-1 204	-1 540	17
Üldhalduskulud	-4 063	-4 127	18
Muud äritulud	2 797	42	15
Muud ärikulud	-389	-363	
Ärikasum (kahjum)	36 262	17 968	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 077	-1 104	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 185	16 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 185	16 864	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	35 185	16 864	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 262	17 968	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	26 200	20 770	5,6,7
Muud korrigeerimised	-2 298	653	
Kokku korrigeerimised	23 902	21 423	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 609	13 933	
Varude muutus	11 380	3 285	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 949	11 038	
Laekumised sihtfinantseerimisest	38	0	
Kokku rahavood äritegevusest	79 140	67 647	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-30 343	-68 281	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	662	
Laekunud intressid	19	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 324	-67 617	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	40 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-6 330	-51 955	10
Makstud intressid	-1 115	-1 094	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 445	-13 049	
Kokku rahavood	41 371	-13 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 609	35 628	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 371	-13 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 980	22 609	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2017	218 334	1 056	1	4 452	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	16 864	16 864
Emiteeritud aktsiakapital	10 644	8 243	0	0	0	18 887
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-2 349	0	0	0	0	-2 349
Muutused reservides	0	0	0	799	-799	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-327	-327
31.12.2018	226 629	9 299	1	5 251	166 955	408 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	35 185	35 185
Emiteeritud aktsiakapital	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

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga kasutades soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend. Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend lähtub Eesti finantsaruandluse standardist.

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

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Konsolideeritud aruandes on 2018. aastal rida-realt konsolideeritud emaettevõtja valitseva mõju all oleva tütarettvõtja finantsnäitajad. 2019. aastal tütarettvõtja mõju ei avaldanud, kuna on ühendatud emaettevõtjaga. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

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

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

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

Finantsvarad

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

Raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Nõuded ostjate vastu

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

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

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

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (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 ja lühiajaliste depositeid saldosid.

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja tütarvõtja arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside 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.

Aktiikapitali 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 kontsern 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 materiaalselt põhivara.

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

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

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

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutuseesmärk muutub selliselt, et erasektori kasutuses olnud objekt läheb üle avaliku sektori kasutusse, liigitatakse

vara ümber põhivaraks. Kui kinnisvaraobjekti kohta on vastu võetud otsus selle müümise kohta, liigitatakse vara ümber varuks. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

- varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärsetl hinnatav.

Hoonestusõiguslepingute alusel kasutatavad kinnistud

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

Arvelevõetud hoonestusõiguse tasud

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

Vara väärtuse langus avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

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

Vara väärtuse langus, va avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

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

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast miinus tehingukulud ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse

aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate 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 kapitalirenti 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 kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Sihtfinantseerimine

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

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasel väärtuses.

Tulud

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

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

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

Kapitalirendilepingute intressitulu kajastatakse müügituludes.

Maksustamine

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

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 293	9 293	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	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	
Tulevaste perioodide kulud	126	126	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	95	95	0	0	8
Kapitalirendi pikaajaline osa	2 199	0	443	1 756	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 538	13 339	443	1 756	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 537	6 537	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 539	6 539	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2	-2	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	120	120	0	0	4
Muud nõuded	714	714	0	0	
Viitlaekumised	714	714	0	0	
Ettemaksed	109	109	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	109	109	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	349	349	0	0	8
Kapitalirendi pikaajaline osa	8 754	0	1 384	7 370	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 583	7 829	1 384	7 370	

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	10 278	24 611
Kokku varud	10 278	24 611

2019. aastal teostati allahindlust 292 tuhande euro (2018: 614 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

Varude saldo on vähenenud peamiselt varude müügimahtude kasvust 2019. aastal, mille osas vaata ka lisa 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3	0	3
Käibemaks	356	0	0	741
Üksikisiku tulumaks	0	181	0	192
Sotsiaalmaks	0	319	0	330
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	22	0	22
Maamaks	0	0	0	-1
Ettemaksukonto jääk	44		120	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	400	541	120	1 303

Vt lisa 2 ja 11.

