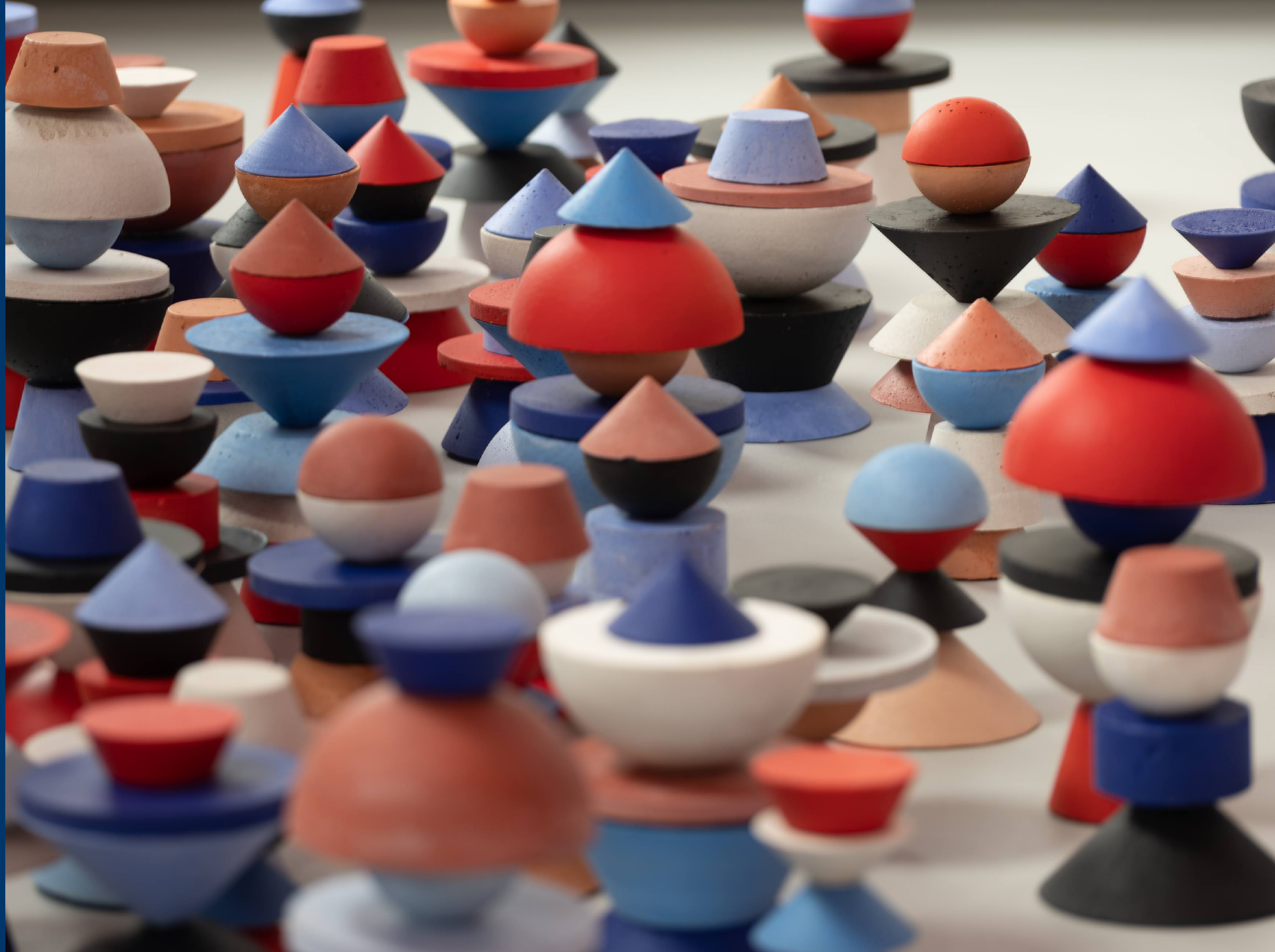


Riigi Kinnisvara

Majandusaasta
aruanne 2024



Sisukord

1.	Riigi Kinnisvarast	5	7.	Majanduskeskkond ja riigihanked	28
1.1.	Lühiülevaade	5	7.1.	2024. aasta majanduskeskkond	28
1.2.	Omaniku ootused Riigi Kinnisvarale	5	7.2.	Riigihangete ülevaade	29
1.3.	Strateegia ja eesmärgid	6	7.3.	Riigi Kinnisvara vabatahtliku ja keskse hankijana	29
1.4.	Võtmenäitajad	8	8.	Partnersuhete juhtimine	30
1.5.	2024. aasta majandustulemused lühidalt	9	8.1.	Tarnemahud	30
2.	Olulised sündmused	10	8.2.	Koostöö partneritega	30
2.1.	Tunnustused	14	9.	Meie töötajad	32
3.	Meie kliendid	15	10.	Panus kinnisvaravaldkonna arengusse	34
4.	Kinnisvaraportfell	18	10.1.	Bürookeskkonna planeerimine	34
4.1.	Riigi Kinnisvara portfelli jaotus	18	10.2.	Muudatused üürimudelis	34
4.2.	Kinnisvaraportfelli piirkondlik ülevaade	19	10.3.	Hoonete keskkonnasäästlikkuse strateegia ja tehnilised nõuded mitteeluhoonetele	34
4.3.	Peamised muudatused kinnisvaraportfellis	19	10.4.	Liikmelisus ja koostöö erialaliitudega	35
4.4.	Mittevajaliku vara müük	20	10.5.	Stipendiumikonkurss „Tuleviku tipud“	35
5.	Arendusteenused	21	11.	Hea ühingujuhtimise tava	36
5.1.	Arendusteenuste ülevaade	21	12.	Riskijuhtimine, korruptsiooniennetus, eetika	39
5.2.	Millega alustame või jätkame 2025. aastal?	22	13.	Kestlikkuse juhtimine	40
5.3.	Valminud kunstiteosed ja arhitektuurivõistlused	22	14.	Raamatupidamise aastaaruanne	41
6.	Haldusteenused	23			
6.1.	Haldusteenuste ülevaade	23			
6.2.	Energiatõhususe juhtimine	24			
6.3.	Energia- ja veekasutus	26			
6.4.	Energiamärgised	27			

Täname kõiki, kes panustasid Riigi Kinnisvara 2024. majandusaasta aruande valmimisse.

Fotode autorid: Harry Tiits, Hendrik Osula, Mardo Männimägi, Marje Eelma, Margus Pahv, Maris Tomba, Marko Mumm, Martin Siplane, Tanel Murd, Tõnu Tunnel.

Tegemist on Riigi Kinnisvara kujundatud 2024. aasta majandusaasta aruandega. Originaaldokument on esitatud E-äriregistris elektrooniliselt ning allkirjastatud digitaalselt.



Juhatuse esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara on loodud selleks, et tagada riigiasutustele keskkond, kus parimal moel täita endale seatud ülesandeid ning pakkuda Eesti riigi elanikele heal tasemel avalikke teenuseid. Kinnisvara arendamise ja haldamisega seotud ülesannete koondamine ühte ettevõttesse on võimaldanud tõsta teenuste kvaliteeti ning hoida kokku kulusid. Meie hallatav hooneportfell ulatub 1,7 miljoni ruutmeetrini, millega oleme jätkuvalt tugevaima valdkondliku kompetentsiga kinnisvaraettevõtte Eestis.

2024. aasta oli kinnisvaraturul stabiilne – võrreldes varasema aastaga jäid samaks nii tehingute mahud kui hinnatasemed. Inflatsioon mõnevõrra taandus ning langesid ka intressitasemed.

Tööjõukulude suur kasvutempo mõjutab negatiivselt ettevõtete rahvusvahelist konkurentsivõimet ning loob surve ka siseriiklikult teenuste hindade kasvuks. Keerulisem oli aasta ehitusettevõtetele, kuna vähenes uute tellimuste maht – seda nii era- kui ka avalikus sektoris. Tihenenud konkurents ehitusturul pakub head võimalust uute kinnisvarainvesteeringute tegemiseks eelarvestatust soodsamate hindadega. Tervikuna on majanduskeskkond endiselt haavatav, sundides ka meid kõvasti pingutama, et säilitada hea koostöö teenusepakkujatega ning hoida ohjes riigi kinnisvarakulude kasv.

2024. aastal pöörasime suurt tähelepanu oma teenuste kvaliteedi tõstmisele. Tehnohooldus-teenuse parandamiseks võtsime kasutusele tarkvaralahenduse, mis aitab planeerida seadmete hooldusgraafikuid ning seirata partnerite tegevust hoolduse teostamisel. Samuti uuendasime arendustegevuste planeerimise protsessi, mis võimaldab teha paremaid otsuseid investeeringute prioriseerimisel ning täpsemini planeerida projektide eelarveid ja ajakava. Nende ja ka mitmete teiste arendustegevuste tulemusena on meie klientide rahulolu pakutavate teenustega (mõõdetuna soovitusindeksina) kasvanud kahe aastaga 9 protsendilt 38 protsendini.

Tulenevalt meie peamiste klientide, riigiasutuste, vajadusest kärpida kulusid, oleme neil aidanud leida optimaalsemaid lahendusi pindade kasutamisel. Meie omandis oleva kinnisvara portfell on vähenenud 2,8 protsendi võrra, kuid vakantsete pindade osakaalu oleme suutnud hoida senisel tasemel.

Üks aasta olulisem tegevus oli strateegiliste eesmärkide kokkuleppimine. Lisaks klientide vajadustele vastava tegevuskeskkonna pakkumisele on meie fookuses lähitulevikus kinnisvara säästlikum majandamine nii kulude kui ka keskkonna vaates. Jätkame riigi kinnisvaraportfelli konsolideerimist ning panustame oma töötajate erialasesse arengusse.

Usume kindlalt, et järgmisteks aastateks seatud eesmärgid ja kavandatud tegevused aitavad tõsta meie klientide rahulolu teenustega veelgi. Tahame olla eeskujuks kogu kinnisvarasektorile kestlike lahenduste kasutamisel kinnisvarateenuste pakkumisel. Omades oma valdkonna hinnatumaid spetsialiste ning järgides meie põhiväärtusi – tegutseme targalt, hoolime ning teeme koostööd – saavutame endale seatud eesmärgid.

Tänaan kogu Riigi Kinnisvara meeskonda, meie koostööpartnereid ja kliente, kes on aidanud kaasa ettevõtte edule ning seatud eesmärkide saavutamisele.

Tarmo Leppoja

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi juhatuse esimees





Nõukogu esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts tegutseb riigi osalusega ettevõttena eesmärgiga pakkuda riigi-asutustele optimaalset, keskkonnasäästlikku ja kuluefektiivset kinnisvarakeskkonda. Riigi Kinnisvara tegevus ja arengusuunad lähtuvad omaniku ootustest, mis on kooskõlas riigi pikaajalise strateegilise planeerimise dokumentidega, sealhulgas Eesti 2035 strateegiaga, Kliimapoliiditika põhialustega ning riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetega. Omanik ootab Riigi Kinnisvaralt ka stabiilset omanikutulu. 2024. aastaks Riigi Kinnisvarale seatud finantseesmärgid said täidetud.

Edukas aasta jätkusuutliku kinnisvarakeskkonna arendamisel

Riigi Kinnisvara on 2024. aastal täitnud oma strateegilisi eesmärke, pakkudes nüüdisaegseid ja tõhusaid kinnisvaralahendusi riigi põhitegevuse toetamiseks. Selle tulemusena viidi lõpule mitmeid olulisi projekte, sealhulgas siseturvalisuse ja riigigümnaasiumide programmid. Uued ja renoveeritud töö- ja õpikeskkonnad Türil, Viljandis, Paines, Haapsalus, Narvas ja Jüris on otsene panus kvaliteetse ruumi loomisesse, mis on osa Riigi Kinnisvara strateegilistest eesmärkidest.

Kinnisvarakeskkonna arendamine ja majanduslik efektiivsus

Riigi Kinnisvara on edukalt võõrandanud riigile mittevajalikku vara 28,6 miljoni euro väärtuses, aidates seeläbi optimeerida riigi kinnisvara-portfelli ja tagada selle jätkusuutlikkust. Lisaks käivitati üürimudeli ajakohastamine, mis viib riigi kinnisvara haldamise turu tavadele lähemale ning suurendab kinnisvarakasutuse tõhusust.

Roheenergia ja kestlik areng

2024. aastal saavutati märkimisväärne edu roheenergia kasutuselevõtus, viies edukalt lõpule taastuvelektri hanke. See toetab otseselt Riigi Kinnisvara eesmärki vähendada hoonete eluringi süsinikujalajälge ning täita Euroopa Liidu energia-tõhususe direktiivi nõudeid. Roheelektri hange stabiliseerib ka energiakulusid ja lihtsustab riigi-asutuste eelarve planeerimist.

Tulevikufookus

Eelmisel aastal tehtud edusammud kinnitavad Riigi Kinnisvara võimekust olla riigi kinnisvarapoliitika kujundamisel strateegiline partner. Aastate 2025–2028 strateegia keskendub kestlikule kinnisvarahaldamisele, mis toetab avalikke teenuseid, hoiab kulud kontrolli all ja minimeerib keskkonnamõju. Riigi Kinnisvara jätkab parimate praktikate rakendamist, olles innovatsiooni ja kestliku kinnisvarakasutuse eeskuju.

Täna kogu Riigi Kinnisvara meeskonda ja nõu-kogu eduka aasta ning pühendunud töö eest! Riigi Kinnisvara liigub kindlalt kestliku arengu suunas, olles jätkuvalt usaldusväärne ja vastutustundlik kinnisvarapartner riigile.

