

Riigi Kinnisvara AS nõukogu aruanne 2021. aasta äriühingu tegevuse korraldamisest, juhtimisest ja järelevalve teostamisest

07.aprill 2022. a.

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile 100%-liselt kuuluv ning 31.12.2021 seisuga 240,3 miljoni euro suuruse aktsiakapitaliga ning 444,1 miljoni euro suuruse netovaraga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev äriühing. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. RKAS-i peamine ülesanne on riigi poolt üle antud kinnisvara saneerida, läbipaistvalt ja efektiivselt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada.

Ettevõtte peamisteks klientideks on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad, kellele osutatakse kinnisvara haldus- ja arendusteenust, projekteerimise ja ehituse projektijuhtimisteenust, korraldatakse kinnisvara valdkonna hankeid jmt.

RKASi töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 2021.aastal 235, sh töötamise liikide kaupa järgmine: töölepingu alusel töötav isik 206; võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja 19; juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige 9. 31.12.2021 seisuga oli ettevõttes 228 töötajat (sh lapsehoolduspuhukusel viibivad töötajad ja juhatuse liikmed), kes on jagatud nelja asukoha vahel: Tallinnas töötas 171 inimest (kinnisvaraarenduses 42, haldusteenustes 50, kliendisuhetes 12, hangetes 11 ning tugiüksustes kokku 56), Tartus 25 inimest (kinnisvaraarenduses 9, haldusteenustes 16), Pärnus 16 inimest (kinnisvaraarenduses 3, haldusteenustes 13) ja Jõhvis 16 inimest (kinnisvaraarenduses 4, haldusteenustes 12). 2021. aastal asus ettevõttesse tööle 26 uut töötajat. Töötajate paiknemist mõjutab põhiliselt varade ja hallatavate kinnistute ning objektide asukoht. Tööjõu voolavus oli 11,6%, mis on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 0,4 protsendipunkti. 2021. aasta vältel oli praktikal 4 inimest. Ettevõttes töötas 2 erivajadusega töötajat.

Äriühingul on ülevaate allkirjastamise seisuga viieliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Sulev Luiga (nõukogu esimees), Norman Aas, Kaie Karniol, Tarmo Leppoja ja Tõnu Toompark. Perioodil 01.01.-07.06.2021 kuulus nõukogusse lisaks Ruth Valksaar. RKAS nõukogu on koostöös aktsiate valitseja ning seltsi juhatusega korraldanud, järele valvanud ja suunanud riigi äriühingu tegevust lähtudes ettevõtte põhikirjast, äriseadustikust ja muudest nõukogu tegevust reguleerivate õigusaktide nõuetest.

Alljärgnevalt esitame ülevaade, kuidas nõukogu on äriühingu tegevust 31.12.2021 lõppenud majandusaastal planeerinud, juhtimist korraldanud ja järelevalvet teostanud.

1. Nõukogu peamised tegevused 2021. aastal

2021. aastal pidas nõukogu kokku kuus koosolekut ning ühe hääletuse koosolekut kokku kutsumata (osalemine kajastatud lisas 1). Lähtudes 2020. aastal kinnitatud ettevõtte strateegiast aastateks 2021-2023, vaadati üle 31.12.2020 lõppenud majandusaasta tulemused, aruandeaasta plaanid ning kiideti heaks äriühingu 2022. aasta eelarve ja tegevuseesmärgid.

RKAS finantstulemuste ja -positsiooni järelevalve leidis põhiosas aset juhatuse poolt antud kvartaalsete tegevusülevaadete raames, läbi nõukogu tööorgani - auditikomitee, suhtlusel välise finantsaudiitoriga ja siseaudiitoriga ning 2020. aastal moodustatud ettevõtte siseauditi osakonnaga.