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 847	6 750	9 597
Akumuleeritud kulum	-415	-1 323	-1 738
Jääkmaksumus	2 432	5 427	7 859
Amortisatsioonikulu	0	-236	-236
Ümberliigitamised	2	-1 621	-1 619
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 849	4 988	7 837
Akumuleeritud kulum	-415	-1 418	-1 833
Jääkmaksumus	2 434	3 570	6 004
Amortisatsioonikulu	0	-216	-216
Ümberliigitamised	4 924	2 266	7 190
Muud muutused	0	-29	-29
31.12.2019			
Soetusmaksumus	7 773	7 832	15 605
Akumuleeritud kulum	-415	-2 241	-2 656
Jääkmaksumus	7 358	5 591	12 949

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 31.12.2019 nagu ka 31.12.2018 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017								
Soetusmaksumus	37 938	437 760	559	12 896	94 237	875	95 112	584 265
Akumuleeritud kulum	0	-88 670	-527	-4 513	0	0	0	-93 710
Jääkmaksumus	37 938	349 090	32	8 383	94 237	875	95 112	490 555
Ostud ja parendused	0	0	6	0	63 113	153	63 266	63 272
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0			63 113	153	63 266	63 266
Muud ostud ja parendused			6	0	0	0	0	6
Amortisatsioonikulu	0	-18 830	-21	-1 181	-136	0	-136	-20 168
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-662	0	0	0	-662
Ümberliigitamised	-3 459	140 144	0	7 544	-151 034	0	-151 034	-6 805
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	58	143 378	0	7 544	-150 980	0	-150 980	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	430	0	0	0	-11	0	-11	419
Ümberliigitamised varudega	-4 640	-2 541	0	0	-43	0	-43	-7 224
Muud ümberliigitamised	693	-693	0	0	0	0	0	0
Muud muutused	470	10 489	-11	120	-44	0	-44	11 024
31.12.2018								
Soetusmaksumus	34 949	586 214	44	19 110	6 136	1 028	7 164	647 481
Akumuleeritud kulum	0	-105 321	-38	-4 906	0	0	0	-110 265
Jääkmaksumus	34 949	480 893	6	14 204	6 136	1 028	7 164	537 216
Ostud ja parendused	5	0	0	289	29 902	70	29 972	30 266
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	5	0			0	0		5
Muud ostud ja parendused			0	289	29 902	70	29 972	30 261
Amortisatsioonikulu	0	-23 422	-2	-1 827	0	0		-25 251
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-140	0	-18	0	0		-158
Ümberliigitamised	-1 754	11 453	0	2 214	-15 377	-170	-15 547	-3 634
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	44	12 897	0	2 214	-15 055	-100	-15 155	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-2 045	-1 895	0	0	-84	-70	-154	-4 094

Ümberliigitamised varudega	246	452	0	0	-238	0	-238	460
Muud ümberliigitamised	1	-1	0	0	0	0	0	0
Muud muutused	-141	587	0	0	0	0		446
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		-129 648
Jääkmaksumus	33 059	469 371	4	14 862	20 661	928	21 589	538 885

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Muud materiaalsed põhivarad	0	662
Kokku	0	662

2019. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsed põhivara 670 tuhande euro väärtuses (2018: 14 382) ja aktsiakapitali tühistati materiaalse põhivara üleandmisel 45 tuhande euro väärtuses (2018: 3 251). Rae vallale anti tasuta üle 179 tuhande euro väärtuses uue Tallinna vangla ehituse raames rajatud teid. Aktsiakapitali lisandumised ja vähendamised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on:

Pärnu ühishoone ehitus 5,4 miljonit eurot;

Tallinna Kaunite Kunstide Kooli ehitus 2,4 miljonit eurot;

Tallinna Nõmme päästekomandi rekonstrueerimine 1,3 miljoni eurot;

Tartu vangla remonttööd 1 miljon eurot.

2019. aastal akteeriti 2 550 tuhande euro väärtuses (2018: puudus) lõpetamata projektidena ehitustöid, mille osas kajastati tulu varade sihtfinantseerimisest keskvalitsuse hoonete CO2 toetusmeetme osas (vt. ka lisa 15).