Kaido Padar

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi nõukogu esimees



Tegevusaruanne

1. Riigi Kinnisvarast

1.1. LÜHIÜLEVAADE

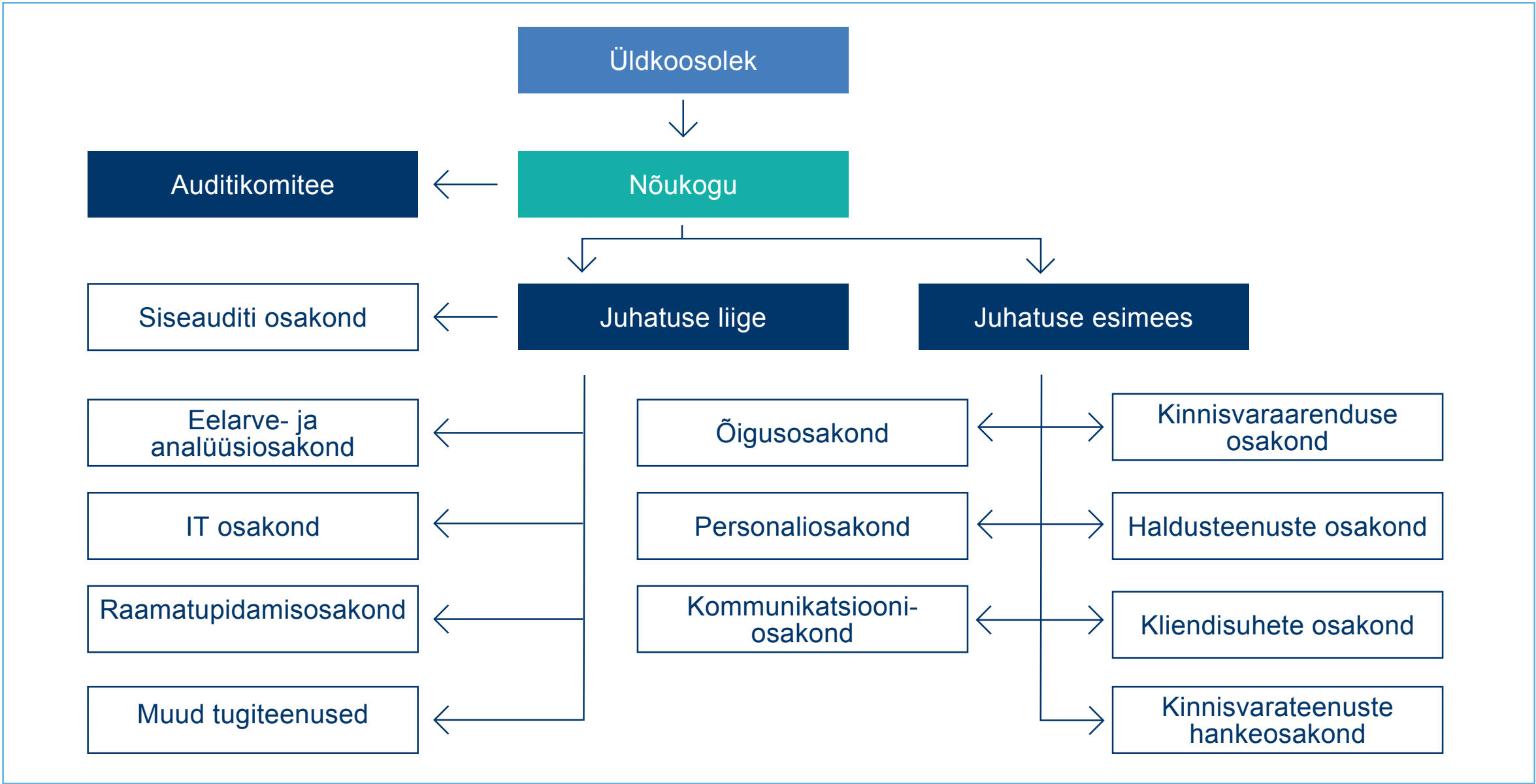
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (edaspidi: Riigi Kinnisvara) loodi 2001. aastal selleks, et riigi vara oleks heaperemehelikult hoitud ja **riigi põhitegevust toetav kinnisvarakeskkond tõhusalt tagatud**. Meie kliendid on peamiselt riigi-asutused ja teised avalike teenuste pakkujad ning teenuste portfelli võib laias laastus jagada kaheks: **kinnisvara arendamine ja kinnisvara korrashoid**. Lisaks nõustame nii riiki kui kliente mistahes kinnisvaraga seotud küsimustes hoonete energiatõhususest kinnisvara müüginii. 23 aastaga oleme kasvanud Eesti riigi töö- ja tegevuskeskkondade asjatundjateks.

Meie meeskonnas on 251 liiget, kes paiknevad üle Eesti Tallinna, Tartu, Pärnu ja Jõhvi kontorites.

1.2. OMANIKU OOTUSED RIIGI KINNISVARALE

2024. aasta alguses kinnitas rahandusminister omaniku uuendatud ootused Riigi Kinnisvarale. Omanikuna soovib riik näha Riigi Kinnisvaras ennekõike:

- **strateegilist partnerit**, kes kujundab riigi kinnisvarapoliitikat ja juhtimissüsteemi, aitab ellu viia ruumipoliitikat ning osaleb riigieelarve protsessis;
- **tarka tellijat ja eeskuju**, avaliku sektori kinnisvaravaldkonna parimate praktikate loojat ja levitajat;



Riigi Kinnisvara struktuur

- **asjatundlikku ja hinnatud koostööpartnerit**, kes soodustab kinnisvara ja avaliku sektori kestlikku arengut;
- **kinnisvarakeskkonna pakkujat**, kes mõistab riigi valdkondlikke eesmärgi ja kujundab optimaalsete elueakuludega töö- ja tegevuskeskkondi, mis samas toetavad riigi põhitegevust.

Omaniku ootusest Riigi Kinnisvarale saab pikemalt lugeda [meie kodulehelt](#).

1.3. STRATEEGIA JA EESMÄRGID

2024. aasta veebruaris alustasime 2025. kuni 2028. aasta strateegia kokkuleppimist ja Riigi Kinnisvara väärtuste ajakohastamist. Nõukogu kinnitas uuendatud strateegia vahetult enne suve lõppu.

Riigi Kinnisvara varasema strateegiaperioodi peamised eesmärgid olid korraldada **efektiivset kinnisvara korrashoiuteenust** avaliku sektori hoonetes, parandada riigiasutuste töö- ja teenuste osutamise keskkonda ning vähendada nii pinnakasutust kui kinnisvarakulusid hoone elukaare jooksul. Me soovisime parandada kliendikogemust ja suurendada rahulolu meie teenustega. Aastatel 2023 kuni 2024 kasvas klientide rahulolu 12 protsendipunkti võrra ning partnerite osas

säilitasime tugevad tarnijasuhted. Vähendasime pinda portfellis kokku 29 tuhande ruutmeetri ehk ligikaudu 3 protsendi võrra, jõudes 2024. aasta lõpu seisuga 994 000 ruutmeetrini. Pinna vähenemine tulenes nii mittevajaliku vara müügist kui uusehitiste valmimistest ja renoveerimistest, kus töötajaid koliti varasemast väiksematele pindadele.

Strateegias aastateks 2025 kuni 2028 oleme seadnud **viis peamist eesmärki**:

- 1) loodud kinnisvarakeskkond toetab kliendi põhitööd
- 2) riigi kinnisvaraportfell on heaperemehelikult juhitud

- 3) meie pakutavad lahendused aitavad riigil kulusid kokku hoida
- 4) meie töötajad on asjatundlikud ja pühendunud
- 5) meie tegevuste keskkonnamõju on väike.

Uue perioodi fookuses on jätkuvalt klientide rahulolu, et **meie loodud töötingimused toetaksid kliente nende põhitegevuses** – olgu selleks kontori- või õppetöö, elanike ohutuse tagamine või kultuuripärandi hoidmine. Me jätkame riigi kinnisvaraportfelli analüüsiga, et saaksime riigi kinnisvara veelgi efektiivsemalt kasutusele võtta. Me soovime hoida tugevaid suhteid oma partneritega ning leida koostöös uusi ehituslikke, tehnoloogilisi või töökorralduslikke lahendusi, mis

aitaksid riigil **kulusid säästa ning kahandada meie hoonete süsinikujalajälge**. Investeerime enam hoonete energiatõhususse ning tehnosüsteemide uuendamisse, et vähendada hoonete soojustarbimist ning tagada parem sisekliima. Suurendame Riigi Kinnisvara portfellis **taastuenergia osakaalu**, mille tarbeks viisime juba 2024. aastal läbi ka esimese sellesisulise hanke. Need on vaid üks osa meie ees seisvatest ülesannetest.

Lisaks panustame uuel strateegiaperioodil pidevalt sellesse, et meie töötajad oleksid üha **asjatundlikumad, pühendunud ning motiveeritud**.



MISSION :
Toetame Eesti riigi arengut, luues ja hoides jätkusuutlikke tegevus- ja töökeskkondi.

VISION :
Oleme suunanäitajad kestliku kinnisvarakeskkonna kujundamisel.



Meie kujundatud kinnisvarakeskkond toetab klienti.



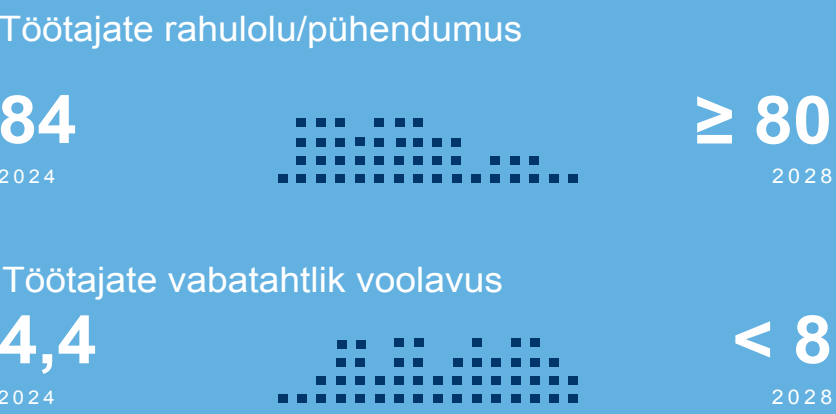
Riigi kinnisvaraportfell on heaperemehelikult juhitud.



Meie lahendused aitavad riigil kulusid kokku hoida.



Meie töötajad on asjatundlikud ja pühendunud.



Meie keskkonnamõju on väike.



Tegutseme targalt

Kasutame, arendame ja jagame oma teadmisi ning kogemusi.

Hoolime

Vastutame oma tegude ja otsuste eest, hoolides inimestest ja keskkonnast meie ümber.

Teeme koostööd

Kuulame ja küsime, et leida üheskoos parimad lahendused.



1.4. VÕTMENÄITAJAD

FINANTS	2024	2023
Müügitulu (mln eurot)	186	159
Ärikasum (mln eurot)	78	43
Puhaskasum (mln eurot)	68	34
Varade maht (mln eurot)	758	696
Varaportfelli tootlus (%)	8	8

KINNISVARAPORTFELL	2024	2023
Kinnisasjade arv (tk)	685	711
sh omandis	464	510
Kinnistute kogupindala (tuh, m²)	6292	6319
Hoonete netopind portfellis (tuh. m²)	1707	1736
sh omandis	994	1023
Vakants (%)	4.1	6

TÖÖTAJAD	2024	2023
Töötajate arv aasta lõpu seisuga (täistööajaga töötajaid)	237	239
Tööjõu voolavus (%)	6.3	4.4

HANKED	2024	2023
Riigihangete koguarv (tk)	1091	1111
Riigihangete kogumaht (mln eurot)	453	413

MITTEVAJALIKU VARA MÜÜK	2024	2023
Müüdud objektide arv (tk)	55	35
Müüdud objektide tulu (mln eurot)	29	12

KINNISVARAARENDUS	2024	2023
Investeeringute maht (mln eurot)	131	166
sh oma varaportfell	66	58
valminud investeeringuobjektide arv (tk)	24	36
sh oma varaportfell	14	20

REMONTTÖÖDE KORRALDAMINE	2024	2023
Tööde maht (mln eurot)	25	23
sh oma varaportfell	16	17
Objektide arv (tk)	370	366
sh oma varaportfell	304	301

ENERGIAPORTFELL	2024	2023
Elektrienergia kogutarbimine (GWh)	258	180
sh oma varaportfell	69	71
Soojusenergia kogutarbimine (MWh)	105	-
sh oma varaportfell	83	-
Energiamärgisega A, B, C hooneid haldusportfellis (tk)	99	92
Energiamärgisega A, B, C hooneid haldusportfellis (tuh., m²)	227	193

ETTEVÖTTE PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD FINANTSSUHTARVUD	2024	2023	2022
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	36,4%	21,7%	20,6%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	41,9%	27,3%	25,5%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	13,8%	7,6%	7,1%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	68,0%	66,5%	70,2%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)	9,3%	5,3%	5,0%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)*	18,6%	13,6%	12,5%

* Siin kinnisvaraportfell: pikaajalised finantsinvesteeringud, kinnisvarainvesteeringud ja materiaalsed põhivarad (v.a Riigi Kinnisvara enda kontoriseadmed, kontoriga seotud muu materiaalne põhivara ning lõpetamata ehitised ja ettemaksed).

1.5. 2024. AASTA MAJANDUS-TULEMUSED LÜHIDALT

Riigi Kinnisvara 12 kuu müügitulu oli 186,1 miljonit eurot, mis on 27,6 miljonit eurot rohkem kui 2023. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2024. aastal 101,2 miljoni euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 7,1 miljonit eurot. Kasv on peamiselt tingitud üürile antud valminud uutest arendusobjektidest, ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelist ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 53,1 miljonit eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,4

miljonit eurot. Kasv tuleneb eelkõige suurenenud üüri- ja haldusportfelist. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 3,1 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta võrreldava perioodiga ühe miljoni euro võrra. 2024. aasta jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 28,6 miljoni euro väärtuses, võrreldes eelmise aastaga oli kasv 17 miljonit eurot.

Kaubad, toore ja materjal kokku oli 2024. aasta 12 kuuga 84,2 miljonit eurot, suurenedes võrreldes 2023. aasta sama perioodiga 7,6 miljonit eurot. Müügi eesmärgil ostetud teenused kasvasid 1,3 miljoni euro võrra, sarnaselt tulude kasvuga oli peamiseks põhjuseks kasvanud üüri- ja haldusportfell.

Kinnisvara arenduskulud moodustasid 12 kuuga

2,4 miljonit eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,4 miljonit eurot.

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvas haldusobjektide kulum 2024. aastal 3,4 miljonit eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga.