Nõukogu tavapärase tegevuste taustal saab 31.12.2021 lõppenud majandusaastal esile tõsta:

- 2021. ja 2022. aasta eelarvete, tööplaanide, eesmärkide, kavade ja mõõdikute menetlemine, ülevaatamine, muutmine, kinnitamine ning hindamine;
- juhatuse, auditikomitee ning nõukogu häireteta töö korraldamine (sh koosseis, mehitatus, hinnang eesmärkide ja mõõdikute täitmise osas);
- investeringute optimeerimisreservi raames teostatavate täiendavate projektide loetelu kinnitamine;

- juhatusese nõusoleku andmine sõlmida Salinee OÜ-ga nõudeõiguse loovutamise leping, mis tuleneb sellest, et Riigi Kinnisvara AS on maksnud AS Tallina Vesi veeteenuse eest põhjendamatult kõrget tasu AS Tallina Vesi poolt kehtestatud õigusvastase hinnakirja alusel;
- seoses Terviseameti Paldiski mnt 81, Tallinn hoone külmaruumide intsidendiga juriidilise analüüsiga tutvumine ja seisukohavõtt kolmandatele osapooltele nõude esitamise küsimuses;
- ettevõtte eesmärkide, uuringute, mõõdikute, tulemuslikkuse, tegevuskavade, meetodikate, protsesside, strateegiate, siseauditite tulemuste, töötajate-, tarnijate- ja kliendirahulolu ülevaadete ning analüüsidega tutvumine, suuniste andmine ning järeltegevuste kavandamine.

2. Sisekontrolli süsteem, auditite läbiviimine ja tulemused

Koostöös auditikomiteega ning juhatusega täiustati ning täpsustati äriühingu sisekontrollisüsteemi, sealhulgas 2020. aastal loodud siseauditi osakonna töö korraldust. Ettevõtte kontrollikeskkonnaga seoses korraldas nõukogu läbi auditikomitee sise- ja välisauditite läbiviimist ettevõttes, lahendas auditikomitee töökorraldusega seonduvaid küsimusi, vaatas üle erinevate siseauditite tulemuste ning nendest lähtuvate tähelepanekute rakendamise kokkuvõtted.

Nõukogu on moodustanud järelevalve teostamisega seotud küsimuste korraldamiseks ja lahendamiseks auditikomitee. Auditikomitee on mehitatud põhimõttel, et enamik auditikomitee liikmetest, nende hulgas auditikomitee esimees, on auditeeritavast üksusest sõltumatud. Komitee põhikirjaliseks ülesanneteks on nõukogu nõustamine raamatupidamise, audiitorteenuste, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditeerimise, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Äriühingul oli 31.12.2021 ning on ka ülevaate allkirjastamise seisuga kolmeliikmeline auditikomitee, millesse kuuluvad Taavi Saat (esimees), Kaie Karniol ning Marianne Paas. 2021. aastal toimusid auditikomitee koosolekud kuuel korral (osalemine kajastatud lisas 2).

Majandusaasta aruande auditi kohustuse täitmiseks on 2020. aastal läbi viidud hange, mille tulemusena täidab eelnimetatud auditiülesandeid 2020-2023 aruannete osas audiitoräriühing AS PricewaterhouseCoopers. Majandusaasta aruande audiitor on kinnitanud nõukogule ja auditikomiteele oma vastavust sõltumatuse-, eetika- jt. asjakohastele nõuetele. Auditikomitee on jooksvalt ka jälginud, et audiitoräriühing ei osutaks RKAS-le teenuseid, mis seaksid ohtu audiitori sõltumatuse kindlustandvate audiitorteenuste osutamisel.

RKAS sisekontrollisüsteemi üks oluline osa on vihjeliin, mille e-kirja või kodulehe vihjeankeeti võivad kasutada nii ettevõtte töötajad, koostööpartnerid kui ka kolmandad isikud. Märgitud kanalite kaudu edastatud informatsiooni töödeldakse vastavalt isikuandmete kaitse regulatsioonidele ja tagatakse teavitaja anonüümsus. 2021. a laekus vihjeliinile 3 sisulist vihjet. Läbiviidud menetlustoimingute tulemusel ei tuvastatud neist ühelgi juhul RKASi suhtes pettusi.