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 056	482	2 538
Akumuleeritud kulum	-1 097	0	-1 097
Jääkmaksumus	959	482	1 441
Ostud ja parendused	7	955	962
Amortisatsioonikulu	-324	0	-324
Ümberliigitamised	1 367	-1 367	0
Muud muutused	-16	0	-16
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 134	70	3 204
Akumuleeritud kulum	-1 141	0	-1 141
Jääkmaksumus	1 993	70	2 063
Ostud ja parendused	0	593	593
Amortisatsioonikulu	-546	0	-546
Ümberliigitamised	663	-663	0
31.12.2019			
Soetusmaksumus	3 797	0	3 797
Akumuleeritud kulum	-1 687	0	-1 687
Jääkmaksumus	2 110	0	2 110

Lisa 8 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

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

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

Kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides.

Kapitalirendi vähenemine võrreldes 2018. aasta lõpuga on tingitud asjaolust, et 2019. aastal osteti mitmed kapitalirendi objektid kohalike omavalitsuste poolt välja.

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	462	24	110	328	10

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	82 788	64 650
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 896	5 970
Muud varad	515 015	518 567
Kokku	521 911	524 537

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 6 052 tuhat eurot (2018: 33 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 5.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	8 021	7 981

2019. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2019. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 8 143 tuhat eurot ja üürikulu 7 246 tuhat eurot (2018: tulu 8 130 ja kulu 7 257 tuhat eurot).

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 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	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	85 920	6 323	25 314	54 283	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	0	48 500	
Kapitalirendikohustised kokku	462	24	110	328	8
Laenukohustised kokku	134 882	6 347	25 424	103 111	

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär põhineb kuue kuu Euriboril, millele lisandub marginaal 0,34 – 0,68% aastas. Pikaajaliste pangalaenude tähtajad on 2028. ja 2038. aastal ning 6 kuu laenuintressid on 0,01-0,68%.

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

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääkmaksumusega 35 538 tuhat eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 172	13 172			
Võlad töövõtjatele	598	598			
Maksuvõlad	541	541			4
Muud võlad	2 633	2 633			
Intressivõlad	25	25			
Muud viitvõlad	2 608	2 608			
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			
Kokku võlad ja ettemaksed	70 552	22 542	6 832	41 178	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 234	9 234	0	0	
Võlad töövõtjatele	576	576	0	0	
Maksuvõlad	1 303	1 303	0	0	4
Muud võlad	2 246	2 246	0	0	
Intressivõlad	30	30	0	0	
Muud viitvõlad	2 216	2 216	0	0	
Saadud ettemaksed	52 710	8 250	5 516	38 944	
Tulevaste perioodide tulud	51 593	7 133	5 516	38 944	
Muud saadud ettemaksed	1 117	1 117	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	66 069	21 609	5 516	38 944	

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 2 597 tuhat eurot (2018: 2 162 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 2 114 tuhat eurot (2018: 4 562 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 773 tuhat eurot (2018: 2 571 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mittekandvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleegeiumi Emajõe õppekeskuse eest 4 681 tuhat eurot (2018: 4 869 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 38 332 tuhat eurot (2018: 34 477 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 997 tuhat eurot (2018: 5 111 tuhat eurot).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2019 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 131,6 mln eurot (2018: 86 mln eurot). Sellest ca 23,8 mln on kehtivatest üürilepingutest tulenevad tuleviku remondikohustised. Arendusprojektidega seotud investeerimiskohustistest suuremad on (mln eurot):

Tallinna Muusika- ja Balletikool 36,6
 Pärnu politsei ja päästeameti ühishoone 18,8
 Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-ja laborihoone Teaduse 4/6 Sakus 6,6
 Rapla riigimaja 4,6
 R2 projekt 4,5
 Valga riigimaja 4,4
 Valga politseihoone 3,1
 Sillamäe politsei ja päästeameti ühishoone 3,0
 Põllumajandusameti hoone Teaduse 2 Sakus 2,8
 Büroohoone Riia 15 Tartus 2,5
 Lilleküla komando 2,5

Suurim investeerimiskohustus on seotud Haridus- ja Teadusministeeriumiga, kelle valitsemisalas olevasse Tallinna Muusika- ja Balletikooli ehitusse investeeritakse alates 2020. aastast 36,6 mln eurot. Järgnevad Siseministeerium 29,6 mln euroga, Riigimajad 16 mln euroga ja Maaeluministeeriumi objektid 11,4 mln euroga. Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustuseks 23,8 mln eurot.