2024. aasta **ärikasum** kokku oli 77,9 miljonit eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 34,6 miljoni euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 41,9%, võrdluseks 2023. aasta samal perioodil 27,3%. Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad keskvalitsuse hoonete energia-tõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks ning kasum mittevajaliku vara müügist.

Puhaskasumiks kujunes 2024. aasta 12 kuuga 67,7 miljonit eurot, kasvades 2023. aasta sama perioodiga võrreldes 33,4 miljonit eurot.

Riigi Kinnisvara on kinnisvaraarenduses kesken-
dunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2024. aasta 12 kuu jooksul **investeeriti** kokku 66,7 miljonit eurot (2023. aasta samal perioodil 66,9 miljonit eurot). Suurimad valminud või töös olevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja ehitamine 17,6 miljonit eurot, Tartu kohtumaja rekonstrueerimine 9,8 miljonit eurot, Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine Eesti esindushooneks 7,9 miljonit eurot, Narva kordonihoone rekonstrueerimine 6,4 miljonit eurot ning Paide kohtu- ja riigimaja 3,4 miljonit eurot.

Aktiakapital moodustas 31.12.24 seisuga 275 miljonit eurot, millele lisandub 3,3 miljonit eurot registreerimata aktiakapitali. Aktiakapital kasvas riigi poolt ettevõtte omandisse vara üle andmise tulemusena 2023. aasta lõpuga võrreldes 13,6 miljonit eurot.

Omakapital moodustas 31.12.24 seisuga 515,7 miljonit eurot, suurenedes 2023. aasta lõpu seisuga võrreldes 50,5 miljonit eurot, põhjuseks eelpoolmainitud üle antud vara väärtus ning 2024. aasta puhaskasumi kasv võrreldes 2023. aastaga.

2024. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenu valuatkursside, intressimäärade ega börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

2. Olulised sündmused

12
/01

Kilingi-Nõmme siseturvalisuse ühishoone sai nurgakivi.

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium
Projekti kestvus: juuli 2022 kuni jaanuar 2024
Netopind: 4948 m²
Projekti kogumaksumus: 17,6 miljonit eurot
Arhitekt: Kolm Pluss Üks OÜ
Sisearhitekt: T43
Maastikuarhitekt: Lootusprojekt OÜ
Ehitaja: Nordlin Ehitus OÜ

05
/02

avati **Narva Eesti gümnaasiumi** ja põhikooli uus õppekompleks.



07
/02

avati **Türi päästekomando**. (valminud 2023)



09
/02

avati **Viljandi päästekomando**.

Projekti kestvus: märts 2020 kuni jaanuar 2024
Netopind: 1368 m²
Projekti kogumaksumus: 4,3 miljonit eurot
Projekteerija: Acto Consult OÜ / GEPP LP OÜ ja KUU OÜ
Ehitaja: Embach Ehitus OÜ
Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ.



01
/03

Haapsalu komando saavutas täiskõrguse



10
/03

Kilingi-Nõmme ühishoones toodi alla sarikapärg

20
/02

avati **Pärnus** aadressil Roheline 64 riigimaja



Projekti kestvus: aprill 2022 kuni november 2023
Netopind: 3336 m²
Projekti kogumaksumus: 6 miljonit eurot
Sisearhitekt: Kompro OÜ
Ehitaja: Tera Ehitus OÜ/AS Tartu Ehitus
Omanikujärelevalve: AS Infragate Eesti

13
/02

valmis Narva Eesti gümnaasiumi ja põhikooli õppekompleksi skulptuur „**Arenguhüpped**“. Autor Ihan Toomik.

14
/02

Valmis Rae Gümnaasiumi reljeef „**Lihtsuses peitub jõud**“. Autorid Jenny Grönholm ja Jass Kaselaan.

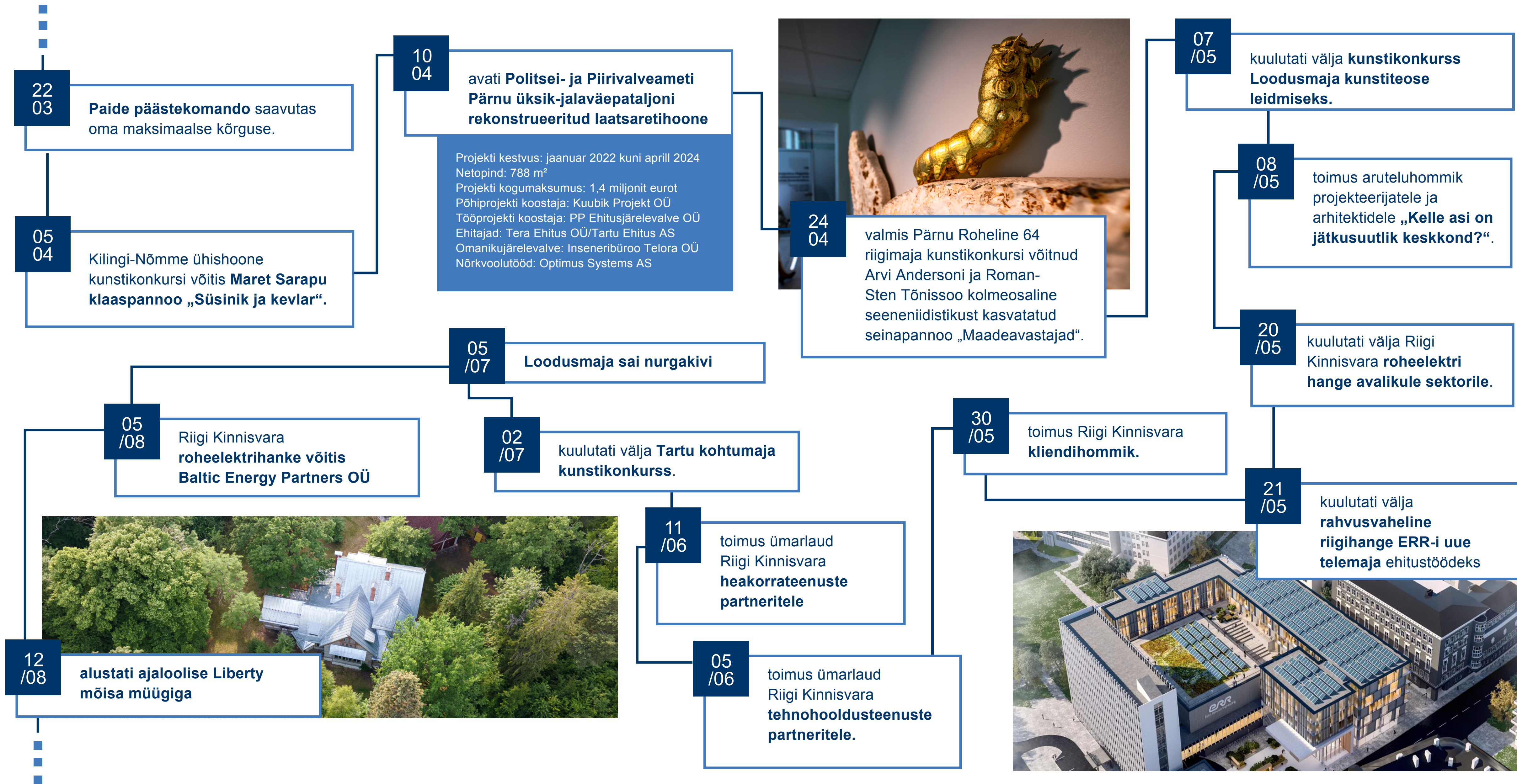


20
/03

valmis **Maaelu Teadmuskuse energiatõhus Venlo-tüüpi kasvuhoone**



Tellija: Maaelu Teadmuskus
Projekti kestvus: juuli 2022 kuni märts 2024
Netopind: 1731 m²
Projekti kogumaksumus: 1,6 miljonit eurot
Eelprojekt: Topgreen OÜ ja Agorek OÜ
Ehitus- ja projekteerimistööd: Dreibau OÜ ja OÜ Arens
Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ





26
/08

uue politseikvartali Rahumäe tee 6, Tallinn planeeringu ideevõistlusele esitatud kavandite seast valis žürii välja töö märgusõnaga „Kompass“, mille esitas arhitektuurbüroo Arhitekt11 OÜ.

Tellija: Politsei- ja Piirivalveamet
Esitati 18 taotlust, preemiafond 60 000 eurot.

29
/08

Narva Vanalinna Põhikooli sisearhitektuurivõistluse võitis stuudio ARGUS OÜ ja Arhitekt Must OÜ ühispakkumine märgusõnaga „KAARED“. Autorid on Mari Rass, Margit Argus, Ott Alver, Alvin Järving ja Patrick Parbo.

Tellija Haridus- ja Teadusministeerium
Hinnati seitset kavandit, preemiafond 32 000 eurot

04
/09

valmis Tallinna 18 Paide kohtu- ja riigimaja kaheksast keraamilisest skulptuurist koosnev installatsioon „Tuvid“. Autor Mai Sööt-Arslan.

Projekti kestvus: jaanuar 2023 kuni juuli 2024
Netopind: 711 m²
Projekti kogumaksumus: 1 miljon eurot
Ehitaja: Visare Ehitus OÜ
Omanikujärelevalve: Sweco EST OÜ

20
/09

taasavati uuenduskuuri läbinud Keskkonnaameti Türi kontorihoone

10
/10

kuulutati välja Kohtla-Järve Järve Kooli uue õppehoone arhitektuurivõistlus.

Tellija: Haridus- ja Teadusministeerium.
Hanke tähtaeg detsembris 2024, hindamine jaanuaris 2025.
Preemiafond oli 32 000 eurot, esitati 14 kavandit, Võidutöö märgusõnaga „TANGRAM“. Esitas Kolm Pluss Üks OÜ, autorid Lisette Eriste, Gert Guriev, Karin Harkmaa, Markus Kaasik ning Jana Pärn.

11
/10

avati Keskkonna-agentuuri ilmakeskuse kunstikonkurss.

16
/10

toimus konverents „Mõttemuutjad 2024“



04
/10

avati Paide kohtu- ja riigimaja

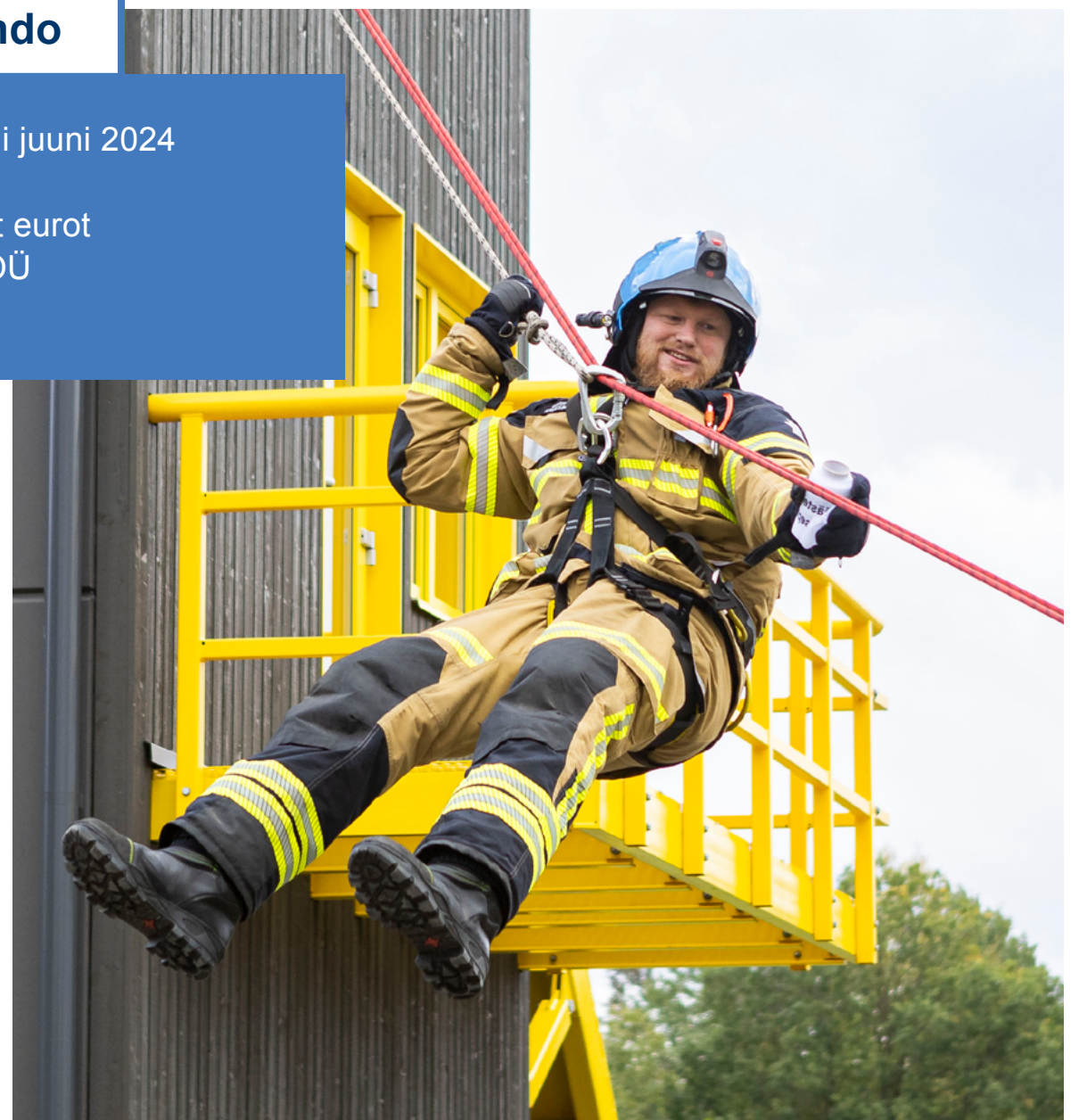
Projekti kestvus: jaanuar 2020 kuni märts 2024
Netopind: 3218,9 m²
Projekti kogumaksumus: 7,4 miljonit eurot
Projekteerija: KOKO arhitektid OÜ
Ehitaja: Tartu Ehitus OÜ
Omanikujärelevalve: Infragate Eesti AS



27
/09

avati Jüri päästekomando

Projekti kestvus: veebruar 2020 kuni juuni 2024
Netopind: 1214 m²
Projekti kogumaksumus: 3,7 miljonit eurot
Arhitekt: Anu Kuhlbach ja InRoom OÜ
Ehitaja: Fund Ehitus OÜ



30
/09

kuulutati välja Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“.