2020. aastal moodustati ettevõttes oma sisene siseauditi üksus.. Siseauditi üksuse poolt viidi 2021. aastal läbi vastavusauditid teemadel: protsesside muudatuste juhtimine läbi protseduuride kaasajastamise, riskide hindamine ja juhtimise süsteem, lähteülesande koostamise protsess remont- ja parendustööde korral, IT toimepidevus ja teenustasemed. Lisaks eeltoodule viis siseauditi üksus läbi kaks järeelseiret eelnevate auditite tähelepanekute rakendamisest ning osales rahandusministeeriumi kontrollitoimingute läbiviimisel põhilise koordineerijana ettevõtte siseselt.

2021. aastal uuendati standardi ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati. Väljastatud sertifikaadid tõendavad, et ettevõtte tegutseb kinnisvara arendamise, haldamise ja hooldamise ning ehitusjuhtimise ja omanikujärelevalve valdkonnas kooskõlas eelpool toodud standardite nõuetega.

Nõukogu ülesandel käsitles auditikomitee aruandeaasta jooksul:

- eelarvestamise põhimõtteid;
- nõukogule esitatavate audititega seonduvaid tegevusaruandeid/ülevaateid;
- siseauditi osakonna mõõdikuid ning töö tulemuslikkust;
- perioodilisi ülevaateid siseauditite tulemustest ning järeltegevuste seisust;

- siseauditite tööplaani perioodil 2021 ning tegi plaane aastaks 2022;
- riskijuhtimise ülevaateid ja võimalikke arengusuundi;
- pettuste ennetamise ja rikkumistest teavitamise mehhanismide ülevaadet ja hindamist, sh korruptsiooniennetuse meetmed;
- vihjeliini ülevaateid;
- ettevõtte finantsriskide ülevaadet;
- raamatupidamise kuu, kvartali ja aastaaruande koondamise protsessi;
- ISO auditite ülevaadet;
- auditikomitee töökorra ajakohasust;
- välisauditi tegevusulatust, -plaani, -metoodikat;
- siseauditi osakonna põhimääruse ajakohasust;
- auditikomitee tegevusplaani 2022. aastaks;
- investeringute-, hankeplaani täitmise ning nõuetele vastavuse (sh käimasolevad ja eesseisvad vaidlused) ülevaateid;
- rahandusministeeriumi kontrolltoimingute ülevaadet.

3. Korruptsiooni ennetamine

RKAS lähtub nulltolerantsi põhimõttest korruptsiooni igasuguste vormide suhtes. Ettevõtte tegevus tugineb aususel ja läbipaistvusel ning nõukogu peab oluliseks, et kõik ettevõtte töötajad ning juht- ja kontrollorganite liikmed järgiksid samasuguseid eetilisi tõekspidamisi - eeltoodu on fikseeritud ettevõtte nõukogu poolt ajakohastatud ja kinnitatud ühtsete korruptsiooniennetuse põhimõtetenä.

Nimetatud korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamiseks on ettevõttes:

- kehtestatud töötajate eetikakoodeks, milles on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskuulekus, vastutustunne, hoolsuskohustus, täpsus ning kõiksugu konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keeld tööülesannete täitmisel;
- toimiv vihjeliin - 24/7 toimiv tehniline lahendus, mis võimaldab anonüümselt edastada teavet sündmuse kohta, mis ei ole kooskõlas heade äritavade ning üldtunnustatud moraalnormidega;
- ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord, mis täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratleb iga töötaja konkreetset tegevust huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratleb isikute ringi, kes on kohustatud minimaalselt üks kord aastas esitama isiklike majanduslike huvide deklaratsiooni, mis hõlmab andmeid töötajate ning nendega seotud isikute osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitusesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist.;
- regulaarsed korruptsiooniennetuse sisekoolitused uutele töötajatele.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS majandusaasta auditi kohustuslane, mille raames hinnatakse ja analüüsiatakse sõltumatu audiitorettevõtja poolt ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti (realiseerumise) situatsioone ning tehinguid seotud osapooltega. 2021. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi ettevõtte töötajate ning juht- ja kontrollorganite liikmete seas ei tuvastatud.