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

2020 – 53,6
 2021 – 41,8
 2022 – 12,4

Remondikohustisi realiseeritakse üürilepingute kestvuse jooksul vastavalt tekkivale vajadusele.

Investeeringuid on plaanis pikas perspektiivis finantseerida ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest. Aastatel 2020-2022 finantseeritakse investeeringuid 18 mln euro ulatuses meetmest „Energiaohutuse ja taastuvenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes“.

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 Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	237 208	226 629
Aktsiate arv (tk)	2 372 083	2 266 290
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2019. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Äriregistris registreeriti 90 601 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud ja raamatupidamises registreerimata aktsiakapitali real arvele võetud

2018. aastal.

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

Emiteeritud aktsiate eest anti mitterahaliste sisse maksetena 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.

2018. aastal toimunud järgmised liikumised:

- Ärireistris registreeriti 10 558 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud ja raamatupidamises arvele võetud 2017. aastal.

- Raamatupidamises võeti arvele ja ärireistris registreeriti 41 076 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2017. aastal.

- Raamatupidamises võeti arvele ja ärireistris registreeriti 54 802 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2018. aastal.

- Raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 92 994 emiteeritud aktsiat.

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

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

Mitterahalise sisse maksena saadud kinnistud kantakse emaettevõtte bilansis aktsiakapitali nimiväärtuse reale, kui kinnistusregistris on vastavad kinnistamisotused sisse kantud.

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2019 moodustas 199 359 (2018: 166 112) tuhat eurot. Kuna eelnevatel aastatel ei ole dividende omanikele välja makstud, siis kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 159 487 tuhat eurot (2018: 132 890) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 39 872 tuhat eurot (2018: 33 222 tuhat eurot).

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	136 234	106 479
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	136 234	106 479
Kokku müügitulu	136 234	106 479
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	118 027	98 085
Arendusteenused	1 027	1 317
Varude müük	17 163	6 973
Intressitulu kapitalirendilepingutest	17	104
Kokku müügitulu	136 234	106 479

Lisa 15 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	2 550	0	6,12
Muud äritulud	247	42	
Kokku muud äritulud	2 797	42	

Sihtfinantseerimine on keskvalitsuse hoonete CO2 toetusmeede.

Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	11 381	3 331	
Haldustegevusega seotud kulud:			
Haldamisteenus	414	611	
Tehnohooldus	5 609	4 341	
Heakord	11 959	10 638	
Ehitus- ja remonttööd	6 976	7 076	
Omanikukohustused	581	440	
Elektrienergia	12 346	13 484	
Küte (soojusenergia)	5 520	5 449	
Vesi ja kanalisatsioon	1 757	1 832	
Tugiteenused	2 248	1 762	
Üürikulu	7 246	7 257	
Haldusobjektide kulum	25 599	20 338	5,6,7
Palk ja sotsiaalmaksud	4 519	4 369	19
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-165	-61	
Muud kulud	273	307	
Arendusteenuste kulud:			
Arendusprojektide kulu	264	726	
Palk ja sotsiaalmaksud	537	556	
Muud kulud	49	67	
Kokku müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	97 113	82 523	

Lisa 17 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Sisseostetud teenused	164	437	
Palk ja sotsiaalmaksud	1 773	1 703	19
Kapitaliseeritud tööjõukulud	-821	-682	
Muud kulud	88	82	
Kokku turustuskulud	1 204	1 540	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palk ja sotsiaalmaksud	2 089	2 293	19
Kontori põhivara kulum	601	432	5,6,7
Üür ja muud kontoripinna kulud	434	456	
IT kulud	331	277	
Muud personalikulud	163	157	
Muud kulud	445	512	
Kokku üldhalduskulud	4 063	4 127	

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	6 828	6 841	
Sotsiaalmaksud	2 231	2 235	
Kokku tööjõukulud	9 059	9 076	16-18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	219	250	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	211	242	
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	6	9	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	9	8	

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 6 687 tuhat eurot (2018: 6 700 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 141 tuhat eurot (2018: 141 tuhat eurot).