25
/10

avati Paide päästekomando



Projekti kestvus: oktoober 2020
kuni september 2024
Netopind: 1378 m²
Projekti kogumaksumus: 5,3 miljonit eurot
Projekteerija: Acto Consult OÜ
Ehitaja: Fund Ehitus O
Omanikujärelevalve: Sweco EST OÜ

01
/11

avati Haapsalu päästekomando



Projekti kestus: aprill 2020 kuni september 2024
Netopind: 2080 m²
Projekti kogumaksumus: 5 miljonit eurot
Arhitekt: Kuu OÜ, Juhan Rohtla
Ehitaja: Ehitustrust AS/Tallinna Ehitustrust OÜ
Omanikujärelevalve: Sweco EST OÜ

04
/11

valmis Eesti Keele
Instituudi büroohoones
Roosikrantsi 6, Tallinn
**keraamilistest
elementidest,
karplubjakivist ja
fotodest installatsioon**
„Vesi kõneleb meist“.
Autorid Mari-Leen
Kiipli ja Mari Volens.

28
/10

kuulutati välja
**Loodusmaja
kunstikonkurss.**

28
/11

selgusid Riigi Kinnisvara
stipendiumikonkursi
„Tuleviku tipud“
võidutööd.

Projekti kestvus: veebruar 2021 kuni oktoober 2024
Netopind: 1039 m²
Projekti kogumaksumus: 4,5 miljonit eurot
Projekteerija: Novarc Group AS
Arhitekt: Reino Rass
Sisearhitekt: Eeva Masso
Ehitaja: Embach Ehitus OÜ
Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ.

29
/11

avati Kilingi-Nõmmes uus
siseturvalisuse ühishoone



02
/12

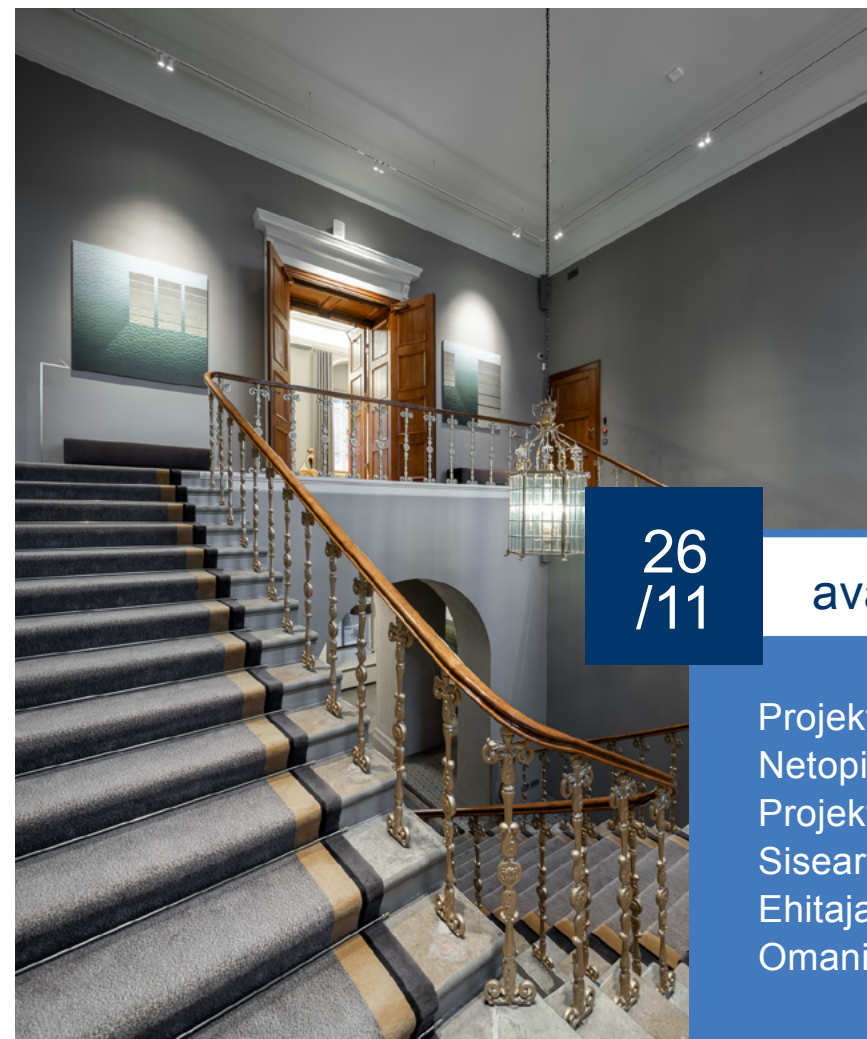
Tartu kohtumaja
kunstikonkurssi
võitis Mirjam
Hinni kavand.

05
/12

valmis Kilingi-Nõmme ühishoone klaaspannöö
„Süsinik ja kevlar“. Autor Maret Sarapu.

26
/11

avati **Eesti esindushoone**



Projekti kestvus: juuli 2022 kuni oktoober 2024
Netopind: 3499 m²
Projekti kogumaksumus: 17,89 miljonit eurot
Sisearhitekt: Pille Lausmäe
Ehitaja: Oma Ehitaja AS
Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ

18
/11

valmisid Eesti renoveeritud
esindushoones Kiriku plats 1,
Tallinn **tahvelmaalid „Meri“
ja „Puu“**, autor Laurentsius.



2.1. TUNNUSTUSED

2024. aastal jõudsime ettevõtteks Eesti maineka tööandja TOP 10-sse ning pälvisime kolmandat korda ka Eesti Personalijuhtimise Ühingu PARE kaugtöömärgise, mida hoiab Riigi Kinnisvara juba 2018. aastast alates.

Aasta betoonehitise konkursil pälvis Äripäeva ehitusuudiste eriauhinna ehitusettevõtte Dreibau OÜ, kes oli Kiviõli Päästeameti ning Politsei- ja Piirivalveameti ühishoone ehituse peatöövõtja.

Veebruaris avatud Rae riigigümnaasium pälvis aasta puitehitise tiitli. Aasta puitehitise arhitektid on KOKO arhitektid koosseisus Raivo Kotov, Lembit-Kaur Stöör, Martin Tago, sisearhitektid Raili Paling, Kadri Kaldam ja Liis Lindvere ning maastikuarhitekt Eleriin Tekko. Insenerid on Tom Arula (PCC Projekt), Tatjana Hünne, Laur Lõvi, Oskar Tuvike (Makespace) ja Meelis Land (Novacon); hoone ehitaja Merko Ehitus Eesti. Hoone valmis Haridus- ja Teadusministeeriumi tellimusel.

2024. aasta parima hoone ehitusprojekti tiitliga tunnustati Narva hariduskompleksi, mille projekteerimismeeskonda kuulusid OÜ Kolm Pluss Üks arhitektid Markus Kaasik, Karin Harkmaa, Jana Pärn ja Lisette Eriste, projekteerimise projektijuht kuni hoonete ehitamiseni oli Jaan Aru OÜ-st HOCO. Koolihoone tellis Haridus- ja Teadusministeerium ning lasteaia Narva linnavalitsuse kultuuriosakond.

Muinsuskaitse 2024. aasta auhindade jagamisel tunnustati kahe preemiaga renoveeritud

Rüütelkonna hoonet. Hästi restaureeritud kunstipärandi kategoorias pälvis aastaauhinna Eestimaa rüütelkonna hoone plafoonmaal ja hästi restaureeritud mälestise kategoorias sai aastaauhinna Eestimaa rüütelkonna hoone. Arhitekt Urmas Lõokese Arhitektuuribüroo OÜ, sisearhitekt Pille Lausmäe Sisearhitektuuri Büroo OÜ, ehitaja ja peatöövõtja Oma Ehitaja AS, omanikujärelevalve Keskkonnaprojekt OÜ, hoone sisustajad Standard AS, M.F. Leming OÜ, Kalla Mööbel OÜ ning audio-video Skarcon OÜ. Hoone restaureerimise ja rekonstrueerimise töodel osales üle 90 Eesti firma. Hoone tellis Riigikantselei.

Hästi restaureeritud interjöõri kategooria kandidaat oli Valga kohtu- ja riigimaja. Riigimaja projekteeris Projekt O2 OÜ (arhitektid Margit Aule, Laura Ojala, Karina Krestinov-Priddle; sisearhitektid Liis Tarbe, Margit Argus, Katariina Teigar). Ehitajad Tartu Ehitus AS ja Tera Ehitus OÜ, omanikujärelevalvet teostas Keskkonnaprojekt OÜ ning hoone tellis Rahandusministeerium.



3. Meie kliendid

Riigi Kinnisvara kliendid on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Toetame oma kliente kinnisvarakeskkonnaga seotud haldus-, arendus-, hanke- ja projektijuhtimise teenustega, nii et **hoonete kasutajad saaksid keskenduda oma põhitegevusele**. Selle kõige juures on kandev joon klientide tegevusvaldkondade eripära mõistmine.

2024. aasta detsembri lõpu seisuga juhib Riigi Kinnisvara 917 lepingulist kliendisuhet, millest 767 on üürilepingu- ja 150 halduslepingupõhised. Üürilepingu korral on Riigi Kinnisvara kas ise vara omanik või vahendame üüripinda kolmandalt osapoolelt ja osutame kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu korral on klient temale kuuluva hoonestatud kinnisvara andnud Riigi Kinnisvarale hallata ning tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

Riigi Kinnisvara aktiivses kinnisvaraportfellis on kasutatava pinna osas valitsemisaladest suurima osakaaluga (42%) Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM) asutused, kellega on sõlmitud nii üüri- kui halduslepinguid. Nende hulgas on palju gümnaasiumide ja kutseõppeasutuste hooneid, kus pinnakasutus on keskmisest suurem, mistõttu on HTM osakaal lepingute arvust vaid 17%.

Valitsemisaladest suuremad lepingupartnerid on veel Siseministeerium (SIM), kelle osakaal pinnast on 18% ja lepingute arvust 23%, ning Justiits- ja Digiministeerium (JUM), kelle osakaal pinnast on 13%, samas lepingute arvust vaid 7% tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis. Lepingute arvu poolest on olulise osakaaluga (17%) erasektori kliendid, samas on nende osakaal üüritud pinnast vaid 2%. Kuna Riigi Kinnisvara põhitegevus on suunatud riigisektori klientide teenindamisele, siis erasektori üürilepinguid saab käsitleda kui vakantsi juhtimise meedet ning erasektorile pakume üüripinda vaid juhul, kui olemasolevates hoonetes jääb seda vabaks. Erasektorile suunatud arendustegevusi Riigi Kinnisvara ei planeeri.

- 42% Haridus- ja Teadusministeerium
- 18% Siseministeerium
- 13% Justiits- ja Digiministeerium
- 8% Rahandusministeerium
- 7% Kultuuriministeerium
- 4% Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- 2% Erasektor
- 1% Sotsiaalministeerium
- 1% Kliimaministeerium
- 1% Põhiseaduslikud instantsid ja Riigikantselei
- 1% Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
- 1% Kohalikud omavalitsused
- 1% Muud riigiasutused

Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud) jaotus üüritava pinna järgi seisuga 31.12.2024



Kliendikogemuse kujundamine

Riigi Kinnisvara on oma tegevuses seadnud kesksse kohale klientide rahulolu ning iga kliendigrupi vajadustega suhestume personaalselt. Otsustajad on meilt arenduste ja teenuste tellijad ning regulaarseid tagasiside andjaid on umbes 200. Kliendid on meie hallatavate hoonete juhtivtöötajad haldusküsimustes, neid on üle Eesti ligi 500 ja nende tagasiside annab reaalse pildi hoone seisukorrast kohapeal. Kasutajad on kõik meie hallatavate hoonete töötajad, kellest pea 2000-ga on meie suhtlus aktiivsem regulaarselt esitatud töötaotluste või uute töökeskkondade valmimisel saadetud rahuloluküsitluste kaudu.

Kliendirahulolu mõõtmiseks kasutame nii kvalitaatiivseid kui kvantitatiivseid meetodeid. Vahetut tagasisidet klientide eesmärkide ja vajaduste osas saame iganädalastelt kliendikohtumistelt. Kaks korda aastas toimuvad kliendihommikud, kus jagame infot olulisemate teemade kohta ning saame vahetult suhelda. Juba neli aastat oleme kasutanud **soovitusindeksi metoodikat** (ingl *Net Promoter Score* ehk NPS), mille kaudu jõuab meieni tagasiside nii hoones toimuva ja pakutavate teenuste kvaliteedi kohta kui ka hinnang koostööle kontaktisikuga. Uusarenduste valmimise järel uurime rahulolu valminud töökeskkonnaga ning tutvustame tulemusi alati ka kliendi juures kohapeal. Järeltegevuste arutelud kliendiga on väga tõhusad, sest kokku tulevad ministeeriumi esindajad, asutuste juhid ja igapäevased kasutajad ning Riigi Kinnisvara kui teostaja – esile tulevad lähteülesandega seonduvad teemad, arhitektide taotlused hoonega ja lõppkasutaja vajadused.