4. Juhatuse eesmärkide täitmine

Ettevõtte täitis majandusaastaks püstitatud olulisemad finantseesmärgid. Ettevõtte netovara moodustas majandusaasta lõpu seisuga 444,1 mln eurot (2020. majandusaastal 441,1 mln eurot) ja käibekapital 28,5 mln eurot (eelmisel majandusaastal 32,4 mln eurot), müügitulu teeniti 147,5 mln eurot (eelmisel majandusaastal 130,1 mln eurot) ning puhaskasumiks kujunes 34,8 mln eurot (eelmisel majandusaastal 34,7 mln eurot). Ettevõtte püsis nõutud riigieelarve tasakaalulimiidi piires ning hoidis netovõlakooormuse kokkulepitud taset. Tasakaalulimiidi tulemuse kujunemist mõjutasid mh planeeritud suurem kasum ja väiksem investeringute maht. 2021. aastaks lubatud suurim negatiivne mõju riigieelarve tasakaalupositsioonile oli -12,4 mln EUR (eesmärk), tegelik mõju tasakaalupositsioonile oli positiivne summas +2,6 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teenindushoonete arendamisele. 2021. aastal investeeriti 34,7 mln eurot (2020. aastal 48,6 mln eurot). Suurim

investeeringumaht tuli haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest (5,9 mln eurot), Rapla riigimajast (3,8 mln eurot), Sakus Teaduse 4/6 hoonest (3,3 mln eurot) ja Meremuuseumi Lennusadama hoonest (2,5 mln eurot). Klientidele anti suurematest valminud arendusobjektidest üle Pärnu siseturvalisuse ühishoone (Tammsaare pst 61 ja 70, Pärnu), rekonstrueeritud Riigikantselei büroohoone Tallinnas (Rahukohtu 2, Tallinn), Tartu büroo- ja teenindushoone (Pepleri 35, Tartu), Valga politseihoone (Puiestee 4, Valga), Jõgeva riigimaja (Suur 3, Jõgeva), rekonstrueeritud Viljandi katsekeskuse kontori-laborihoone (Männi tee 5, Matapera, Viljandimaa), Eesti Maaelumuuseumi töökoda-garaaž Ülenurmel (Muuseumi tn 2 ja 4, Pargi tn 4, Tartu maakond) jmt. Kinnisvara arenduses 2020. aastaks planeeritud investeeringuid teostati ligi 77% ulatuses.

Remonttööde maht kokku oli 13,1 mln eurot ehk plaan on täidetud 90% ulatuses (lubatud hälbe piires). Remonttööd kajastatakse remonttööde kuludena ja investeeringutena. Investeeringute summaks oli 5,9 mln eurot, eelarvestatud investeeringute maht oli 6,0 mln eurot. Seega alataitmine oli tingitud kuludena kajastuvate remonttööde (väiksemad remonttööd, mida ei võeta põhivarasse arvele, vaid kantakse otse kuludesse) ära jäämisest.

Mittevajalikku kinnisvara realiseeriti 13,5 miljoni euro väärtuses (eelmisel aastal 8,1 miljonit eurot).

2021. a lõpus uuringufirma Kantar Emor poolt läbiviidud RKAS klientide rahulolu-uuringu tulemused näitavad, et viimaste aastate jooksul ettevõtte poolt ellu viidud muudatused on tehtud õiges suunas ning on andnud positiivseid tulemusi. Kliendisuhete tugevust iseloomustav nn TRIM indeks otsustajate segmendis paranes aastaga 7 punkti, jõudes tasemeni 67, ületades eesmärgiks seatud 61 punkti taseme. Klientide segmendi hinnang oli 79 punkti, mis on kahe punkti võrra möödunud aasta kõrgest 81 punkti tasemest madalam ja jäi eesmärgile taset säilitada alla. Võrreldes analoogsete kinnisvara üüri, halduse jms teenuseid pakkuvate ettevõtete uuringutulemustega Euroopas (vastajate kogubaas 19 000 isikut) kuulub RKAS oma tulemusega 33% parimate ettevõtete hulka.