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Finantstulud	33	2
Intressikulu	-1 110	-1 106
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 077	-1 104

Lisa 21 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	28

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	253	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2019	2018
Arvestatud tasu	290	365

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

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustuslase aruandes ei ole 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 AS-i juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse

liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2019 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 42 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018: 44 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. aastal nii nagu ka 2018. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkeks on omaniku poolt emiteeritud ja äriregistris registreeritud 2 tuhande euro eest aktsiaid. Seega on kontserni aktsiakapital nimiväärtuses suurenenud 237 210 tuhande euroni.

Mitterahalise sissemakse teel saadud kinnistu liigitus kinnisvarainvesteeringuks.

COVID-19 mõju Riigi Kinnisvara ASile

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu, mis on levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse. Tõkestamiseks koroonaviiruse levikut Eestis kuulutas Vabariigi Valitsus 12. märtsil välja eriolukorra. Viiruse ülemaailmne levik ja selle tõkestamiseks rakendatavad meetmed on väga suurel määral mõjutanud ka majanduskeskkonda. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Ettevõtte tasandil oleme loonud ettevõtte sisese eriolukorra juhtrühma, kuhu kuuluvad lisaks juhatuse liikmetele olulisemate osakondade juhid. Juhtrühma peamiseks eesmärgiks on tagada info liikumine ja probleemide operatiivne lahendamine. Juhtrühm kirjeldas võimalikud riskid ja meetmed nende maandamiseks või võimalike kahjude minimeerimiseks. Juhtrühm koostas eriolukorra kommunikatsioonipõhimõtted ja -plaani ning teavitas ettevõtte toimimisest eriolukorras kõiki sihtrühmi (kliente, koostööpartnereid, töötajaid). Töökorralduses rakendame kaugtööd, kui vähegi võimalik, koosolekud nii ettevõtte siseselt kui klientidega toimuvad võimalusel video- või telefonikonverentsi vahendusel ning ehituskoosolekud objektidel ka vabas õhus.

Aruande koostamise hetkel on riskidest realiseerunud ettevõtte erasektori klientide võimekus maksta üürilepingu kohaseid tasusid. Tegemist on eeskätt toilitustus-, kaubandus- ja koolitusettevõtetega, kes liikumiskiirangutest tingitud klientuuri puudumisel on olnud sunnitud tegevuse mahtu vähendama või peatama. Et vältida eraklientide poolset üürilepingute ülesütlemist ja tagada üürisuhte toimimine pikas perspektiivis oleme eriolukorra perioodil 16.03.-30.04. (k.a.) osaliselt vähendanud erasektori klientide üürimakseid: peatanud erasektori kliendi pöördumisel põhjendatud juhtudel nimetatud perioodiks üürimakse netoüüri, haldusteenuse ja remontööde komponendi osas, s.t. arvete esitamine toimub üksnes üüri- ja kõrvalteenuste eest. Samas on erasektori klientide üüri osakaal ettevõtte üürilaekumises alla 5%, mistõttu eraldiseisvana ei avalda vastav risk ja meede ettevõtte rahavoogudele märkimisväärset mõju.

Teine eriolukorras realiseerunud risk on mittevajaliku kinnisvara müügi peatumine. Seda eelkõige tulenevalt asjaolust, et puudub võimalus müüdavaid objekte klientidele objekti asukohas esitleda, kuid kindlasti on ka ostjate kindlustunne ja majanduslik võimekus märkimisväärselt langenemas. Samas on oluline osa 2020. aastaks planeeritud mittevajaliku vara müügist juba teostatud.

Kinnisvara korrashoiuteenuseid osutavad partnerid on aruande koostamisel ajal kinnitanud enda võimekust teenuste osutamiseks, kuid kriisi edenedes ja eriolukorra meetmete rangemaks muutumisel (nt ulatuslikumad liikumiskiirangud) võib tekkida teenuste osutamisel tõrkeid. Sellega kaasneb teatav majanduslik mõju, kuid enamuse teenustest on edasi vahendatavad, mistõttu kulude ja tulude vähenemine saab olema valdavalt samas suurusjärgus. Kinnisvara arendusprojektide puhul võib esineda tarneprobleeme seadmete või ehitusmaterjalide osas, kuid üldjoontes on partneritel pigem ootus riigisektori tellimuste suurenemisele. Mõju projektide tähtaegadele võib olla suurem, kui eriolukorra meetmed muutuvad rangemaks (nt ulatuslikumad liikumiskiirangud).