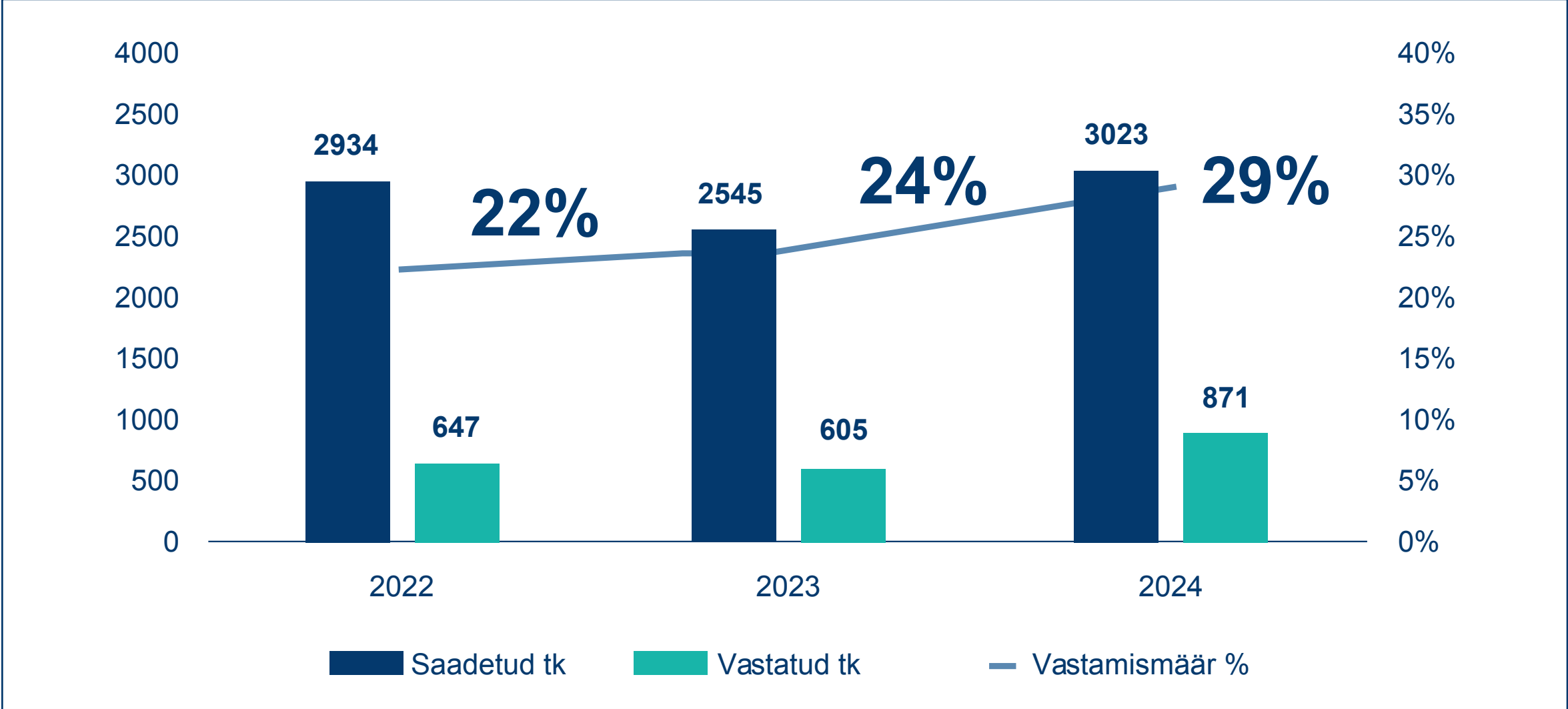
2024. aastal saatsime välja 3023 ankeeti ja saime tagasi 605 vastust, vastamismääraks kujunes 29%. Eesti keskmine vastamismäär sarnastel küsitlustel on 16%. Riigi Kinnisvara kõrgem vastamismäär ja selle tõus aastate lõikes on saavutatud tänu kontaktibaaside regulaarsele uuendamisele, saatmiste optimaalsena hoidmisele intervalliga 120 päeva ning tagasiside andjatega tulemuste jagamisele.

2024. aasta kumulatiivseks soovitusindeksiks kujunes kliendisuhetes 38%, mis on metoodika nelja kasutusaasta kõrgeim tulemus. Meie kliendid on rahulolu pakkuvana toonud välja, et probleemidele on lahendused kiired ja mõistlikud, koostöö toimib viperusteta ning kliendisuhetus on sõbralik. Kliendid ootavad aga, et hinna ja kvaliteedi suhe saaks paremini paika, teenusepakujate üle oleks tõhusam kvaliteedikontroll ning soovitakse rohkem jooksvat infot teostavate tööde edenemise kohta.

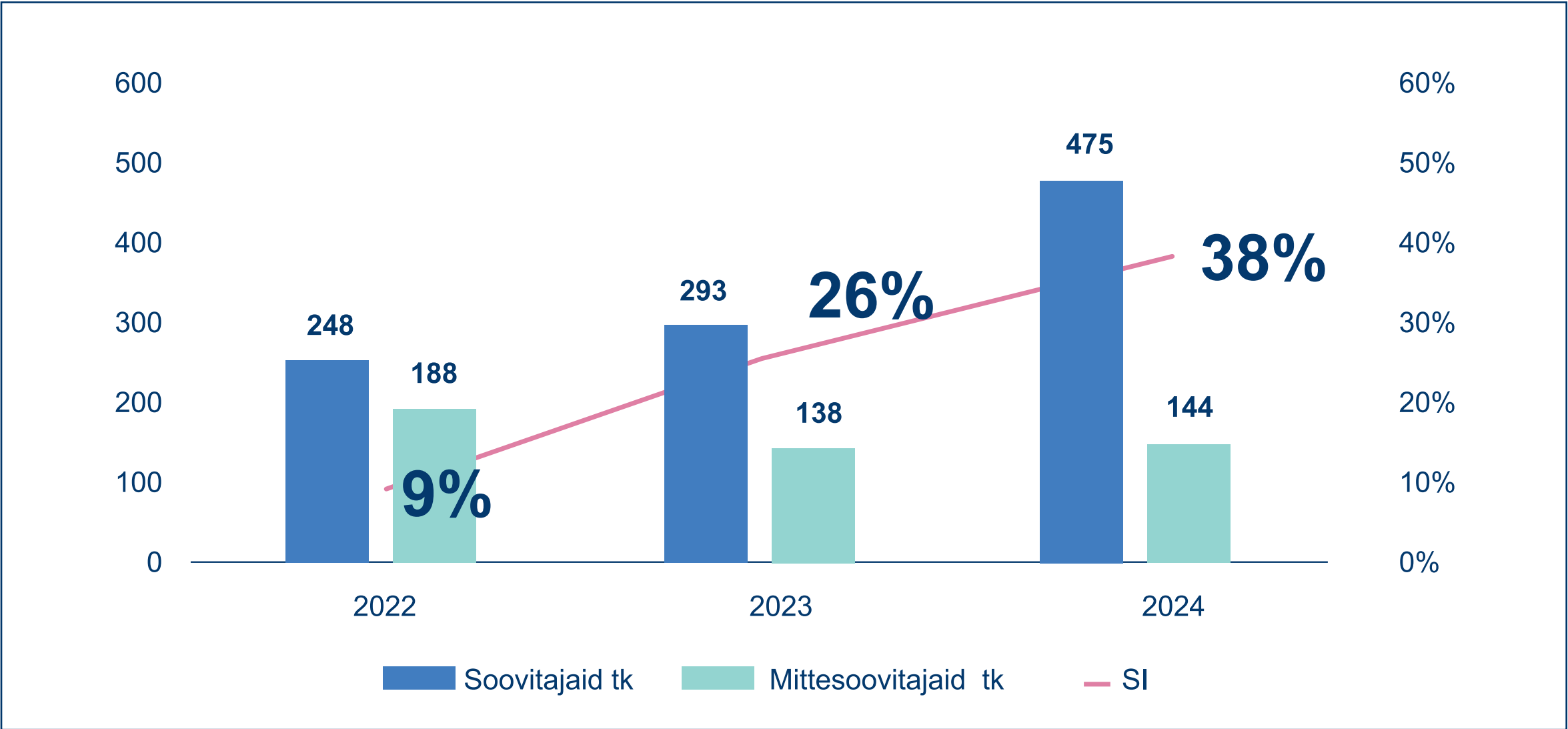
Suurima rahuloluga arendusobjektid olid Kuressaare kohtumaja (63%), Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasium (62%), Valga kohtu- ja riigimaja (57%), Narva Gümnaasium (56%) ning Paide kohtu- ja riigimaja (54%).

Küsimise ankeedis tagasisidet ka meie teenustele ning kumulatiivse tulemusena suurim rahulolu oli kinnisvaraalase nõustamisega (46%) ja turva-teenusega (46%), väikseim rahulolu oli heakorrateenusega (30%) ning ühtlasemad olid tulemused tehnohoolduse (35%), remonttööde korraldamise (34%), ja kinnisvara arendamisega (34%).

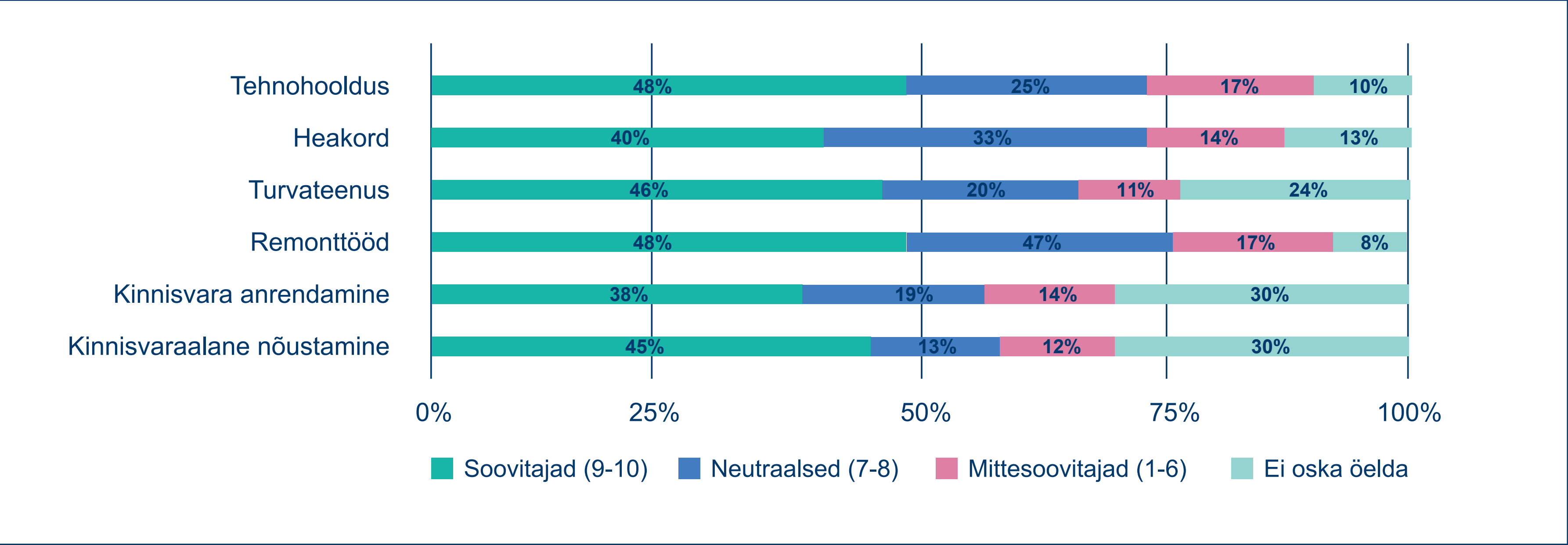
Saabunud tagasisidet analüüsimise iga üksiku vastuseni välja, järeltegevuste korraldamiseks



Tagasiside küsimine Riigi Kinnisvara klientidelt 2022–2024. Allikas: Recommy.com



Riigi Kinnisvara soovitusindeksi tulemused 2022–2024. Allikas: Recommy.com



Riigi Kinnisvara teenustega rahulolu 2024. aastal. Allikas: Recommy.com

toimuvad kvartaalsed koosolekud osakonnajuhtide ja piirkonnajuhtidega. 2024. aastal viisime läbi sisekoolituse kogu ettevõttele kliendikogemuse loomise kohta lähtudes töötaja tasandist.

2025. aastal oleme klientide rahulolu hoidmiseks ja tõstmiseks võtnud fookusesse teenindusstandardi loomise, sest tagasisidet arvestades ootavad kliendid meilt ühtlasemat teenuste kvaliteeti ning erinevate ametikohtade töös sarnasemat käekirja.



4. Kinnisvaraportfell

4.1. RIIGI KINNISVARA PORTFELLI JAOTUS

Meie kinnisvaraportfell jaguneb viieks:

- **haldusportfell** – kinnistud, mis kuuluvad Riigi Kinnisvarale, on kaetud üürilepingutega ja on tavapärases kasutuses;
- **arendusportfell** – kinnistud, mille potentsiaali on arendustegevusega tõenäoline suurendada, ning varad, mille arendusprotsess on aktiivne;
- **müügiportfell** – riigile mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadusteks enam vaja hoida ning mille Riigi Kinnisvara on otsustanud võõrandada, sellele vajadusel eelnevalt väärtust lisades;
- **lepinguline portfell** – haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvarale ja kus osutame haldusteenust lepingu alusel;
- **vaheüriportfell** – kinnistud, mille Riigi Kinnisvara üüritav osa kuulub kolmandale isikule ja mida Riigi Kinnisvara üürib omakorda riigiasutustele edasi.

Seisuga 31.12.2024 oli Riigi Kinnisvara varaportfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfell, edaspidi kokku: varaportfell) 464 kinnistut pindalaga 6,3 miljonit m². Nendel kinnistutel paiknes 821 hoonet netopinnaga 993 929 m². Lepingulises portfellis oli 184 kinnistut pindalaga 7,8 miljonit m², kinnistutel paiknes 310 hoonet netopinnaga 637 819 m². Vaheüriportfellis oli 37 kinnistut pindalaga 0,8 miljonit m², kinnistutel paiknes 39 hoonet netopinnaga 74 898 m².

Kinnisvaraportfell koosneb peamiselt mitmelukondlikust kinnisvarast, hoonete suletud netopinnast on elukondlikku kinnisvara vaid 5424 m².