Jooksva ning eelnevatel majandusaastatel läbiviidud hangete tulemused mõjutavad RKAS hallatavate büroopindade ülalpidamiskulude kasvu. Büroopinna ülalpidamiskulude kasvu mõõdikut arvatatakse 4 aasta libiseva keskmise põhjal ning võrreldakse tarbijahinna indeksi muudu 4 aasta libiseva keskmisega. Kui eelnevatel aastatel on ülalpidamiskulude kasv ja THI muut olnud aastate lõikes võrreldavas suurusjärgus, siis 2021. aastal tekkis peamiselt energiahindade suure tõusu tõttu aga ka teenuseosutajate tööjõukulude kasvu tõttu tasemete vahel suur erinevus. THI muudu arvutusmetoodikas on ülalpidamiskulude (sh tarbimisteenuste kulude) komponent oluliselt väiksema osakaaluga kui büroopinna ülalpidamiskuludes. 2021. aastal suurenes 4,7%, aga ülalpidamiskulud 18,7%. Tõusu suurimateks komponentideks olid elekter (+75,3%) ja küte (+31,4%). Juhul, kui võrrelda ülalpidamiskulude komponenti ilma elektri- ja küttekuludeta THI muuduga, oli ülalpidamiskulude kasvumäär 4 aasta libiseva keskmisena 2,84%, mis ületas THI muudu libiseva keskmise 2,5%.

2021.aastal jätkus üle-eestilise riigimajade programmi elluviimine. Riigimajade programmi eesmärk koosneb investeeringute mahu alameesmärgist ning valitsuskabineti 16.03.2018 istungil otsustatud kontseptsiooni alameesmärkidest. Riigimajade investeeringute mahu eesmärk täideti 79% ulatuses, mis on pigem kõrge täitmise määr arvestades ehitushindade erakordselt kiiret kasvu ja pakkujate ebakindlust pakkujate esitamisel ja hangetes osalemisel.

Riigimajade kontseptsiooni alameesmärkide täitmine:

- 1) viia otseste avalike teenuste osutamine maakonnakeskustes (v.a Tallinn ja Tartu) võimalikult vähestesse füüsilistesse asukohtadesse. Jõgeva riigimaja rajamisega vabastati asukohad 4 hoones (sh 3 riigi omanduses olevat hoonet ja 1 eraomandis olnud pind). Kogu riigimaja programmi raames on plaanis asutuste kasutuses olevast 63 hoonest vabastada 45.
- 2) luua sotsiaalvaldkonna riigimajad: 2019. aastal valmis Viljandi riigimaja (Vabaduse plats 2), ehituses on Pärnu riigimaja (Akadeemia 2) ning projekteerimisel on Paide riigi- ja kohtumaja (Tallinna mnt 18). Riigimajade programmis sisalduvad lisaks sotsiaalvaldkonna riigimajad Haapsalus ja Jõhvis.
- 3) luua põllumajandus- ja keskkonnavaldkonna riigimajad: 2020. aastal valmis Jõhvi riigimaja (Pargi 15), 2021. aastal valmis projekteerimine ning läheb 2022. aastal ehitusse Pärnu riigimaja (Roheline 64) ning 2022. aastal alustame projekteerimist Haapsalu riigimajas (Lahe 24).
- 4) luua igas maakonnakeskuses nüüdisaegne kaugtöökeskkond (kuni 15 töökohaga tegevuspõhine kontor), mida saavad kasutada kõik riigiasutused: vastav kaugtöökohtade kasutamise võimalus on tagatud Viljandi, Rakvere ja 2021. aastal valminud Jõgeva riigimajas. Lisaks luuakse kaugtöökohtade kasutamise võimalus Rapla (2022), Pärnu (2022) riigimajades ning Valga, Paide ja Kärkla riigi- ja kohtumajades.