Töötajate haigestumise risk ei ole aruande koostamise ajal realiseerunud. Olemas on töötajate ajutise asenduse plaanid osalise haigestumuse katmiseks ja teenuste jätkuvaks osutamiseks.

Aruande koostamise ajal on eriolukorra ja sellest tingitud seisaku ajalast ja majanduslikku kogumõju keeruline prognoosida. Samuti ei ole veel võimalik hinnata valitsussektoris rakendatavaid meetmeid, kuid ettevõtte siseselt oleme läbi analüüsimas erinevaid stsenaariume.

Ettevõtte klientideks on peamiselt riigiasutused ja muud valitsussektorisse kuuluvad üksused, samas kuulub ettevõtte 100% Eesti Vabariigile, mistõttu võetakse juhatuse hinnangul võimalike tulevikus omaniku poolt langetatavate otsuste juures arvesse nii riigi üldised kui riigiasutuste vajadused kui vajadus tagada ettevõtte jätkusuutlikkus. Ettevõtte finantsseis on käesoleval hetkel tugev ja likviidsus tagatud. Hindame, et ettevõtte on võimeline oma kohustusi muutunud olukorras täitma, kuid jälgime olukorra muutmist ning tagame operatiivse reageerimise.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	63 980	22 609
Nõuded ja ettemaksud	13 339	7 829
Varud	10 278	24 611
Kokku käibevarad	87 597	55 049
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksud	2 199	8 754
Kinnisvarainvesteeringud	12 949	6 004
Materiaalsed põhivarad	538 885	537 216
Immateriaalsed põhivarad	2 110	2 063
Kokku põhivarad	556 143	554 037
Kokku varad	643 740	609 086
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 369	6 347
Võlad ja ettemaksud	22 542	21 609
Kokku lühiajalised kohustised	28 911	27 956
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	122 158	128 535
Võlad ja ettemaksud	48 010	44 458
Sihtfinantseerimine	0	2
Kokku pikaajalised kohustised	170 168	172 995
Kokku kohustised	199 079	200 951
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	237 208	226 629
Registreerimata aktsiakapital	239	9 299
Ülekurs	2	1
Kohustuslik reservkapital	6 094	5 251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 933	150 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 185	16 773
Kokku omakapital	444 661	408 135
Kokku kohustised ja omakapital	643 740	609 086

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	136 234	106 486
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-97 113	-82 671
Brutokasum (-kahjum)	39 121	23 815
Turustuskulud	-1 204	-1 540
Üldhalduskulud	-4 063	-4 108
Muud äritulud	2 797	73
Muud ärikulud	-389	-363
Kokku ärikasum (-kahjum)	36 262	17 877
Muud finantstulud ja -kulud	-1 077	-1 104
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 185	16 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 185	16 773

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	36 262	17 877
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	26 200	20 770
Muud korrigeerimised	-2 298	653
Kokku korrigeerimised	23 902	21 423
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 609	14 223
Varude muutus	11 380	3 285
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 949	10 730
Laekumised sihtfinantseerimisest	38	0
Kokku rahavood äritegevusest	79 140	67 538
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-30 343	-68 259
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	662
Laekunud intressid	19	2
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	832
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 324	-66 763
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	40 000
Saadud laenude tagasimaksud	-6 330	-51 955
Makstud intressid	-1 115	-1 093
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 445	-13 048
Kokku rahavood	41 371	-12 273
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 609	34 882
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 371	-12 273
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 980	22 609

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	218 334	1 056	1	4 451	150 346	374 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1	16 773	16 774
Emiteeritud aktiikapital	10 644	8 243				18 887
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-2 349					-2 349
Muutused reservides				799	-799	0
Muud muutused omakapitalis					635	635
31.12.2018	226 629	9 299	1	5 251	166 955	408 135
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