Portfell	Kinnisasjad (tk)	%	Hoonete arv	%	Netopind (m²)	%	Üüripind (m²)	Üüritud/hallatud pind (m²)
Haldus	388	57%	689	59%	918 288	54%	812 673	779 638
Müük	48	7%	85	7%	50 487	3%	22 764	3 878
Arendus	28	4%	47	4%	25 154	1%	22 078	7 925
Kokku	464	68%	821	70%	993 929	58%	857 515	791 441
Vaheüür	37	5%	39	3%	74 898	4%	65 980	65 839
Lepinguline	184	27%	310	27%	637 819	38%	589 814	582 238
Kokku	221	32%	349	30%	712 717	42%	655 794	648 077
Portfell kokku	685	100%	1170	100%	1 706 646	100%	1 513 309	1 439 518

Kinnisvaraportfelli üldinfo seisuga 31.12.2024

Hoonestatus m²	Haldus-portfell	%	Müügi-portfell	%	Arendus-portfell	%	Vaheüüri-portfell	%	Lepinguline-portfell	%
Hoonestamata maa	1 493 035	26%	116 932	31%	69 696	36%	0	0%	46 534	1%
Hoonestatud maa	4 221 323	74%	264 810	69%	126 614	64%	750 145	100%	7 756 957	99%
Kokku	5 714 358	100%	381 742	100%	196 310	100%	750 145	100%	7 803 491	100%

Kinnisvaraportfelli jagunemine hoonestatuse järgi seisuga 31.12.2024

Portfell	Soetusmaksumus* (€)	Rahavoog		NOI**
		Sissevool (€)	Väljavool (€)	
Haldus	834 250 040	123 305 173	-55 472 780	67 832 393
Müük	15 217 222	711 748	-811 793	-100 045
Arendus	15 265 776	626 653	-475 758	150 895
Kokku	864 733 039	124 643 574	-56 760 332	67 883 243

Varaportfelli finantsvaade seisuga 31.12.2024

* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

** NOI (net operating income) ehk netotegevustulu.



4.2. KINNISVARAPORTFELLI
PIIRKONDLIK ÜLEVAADE

Kinnisvaraportfelli piirkondlikuks juhtimiseks on Riigi Kinnisvara oma portfelli jaotanud **nelja piirkonda**. Põhjapiirkonna moodustavad Tallinn ja Harjumaa, lõunapiirkonda kuuluvad Viljandi-, Jõgeva-, Tartu ja Tartumaa, Põlva-, Võru- ja Valgamaa, idapiirkond on Ida- ja Lääne-Virumaa ning läänepiirkonna kinnisvaraportfell koosneb Hiiu-, Saare-, Lääne-, Rapla-, Järva- ja Pärnumaast.

Ligikaudu 61% kinnistute arvust ja 68% hoonestuse pinnast paikneb põhja- ja lõunapiirkonnas.

4.3. PEAMISED MUUDATUSED
KINNISVARAPORTFELLIS

Kinnisasjade arv vähenes 9,0% võrra 510 objektilt 464 objektini, mis on suuresti tingitud muutustest arendusportfellis ja müügiportfellis:

- haldusportfelli varade arv kahanes kolme kinnistu võrra ehk 0,8%;
- arendusportfelli maht kahanes kaheksa kinnistu võrra ehk 22,2%, tulenevalt valminud arendusprojektidest ning väärtustamisele kuulunud varade müügiportfelli viimisest;
- müügiportfelli maht vähenes 35 kinnistu võrra ehk 42,2% tulenevalt tavapärasest oluliselt suurema müügieesmärgi täitmiseks mittevajaliku vara müügist;
- hoonestuse netopind varaportfellis kahanes 2,8% ehk 28 799 m² võrra;
- elukondlik vara vähenes 1110 m² võrra ehk 17,0%, mis hõlmab 14 kinnistut; kuna elukondliku vara üürimine pole Riigi Kinnisvara põhitegevus, on fookuses selle müük;

Piirkond	Hoonestuse netopind (m²)					Kokku			
	Haldusportfell	Arendusportfell	Müügiportfell	Vaheüüriportfell	Lepinguline portfell	Kinnistute arv (tk)	Osakaal	Hoonestuse netopind (m²)	Osakaal
Põhja	411 949	8 856	38 700	54 034	206 571	207	30%	720 111	42%
Lääne	118 429	5060	8 689	5741	143 485	178	26%	281 405	16%
Ida	127 232	0	3098	11 255	127 681	90	13%	269 265	16%
Lõuna	260 679	11 237	0	3 868	160 083	210	31%	435 867	26%
Kokku	918 289	25 153	50 487	74 898	637 820	685	100%	1 706 648	100%

Kinnisvaraportfelli piirkondlik ülevaade seisuga 31.12.2024

- haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 4–5% ja oli aasta lõpu seisuga 4,1%; eesmärk on hoida haldusportfelli tegeliku vakantsuse (tegelikult väljaüüritav pind) taset 4,5% sees, et hoida vakantse pinna ülalpidamis-kulu madalana ja samas tagada operatiivne valmisolek pakkuda remonttööde korral asendus-pinda, alternatiivset üüripinda või vajaduse tekkides muud sarnast pinda;
- varaportfelli tootlus oli kvartalite lõikes vahemikus 7,9–8,2%, olles detsembris tasemel 7,9%.

Muutused Riigi Kinnisvara lepingulises
portfellis ja vaheüüriportfellis 2024. aastal

Kinnisasjade arv kasvas lepingulises portfellis 172 objektilt 184 objektini ehk 7,0%, aga kahanes hoonestuse netopind 3545 m² võrra ehk 0,6%. Kinnisasjade arv kasvas vaheüüriportfellis 29 objektilt 37 objektile ehk 27,6% ja kasvas 2674 m² võrra ehk 3,7%.

Riigi omandist ettevõttele üleantava vara
perspektiiv

2024. aastal võttis Riigi Kinnisvara üle suletud netopinna 7632 m² vajalikku ja 9958 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara liikus haldus-portfelli ning mittevajalik vara müügiportfelli.

Riigi Kinnisvara portfelli anti üle:

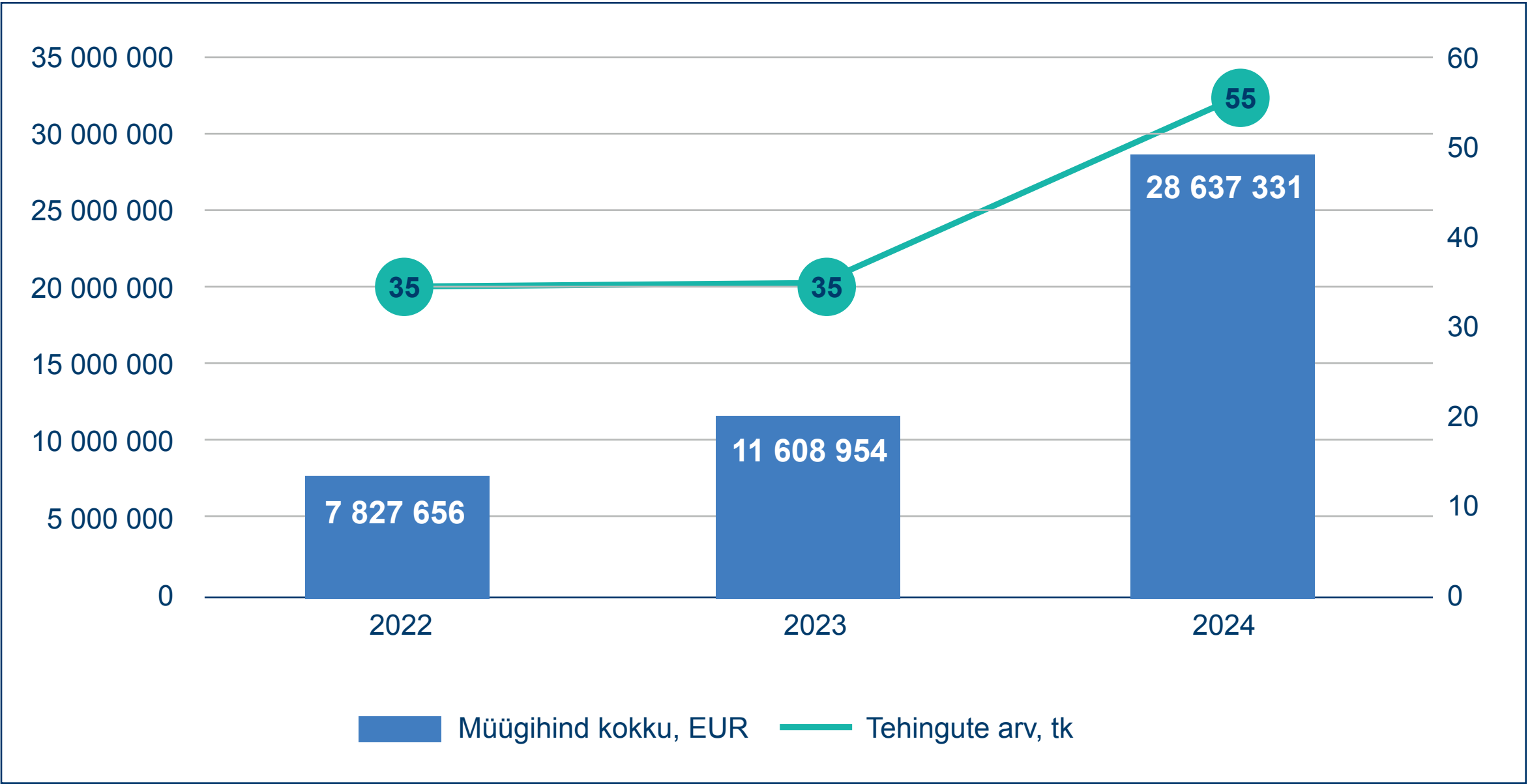
- Narva mnt 2a kinnistu Tartus (KLIM)
- Endine Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hoone Tallinnas Lai tn 39//41 (REM)
- Teaduse tn 2a kinnistu Sakus (RAM)
- Jälgimäe tee 15 kinnistu Saku vallas, mis müüdi maha samal aastal (KUM)
- Eesti Rahva Muuseumi kaks kinnistut Tartumaal – Erminurme tee 28 ja Ermipargi, Raadi alev (KUM)
- Lõuna-Eesti muuseumide pärandihoidlate kaks kinnistut Tartus Narva mnt 177 ja 179 (KUM)
- Spordibaasi kinnistu Kosel (KUM)
- Kaks kinnistut Tallinnas Lennusadama tn T1 ja Vesilennuki tn 14 (KLIM).

Seisuga 31.12.2024 oli ülevõtmisel kaks riigile vajalikku hoonestatud ja üks riigile mittevajalik hoonestatud kinnistu.

Kui riigi omandis Riigi Kinnisvarale üle andmata vara hulgast arvestada maha Haridus- ja Teadusministeeriumi ning Kultuuriministeeriumi halduslepingutega kaetud pind, on riigi omandis ja haldamisel jätkuvalt ligi 64 000 m² hoonestust.

Varavalitseja	Registrivara pind, m²
Haridus- ja Teadusministeerium	584 118*
Kliimaministeerium	26 598
Kultuuriministeerium	8102**
Välisministeerium	8950
Kokku	627 768

Riigi omandis olev vara.
* Sisaldab Riigi Kinnisvara lepingulise portfelli hooneid ligikaudu 560 000 m².
** Sisaldab Riigi Kinnisvara lepingulises portfellis olevat hoonestust ligikaudu 3800 m².



Riigi Kinnisvara müügitulu ja müügitehingute arv 2022.–2024. aastal.

Objekt	Aadress	Tehingu hind (€)	Asukoht	Kinnistu pindala (m²)
Endine Tallinna vangla kinnistukompleks	Võtme tn 14, Tallinn	8 700 000	Tallinn	49 191
Haigla ning büroohoone	Hiiu 42, Tallinn	3 710 500	Tallinn	9407
Liberty suvemõis	Vabaõhumuuseumi tee 10, Tallinn	2 620 000	Tallinn	35 697

Märkimisväärsemad hooned, mis leidsid 2024. aasta uued omanikud

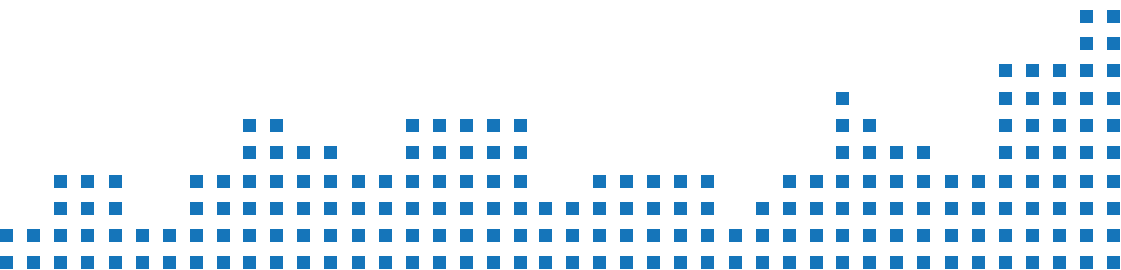
4.4. MITTEVAJALIKU VARA MÜÜK

Riigi Kinnisvara müüb riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara reeglina avaliku enampakkumise teel. 2024. aasta jooksul võõrandasime mittevajalikku kinnisvara 55 tehinguga kokku 28,6 miljoni euro väärtuses. Viimase kolme aasta jooksul oleme müünud 123 kinnisvaraobjekti kokku üle 48 miljoni euro väärtuses.

Endise Tallinna vangla kinnistu näol on tegemist hea arenduspotentsiaaliga kinnistuga kesklinna piirkonnas, mis pakub mitmeid võimalusi leida uus perspektiiv kinnistu kasutuseks ja piirkonna arendamiseks.

Märkimisväärne ja elevust tekitanud müügiobjekt oli 2024. aastal ka endine Liberty suvemõis Rocca al Mares, mille müügihind avalikul elektroonilisel enampakkumisel tõusis 2,62 miljoni euron (alghind 890 000 eurot).

2025. aasta kinnitatud müügieelarve on 12,044 miljonit eurot. Suurematest müügiobjektidest väärrib 2025. aastal märkimist endine Liivalaia kohtumaja kinnistu Tallinna keskklinnas, mis pakub detailplaneeringu vastuvõtmisel perspektiivset äri- ja elukondlikku arendusvõimalust. Samuti korraldame 2025. aastal enampakkumise Tallinnas Noblessneri sadama piirkonnas asuvale Vesilennuki tn 14 kinnistule ja Süsta tänava sadamakinnistutele.