- 5) seada büroopindade optimeerimisel eesmärgiks saavutada olemasolevates hoonetes sihttase 20 m² töötaja kohta, uute hoonete rajamisel 15 m² töötaja kohta: 2021. aastal valminud Jõgeva riigimajas optimeeriti pinnakasutust 34 m²/töötaja tasemele 16 m²/töötaja.

Riigi ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldas RKAS 2021. aastal 1091 hanget eeldatava maksumusega 320 miljonit eurot. Hankemenetluste liikidest korraldati arvuliselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (70%), mille maksumuse osakaal moodustas 5% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluste raames korraldatud hanked kogusummas ligi 272,5 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 54% kõigist hangetest ning 66% hangete kogumaksumusest.

2021. aastal toetas Riigi Kinnisvara teadus- ja arendustegevusi:

- 1) Hoonete remondimetoodikate uuringu ning vastava metoodika väljatöötamise teadusprojekti, mis valmib kolme ülikooli koostöös (Tallinna Tehnikaülikool, Eesti Maaülikool, Tallinna Tehnikakõrgkool).
- 2) Garage48 digitaalehituse häkatoni 2021 arendusnädalavahetuse toimumist, mis tõi nii virtuaalselt kui ka kohapeal kokku ehitus- ja kinnisvaraeksperte erinevatest riikidest.
- 3) Novembris 2021 korraldas Riigi Kinnisvara teaduskonverentsi „Mõttemuutjad 2021“, mille fookuses oli tark ja jätkusuutlik ehitus. Konverentsil jagasid oma kogemusi ja ideid kinnisvara- ja ehitussektori tippspetsialistid Soomest, Norrast, USA-st ja Eestist. Konverentsi teemadeks olid rohevaade, hoonete toimivuskatsetused ja tehnoloogia, tark töökeskkondade kavandamine, säästlikud ja jätkusuutlikud ehitused ning muud ehitus- ja kinnisvaraalased teemad. Hübriidkonverentsi jälgis veebi vahendusel ligi 700 inimest.
- 4) 2021. aastal viis Riigi Kinnisvara AS läbi hariduse edendamise ja erialade tutvustamise eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“, et Eesti suurima kinnisvaraettevõttena märgata, tunnustada ja toetada uut andekat kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni vedavat põlvkonda. 2021. aastal pälvisid Riigi Kinnisvara stipendiumi järgmised üliõpilased:
 - Liis Tammekand (Keskkonna-, energia ja keemiatehnoloogia bakalaureuseõpe, TalTech) - stipendium 1500 eurot.
 - Anna Krasnikova (Hoonete sisekliima ja veetehnika magistriõpe, TalTech) - stipendium 2000 eurot.
 - Meelis Vapper (Inseneri teaduskond hooned ja rajatised magistriõpe, Taltech) - stipendium 2000 eurot.
 - Eneli Kleemann (Arhitektuur ja linnaplaneerimine magistriõpe, EKA) - stipendium 2000 eurot.
 - Robert Krautmann (Doktorant-nooremteadur, keemiliste kiletehnoloogiate labor, Taltech) – stipendium 3000 eurot.

Ettevõtete ostu ja müügi nõustamise ettevõtte Prudentia ning Nasdaq Tallinn poolt koostatakse Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101. Ettevõtete viimase kolme aasta aruannete põhjal kokku pandud edetabeli ja kogu projekti mõte on avaliku debati tekitamine ettevõtete väärtuse ja väärtuse loomise teemal laiemalt. Ligi 300 analüüsitud ettevõtte seas positsioneerus Riigi Kinnisvara AS kõrgele 7. kohale (2020.aastal 5.koht ja 2019. aastal 8.koht).