5. Arendusteenused

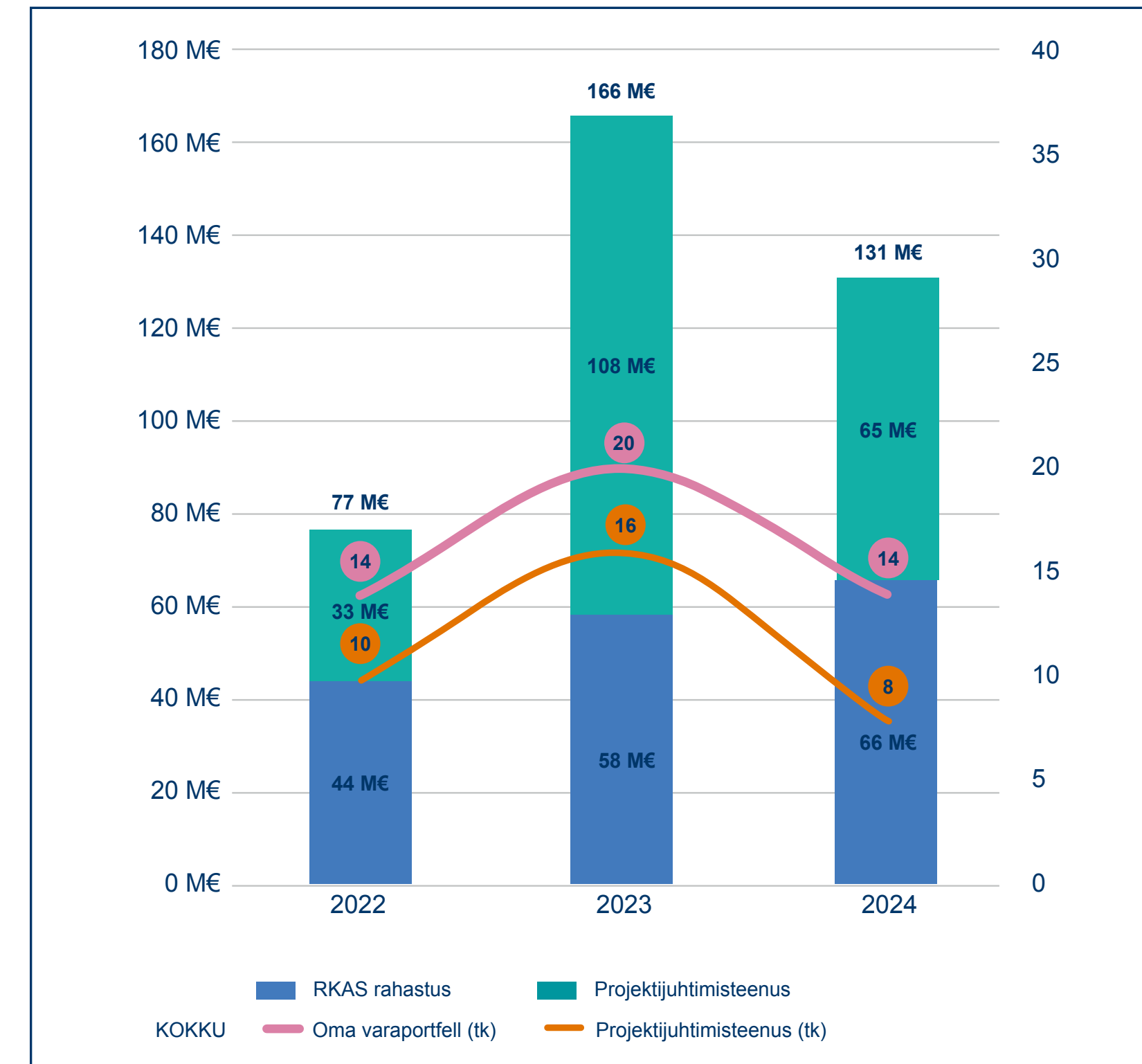
5.1. ARENDUSTEENUSTE ÜLEVAADE

Riigi Kinnisvara on 2025.–2028. aasta strateegiaga seadnud eesmärgiks, et **meie ehitatavad, renoveeritavad ja kasutatavad hooned oleksid kestlikud, energiatõhusad ja keskkonda vähem koormavad**. Me oleme võtnud suuna keskendumaks uute hoonete ehitamise asemel olemasolevate hoonete renoveerimisele. Lisaks kestlikkusele on selle eelis ka kultuuripärandi hoidmine.

2024. aasta läks ajalukku siseturvalisuse ja päästetööde valdkonnas kuue pääste- ja ühishoone avamisega Türil, Viljandis, Jüris, Paines, Haapsalus ja Kilingi-Nõmmes. Sellised projektid annavad suure panuse kohalike kogukondade turvalisusesse ja reageerimisvõimekusse eriolukordades, väärtustades päästjate tööd heade elu- ja töötingimuste, kvaliteetse puhkeala ja treeningvõimaluste kaudu.

Eesti esindushoone restaureerimise ja rekonstrueerimise projekt kõnetas ajaloolise väärtuse ja keerukuse poolest, olles erakordselt tähendusrikas ja vastutusrikas ülesanne. Tööde käigus leiti hoone esimese korruse laest haruldane lõuendalusel plafoonmaal, mis on pärit 1694. aastast ning on seni teadaolevatest Eestis leitud maalingutest suurim – kokku 60 ruutmeetrit.

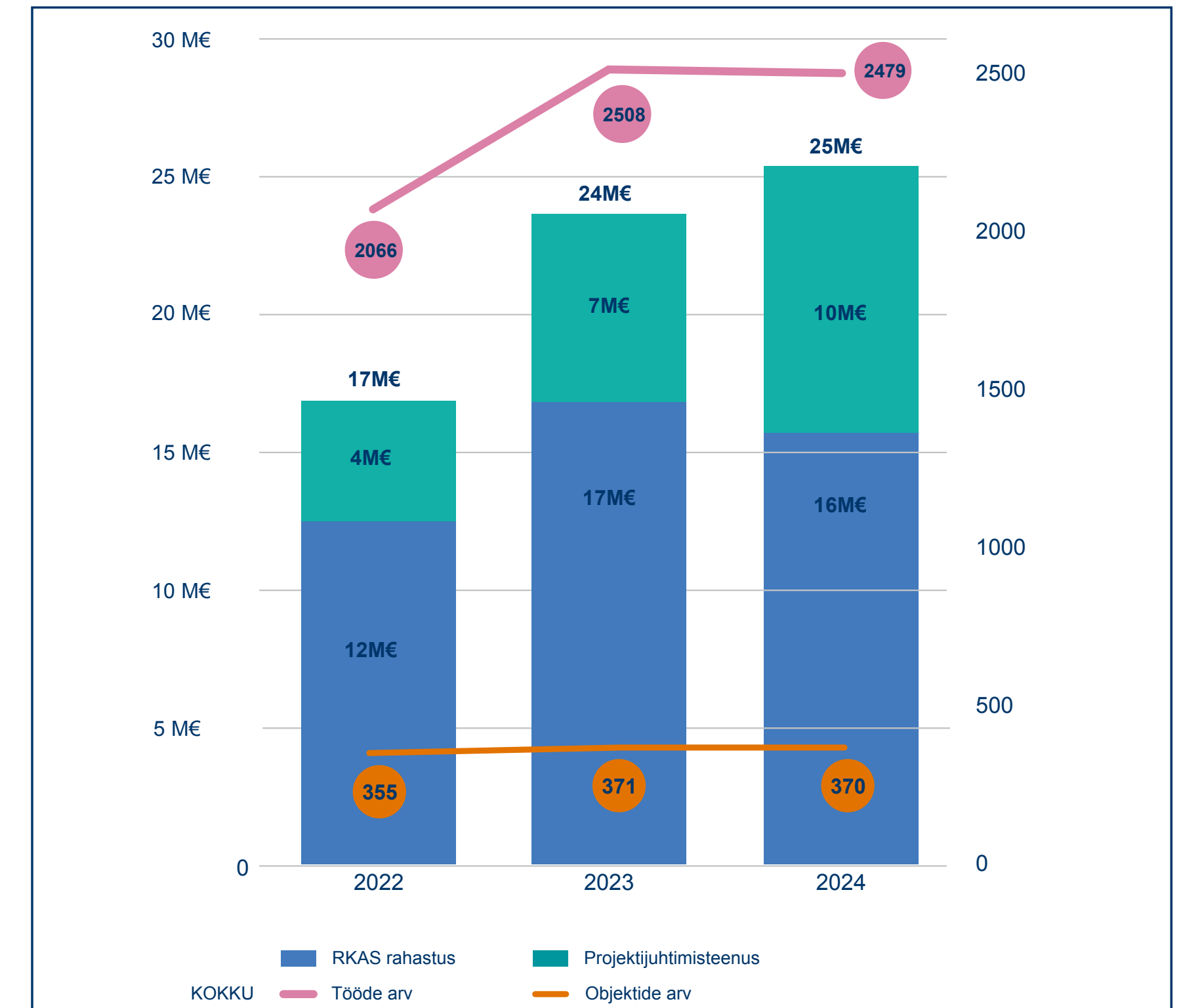
2024. aasta suvel valmis Paide riigimaja ning 2025. aastal jätkame Võru riigimaja ehitushankega. Riigiga koostöös oleme üle vaatamas 2018. aastal koostatud riigimajade kontseptsiooni, et hinnata, kas riigimajade



Arendus- ja teenusprojektide investeeringute maht 2022.–2024. aastal.

algne plaan vastab tänastele vajadustele. Seetõttu on praegu muud tööd riigimajadega peatatud.

Remonttööde korraldamise eesmärk on tagada üüripindade ja hoonete seisukorra säilitamine. 2024. aastal teostasime remonttöid ligikaudu 25,4 miljoni euro eest. Kokku tegime 2499 remonttööd 370 erineval objektil. Endiselt on suurim remonttööde tellija Haridus- ja Teadusministeerium.



Remonttööde maht 2022.–2024. aastal.

2024. aastal jätkusid teenusprojektidena Rahvusraamatukogu rekonstrueerimistööd ning Viljandi Maakonnahaigla ja Tervisekeskuse „Tervikum“ ehitustööd, mille valmimine on kavandatud 2025. aastasse. 2024. aasta sügisel korraldasime ehitushanke ja sõlmisime ehitustöövõtulepingu Eesti Rahvusringhäälingu hoonekompleksi ehituseks.

2024. aastal jätkuv majanduse jahenemine kajas-

tus ka ehitussektoris, mõju oli nähtav hangete korraldamisel, kus pakkujaid oli keskmisest rohkem ja hinnad, võrreldes prognoosidega, olulisemalt madalamad.

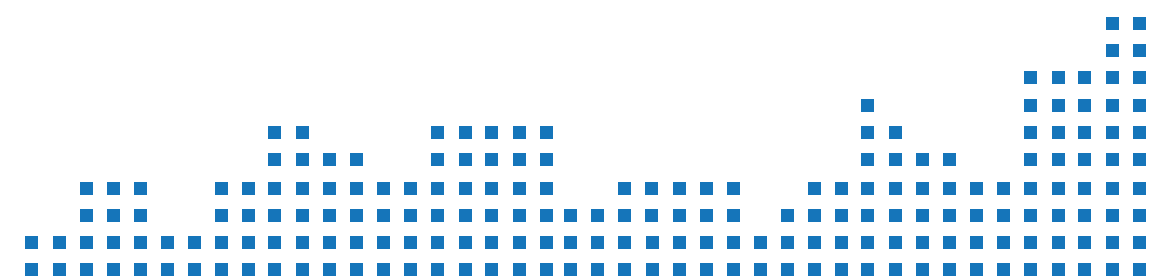
5.2. MILLEGA ALUSTAME VÕI JÄTKAME 2025. AASTAL?

Suurematest arendusprojektidest jätkuvad Tallinnas Loodusmaja ja Tartus Kalevi tn 1 kohtuhoone ehitustööd, millest viimane valmib 2025. aasta sügiseks. Loodusmaja valmib 2026. aastal. 2025. aastal saavad valmis Paldiski mnt 245, Tallinn asuva ilmavaatlusjaama peahoone rekonstrueerimistööd ning alustame Maaelu Teadmuskeskuse Jõgevale rajatava Aretuskeskus II ehitustöödega.

2025. aastal korraldame Võru riigimaja ehitushanke ning alustame ehitustöödega. Suurematest projekteerimistest jätkame Tallinnas, Lasnamäe tn 2 rekonstrueerimist IT-majaks.

Riigi fookus on järjest enam siseturvalisusel, kus oluline roll on kanda ka Riigi Kinnisvaral. Koostöös Siseministeeriumiga planeerime erinevaid mahukaid arendustegevusi, muuhulgas Väike-Maarja õppeväljakul autodroomi ehitust, Tallinnas Sisekaitseakadeemiale uue ühiselamu jaoks ehitushanke korraldamist ning Võrus eriettevalmistuse taristu projekteerimis-ehitustöid allianssshanke mudeliga.

2025. aastal on projektijuhtimisteenusena teostatavate remontide prognoositud maht kaks korda suurem kui 2024. aastal.



5.3. VALMINUD KUNSTITEOSED JA ARHITEKTUURIVÕISTLUSED

Valminud kunstiteosed

Eestis kehtib alates 2011. aastast kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärk on tuua **rohkem kunsti avalikku ruumi** ning mille kohaselt suunatakse 1% avalikku kasutusse antava ehitise maksumusest kunstiteoste tellimiseks. Avaliku kunstikonkursi teel tellitavate taieste ampluaa on lai, hõlmates nii traditsioonilisi õli- või akrüülmaale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte.

Riigi Kinnisvara korraldatud kunstikonkurssidel osalemine on alati olnud populaarne, kuid viimastel aastatel on huvi veelgi kasvanud. Aastatel 2018–2022 esitati konkursile keskmiselt 25 kavandit, 2023. aastal 35 ja 2024. aastal juba 46 kavandit.