Riigi Kinnisvara pälvis 2021.aastal tiitli „Tark tellija“ hoonete kategoorias. Konkursi kutsus ellu majandus- ja kommunikatsiooniministerium koos erialaliitudega. Konkursi eesmärgiks on anda ühiskonnale teada Targa Tellija olulisusest ehitussektori arengule ja ehituskultuuri tõusule Eestis ja väärtustada tellijaid, kes annavad selleks oma panuse. Riigi Kinnisvara kandidatuur esitati konkursile koguni 4 objekti meeskonna poolt. Konkursi valikukomisjon märkis, et RKAS-i kogemust ja kompetentsi tellijana Eestis hinnatakse ja pidas valdkonna arengu huvides väga oluliseks avaliku sektori eeskuju ning soovis RKAS-i tunnustada kvaliteetse ruumi ja hea koostöö eest.

Kokkuvõtvalt leidis aset nõukogu poolt määratud juhatuse eesmärkide täitmine 31.12.2021 lõppenud majandusaastal alljärgnevalt:

	Eesmärk	Mõõdik 2021	2021	Tulemus 2021	Tulemus %	Kaal
1	Püsi riigieelarve tasakaalulimiidi piires	Mõju riigieelarve tasakaalupositsioonile mitte rohkem kui (mEUR)	-12,4 mEUR	2,6 mEUR	10%	10%
2	Realiseeri investeeringuplaan	RKAS teostatavad investeeringud eelarves (lubatud hälve +/-10%)	45,1 mEUR	34,7 mEUR = 77%	0%	25%
3	Realiseeri remonttööde plaani maht	Planeeritud remonttööd ajakavas ja eelarves (lubatud hälve +/-10%)	14,6 mEUR	13,14 mEUR = 90%	15%	15%
4	Hoia büroopinna ülalpidamiskulude kasv alla THI muutust	Büroode ülalpidamiskulu /m ² kasv ~ <= THI (ülalpidamiskulud = haldusteenus + tehniline hooldus + heakord + omanikukohustused + tarbimisteenused)	Büroopinna ülalpidamiskulude kasv <= THI (4 a libiseva keskmisena)	Ülalpidamiskulud 4a libisev keskmine 5,33%, THI 2,50%;	0%	15%
5	Kasvata kliendisuhete tugevust klientide segmendis	Kliendisuhete tugevuse TRI*M indeks (rahulolu ja eelistuse tugevuse baasil)	81	79	0%	10%
6	Kasvata kliendisuhete tugevust otsustajate segmendis	Kliendisuhete tugevuse TRI*M indeks (rahulolu ja eelistuse tugevuse baasil)	61	67	15%	15%
7	Riigimajade programmi 2021 a tegevuste tähtaegne ja eelarveline elluviimine	Riigimajade 2021 a investeeringu ja tegevusplaan on ellu viidud (jah/ei + sisuline hinnang)	Programmi tegevused ellu viidud	Programmi investeeringud täidetud 79% ulatuses, muude ettevalmistavate ja avamisjärgsete tegevuste plaan suuremas osas täidetud, üksikute projektide ja tegevuste lõikes on viivitusi.	8%	10%
					48%	
				Täidetud		
				Osaliselt täidetud		
				Mitte täidetud		

Kokkuvõte

Läbi viidud ja esitatud välis- ja siseauditite ning muude kontroll- ja järelevalvetegevuste tulemustest lähtuvalt saab nõukogu väita, et nõukogule ei ole teada ühtegi niivõrd kriitilist asjaolu, mis ohustaks ettevõtte sisekontrollisüsteemi mõjusust, majandustegevuse jätkuvust või põhjustaks mõne protsessi ja/või funktsiooni toimivuse katkemise ja/või võiks avaldada sedakaudu olulist mõju ettevõtte majandustulemustele.

07.04.2022 toimunud nõukogu koosolekul otsustas nõukogu ühehäälselt:

- 1) Kiita heaks juhatuse poolt nõukogule esitatud Riigi Kinnisvara AS konsolideeritud 2021. majandusaasta auditeeritud aruanne.**
- 2) Kiita heaks Riigi Kinnisvara ASi kasumi jaotamine alljärgnevalt:**
 - **5% 2021. aasta puhaskasumist summas 1 738 999 eurot eraldisena kohustuslikku reservkapitali vastavalt äriseadustikus sätestatule;**
 - **Dividendideks 34 800 000 eurot ning tulumaksuks 6 548 837 eurot;**
 - **Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale jaotamist 157 730 255 eurot.**
- 3) Esitada Riigi Kinnisvara AS 2021. majandusaasta auditeeritud aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek koos nõukogu aruandega üldkoosolekule kinnitamiseks.**
- 4) Kiita heaks korralise üldkoosoleku päevakord:**
 - 1. Juhatus ülevaade 2021. a majandusaasta kohta**
 - 2. Nõukogu aruanne 2021. aasta majandusaasta kohta**
 - 3. 2021. aasta auditeeritud majandusaasta aruande kinnitamine**
 - 4. Ettevõtte kasumi jaotamisest**
 - 5. Hinnang omaniku ootuste täitmisele 2021. aastal.**
 - 6. Juhatus ülevaade 2022. a eesmärkide kohta**

Riigi Kinnisvara AS nõukogu nimel

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Luiga

nõukogu esimees

Lisad:

LISA 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2021. aastal

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine organi koosolekutel 2021. aastal

LISA 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2021. aastal

1.1. Juhatuse liikmete tasud 2021. aastal (bruto), sh isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
Kati Kusmin	juhatuse liikme tasu	106 788,72	01.01.2021-31.12.2021	juhatuse liikme leping
	tulemustasu	20 250,00		
	kokku	127 038,72		
Andrus Ait	juhatuse liikme tasu	81 183,72	01.01.2021-31.12.2021	juhatuse liikme leping
	tulemustasu	15 000,00		
	kokku	96 183,72		
Juhatuse liikmete tasud 2021. aastal kokku moodustasid 223 222,44 EUR				

1.2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2021. aastal (bruto)

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
Sulev Luiga	nõukogu esimehe tasu	12 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Norman Aas	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Kaie Karniol	nõukogu liikme tasu/ auditikomitee liikme tasu	6 528,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Tarmo Leppoja	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Tõnu Toompark	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Ruth Valksaar	nõukogu liikme tasu	2 625,00	01.01.2021-07.06.2021	ainuomaniku otsus
Taavi Saat	auditikomitee esimehe tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	nõukogu otsus
Marianne Paas	auditikomitee liikme tasu	4 500,00	01.01.2021-31.12.2021	nõukogu otsus
Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2021. aastal kokku moodustasid 49 653,00 EUR				

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine organi koosolekutel 2021. aastal

2.1. Nõukogu liikmete osalemine nõukogu koosolekutel 2021. aastal

Toimumise kuupäev	Sulev Luiga	Tõnu Toompark	Kaie Karniol	Norman Aas	Tarmo Leppoja	Ruth Valksaar
18.02.2021	jah	jah	jah	jah	jah	jah
15.04.2021	jah	jah	jah	jah	jah	jah
26.05.2021	jah	jah	jah	jah	jah	jah
26.08.2021	jah	jah	jah	jah	jah	volitused lõppenud
19.10.2021*	jah	jah	jah	jah	jah	volitused lõppenud
11.11.2021	jah	jah	jah	jah	jah	volitused lõppenud
16.12.2021	jah	jah	jah	jah	jah	volitused lõppenud

* vastavalt äriseadustiku § 323 sätestatule (otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata)

2.2. Auditikomitee liikmete osalemine komitee koosolekutel 2021. aastal

Toimumise kuupäev	Taavi Saat	Kaie Karniol	Marianne Paas
18.02.2021	jah	jah	jah
15.04.2021	jah	jah	jah
26.05.2021	jah	jah	jah
26.08.2021	jah	jah	jah
11.11.2021	jah	jah	jah
16.12.2021	jah	jah	jah