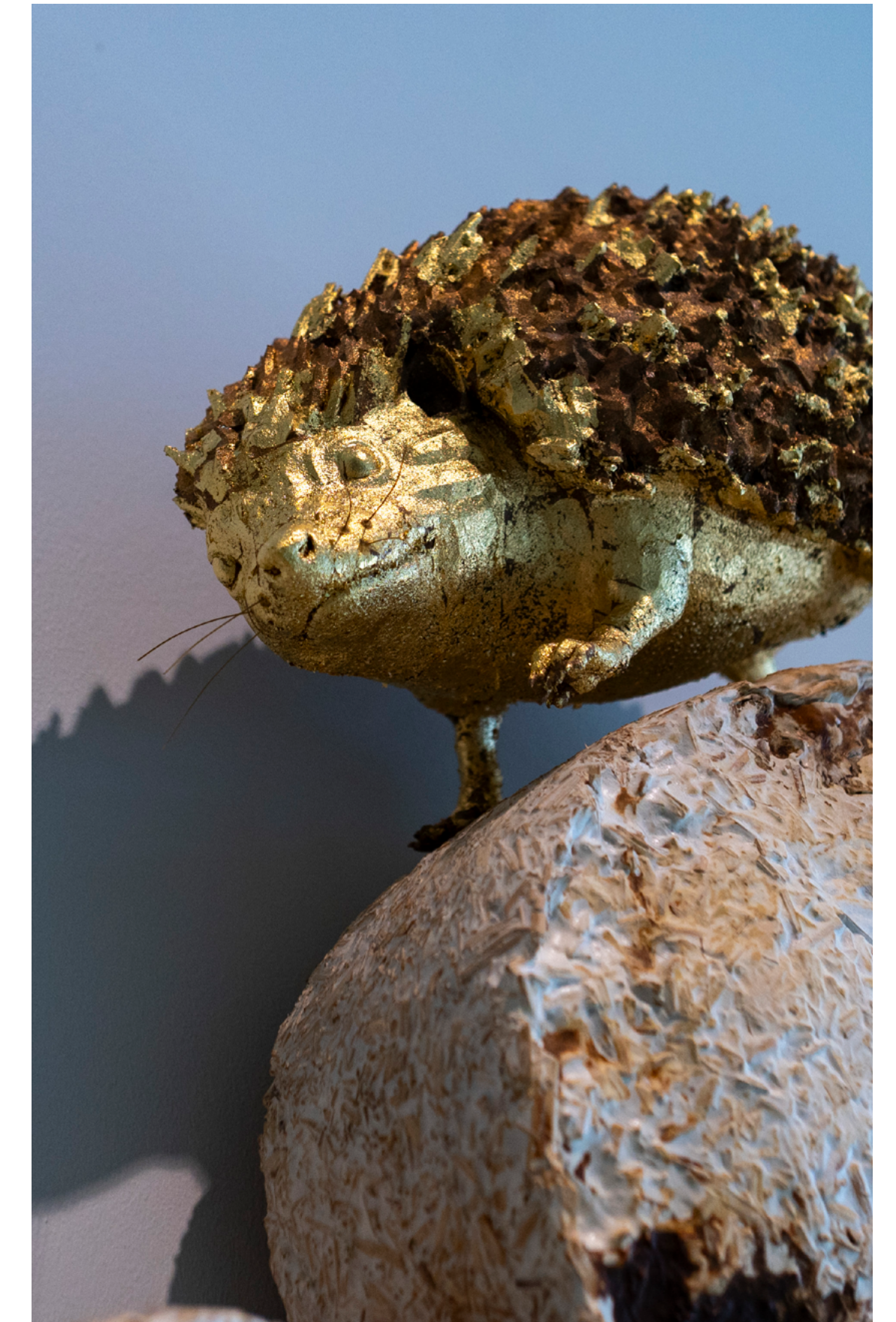
2024. aastal valmis Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel viis teost kogumaksumusega 283 900 eurot.

2024. aastal korraldasime neli kunstiteoste tellimise konkurssi: Eesti esindushoonele, Kilingi-Nõmme ühishoonele, Loodusmajale ja Tartu kohtumajale.

Lõppenud arhitektuurivõistlused

Riigi Kinnisvara eesmärk on leida uute hoonete eskiislahendused ideevõistluste kaudu, mistõttu korraldame suure **avaliku tähelepanuga või linnaehituslikult olulisematele arendusobjektidele arhitektuurivõistlusi**. Avalikud

ideekonkursid loovad ühiskonnas ruumivaldkonna trende ja nende läbiviimisega anname eeskuju kogu avalikule sektorile. Võistluste arv sõltub suuresti prioriteetsete projektide iseloomust. 2024. aastal viisime läbi kolm ideekonkurssi, preemiasummad olid kokku 124 000 eurot. Kokku esitati 26 ideekavandit, see on hea tulemus ja näitab jätkuvat usaldust Riigi Kinnisvara kui tellija vastu.



6. Haldusteenused

6.1. HALDUSTEENUSTE ÜLEVAADE

Haldusteenuste peamine ülesanne on **tagada kinnisvaraportfelli elukaare toimimine võimalikult efektiivselt ja kasutaja vajadustest lähtuvalt**. Korrashoiujuhtimise teenused on tehnohooldus, heakorra- (sh sise- ja väliheakord) ja remonttööd, valveteenus (sh tehniline ja mehitud valve), omanikukohustuste täitmine ning tarbimis- ja tugiteenuste osutamine ja vahendamine. Valdavalt kõik teenused, v.a halduse ja omanikukohustuste kandmise, ostame riigihangetega erasektori partneritelt.

2024. aasta suurimad väljakutsed seisnesid surves teenushindade kasvule ja sarnaselt eelmise, 2023. aastaga ka hoonete energiatõhususe parandamises ning toimepidevuse tagamises. Kui THI kasv (nelja aasta libisev keskmine) oli 2024. aastal 9,2%, siis kogukulude kasv jäi 5,5% juurde. Seega saame öelda, et kokkuhoiumeetmete leidmine on edukalt jätkunud ning kulud on kasvanud vähem kui üldine hindade kallinemine.

Korrashoiuteenuste valdkonnas mõjutavad teenuste maksumust kõige enam tööjõukulud, seda nii 2024. aastal kui ka järgnevatel aastatel. Mais 2023 allkirjastatud Eesti Ametiühingute Keskliidu, Eesti Töandjate Keskliidu ning majandus- ja infotehnoloogiaministri hea tahte kokkuleppega lepidi kokku alampalga kasvutempos 2027. aastani, mil see peaks moodustama 50% keskmisest palgast. Teenusepakkujate tööjõukulude kasv mõjutab otseselt ka korrashoiuteenuste kulusid.



Samuti mõjutab korrashoiuteenuste maksumust riigi maksupoliitika üldisemalt: käibemaksu tõus, lisanduv mootorsõidukimaks, energiahindade tõus, nõuded süsinikujalajälje vähendamiseks, mis nõuab lähiaastatel elektriautodele üleminekut ning suurendab kulusid jmt.

Üks 2024. aasta suurim õnnestumine on edukas **rohehanke** läbiviimine. Kuulutasime välja riigihanke taastuvelektri kasutuse laiendamiseks avalikus sektoris, et vähendada hoonete keskkonnamõju ja stabiliseerida energiakulusid. Hanke võitis Baltic Energy Partners OÜ, pakkudes hinda 83,25 €/MWh, millele lisandub käibemaks. Leping sõlmitakse 2025.–2026. aastaks ja hõlmab 35 GWh taastuvelektrit aastas, s.o ligikaudu pool Riigi Kinnisvara hoonete elektritarbimisest. Meie eesmärk on suurendada taastuvelektri osakaalu ning vähendada riigiasutuste energiakulude kõikumisi. Taastuvelektrile üleminek on oluline ka Eesti majanduse konkurentsivõime ja kulude kokkuhoiu seisukohalt.

Kinnisvaraportfelli haldamise mudelid

Üürimudel – varad on Riigi Kinnisvara omandis ja klient tasub üüri nende kasutamise eest. Lisaks kogub Riigi Kinnisvara remondikomponenti, et hoida varasid hoone elukaare vältel heas seisukorras. Üürimudel on Riigi Kinnisvara peamine portfelli haldamise ärimudel. Üürimudeliga on kaetud 464 kinnistut ehk 993 929 m². Üürimudeli kinnistute osakaal on oluliselt suurem üürimudeli hoonete netopinna osakaalust seetõttu, et portfellis olevad korteriomandid on eraldi kinnistuna arvel, kuid

netopind on neil ühiku kohta väike.

Haldusmudel (lepinguline portfell) – varad on klientide, valdavalt riigi või riigi sihtasutuste, omandis ja nende kasutamise eest klient ei maksa üüri, vaid tasub haldusteenuste ja kokkulepitud korrashoiuteenuste eest. Remondikomponenti lepingu raames ei koguta ning Riigi Kinnisvara planeerib ja korraldab remonttöid koos kliendiga ja tööde eest tasub klient oma eelarvest. Haldusmudeliga on kaetud 184 kinnistut, kokku 637 819 m².

Vaheüürimudel – kinnistud, kus Riigi Kinnisvara poolt üüritav osa kuulub kolmandale isikule ja mida Riigi Kinnisvara omakorda annab üürile riigiasutustele. Vaheüüris on 37 kinnistut, 74 898 m².

2024. aastal valmisid ja anti haldusesse üle:

- Viljandi Päästekomando (Metsküla tee 1 Viljandi)
- Jüri Päästekomando (Talli tn 4, Jüri)
- Pärnu üksik-jalaväepataljoni laatsaretihoone (Tammsaare pst 70, Pärnu)
- Paide Päästekomando (Järve tee 4, Paide)
- Eesti esindushoone (Kiriku plats 1, Tallinn)
- Paide Riigimaja (Tallinna tn 18, Paide)
- Haapsalu Päästekomando (Tallinna mnt 85, Haapsalu)
- Türi keskkonnaamet (F. J. Wiedemanni tn 13, Türi)
- Kilingi-Nõmme Päästekomando (Pärnu tn 79, Kilingi-Nõmme).

Lisaks alustasime 2024. aastal halduslepingu alusel teenusega:

- Rae Riigigümnaasium (Aruküla tee 22, Jüri)
- Narva Eesti Gümnaasium (Hariduse tn 3, Narva).

Haldusteenuste seisukohalt algab uute objektide käivitamine arendusfaasis, kus kinnisvarahaldurid

osalevad projektimeeskonnas. Enne hoone kasutuselevõtmist planeerime korrashoiuteenused, kooskõlastame teenuste nõuded klientidega ja viime läbi riigihanked. Soovime kaasata teenuseosutajad varakult, et nad saaksid hoonega tutvuda ja meeskonnad komplekteerida. Tehnohoolduse korral osalevad partnerid hoone katsetamistes ehitusprotsessi lõpus. Kinnisvarahalduri mahukam panustamine algab teenuste hanke algatamisega ja jätkub pooleaastase käivitamisperioodiga, kus fookus on lisaks igapäevase haldamise sujuvale korraldamisele ka kliendi sisseelamise toetamisel.

Töotaotlused ja teenuste kvaliteet

Riigi Kinnisvara korraldab klientide hoonetega seotud operatiivküsimuste lahendamist **klienditoe teenuse** kaudu. Klient saab oma küsimuse, ettepaneku või lahendamist vajava probleemiga pöörduda telefoni või e-kirja teel klienditoe spetsialisti poole, kes registreerib töotaotluse ja edastab selle töövõtjale täitmiseks. Kliendil on võimalus töotaotlusi ka ise sisestada ja jälgida nende täitmist haldustarkvaras Works. Mittevastavuste kõrvaldamine tähtaegselt on oluline näitaja, et tagada klientide rahulolu.

2024. aastal on tähtaegselt täidetud töotaotluste arv jäänud samale tasemele (76%) võrreldes 2023. aastaga. 2025. aastal on eesmärk tähtaegselt täidetud töotaotluste arv tõsta vähemalt 80%-ni.

Töotaotluste arv on kasvutrendis: võrreldes 2022. aastaga tuli 2023. aastal juurde 3364 töotaotlust ja 2024. aastal lisandus veelgi 939 töotaotlust, 2024. aasta lõpuks jõuti 50 741 töotaotluseni. Suurema osa kõigist töotaotlustest moodustavad tehnohoolduse tööd. Töotaotlustes on nii ennetustegevused, materjalide tellimused, kliendi täiendava soovi alusel

tehtavad tööd kui ka järelevalve ja kontrollide käigus tuvastatud ja registreeritud mittevastavused.

Meie üks peamine fookus on sisseostetavate korrashoiuteenuste kvaliteedi parandamine.

2024. aasta üks peamine tegevus oli ennetava hoolduse mooduli kasutuselevõtmine. Aasta lõpuks oli sisestatud ca 87 000 seadet. 2025. aastal on plaanis jätkata järjest töövõtjate liidestamisega, et kõik ennetava hoolduse töotaotlused saaksid aasta lõpuks ennetava hoolduse mooduli kaudu menetletud.

Samuti jätkame järjepidevat tööd oma koostööpartneritega, et täiendada hanketingimusi ning -põhimõtteid. Oleme võtnud eesmärgiks liita veelgi rohkem oma koostööpartnereid meie infovälja, korraldades selleks ümarlaudu ja koostööpartneritele suunatud sündmusi.

Selleks, et kulusid kokku hoida ja parandada tehniliste mittevastavuste avastamist, viisime 2024. aastal läbi digioperaatorteenuse hanke 16 Haridus- ja Teadusministeeriumi koolimaja osas. 2025. aastal on plaanis kaardistada järgmine osa objekte, mille osas annaks digioperaatorteenuse kasutamine kokkuhoidu ja vajalikku tehnilist tuge.

6.2. ENERGIATÕHUSUSE JUHTIMINE

Hallates suurt hulka hooneid, mille energiatarbimine on märkimisväärne, on oluline **tarbimise jälgimine ja tõhususe juhtimine**. Tõhus energiatarbimine aitab vähendada energiakulusid, see omakorda säästab raha. Tõhususe juhtimine suurendab



hallatava kinnisvara väärtust ja loob hoones parema sisekliima, näiteks stabiilsema temperatuuri ja parema õhukvaliteedi. Energiatarbimise vähendamine panustab kestlikusse ning loob eeskju teistele organisatsioonidele ja üksikisikutele, innustades ka teisi säästlikumalt käituma.

Riigi Kinnisvara eesmärk on viia hallatav portfell kestlikumaks, tehes selleks investeeringuid ja muudatusi hoonete toimivuse tagamiseks. Aastatel 2025 kuni 2028 on Riigi Kinnisvara seadnud endale eesmärgiks vähendada portfelli summaarset energia erikasutust 3% aastas.

Läheme järk-järgult üle taastuvenergiele ja töötame välja hinnariski maandamise meetmed, eesmärgiga vähendada meie keskkonnajalajälge, minimeerida börsihindade volatiilsuse mõju elektri hinnale ning panustada riiklikku eesmärki suurendada taastuvenergia kasutuse osakaalu.

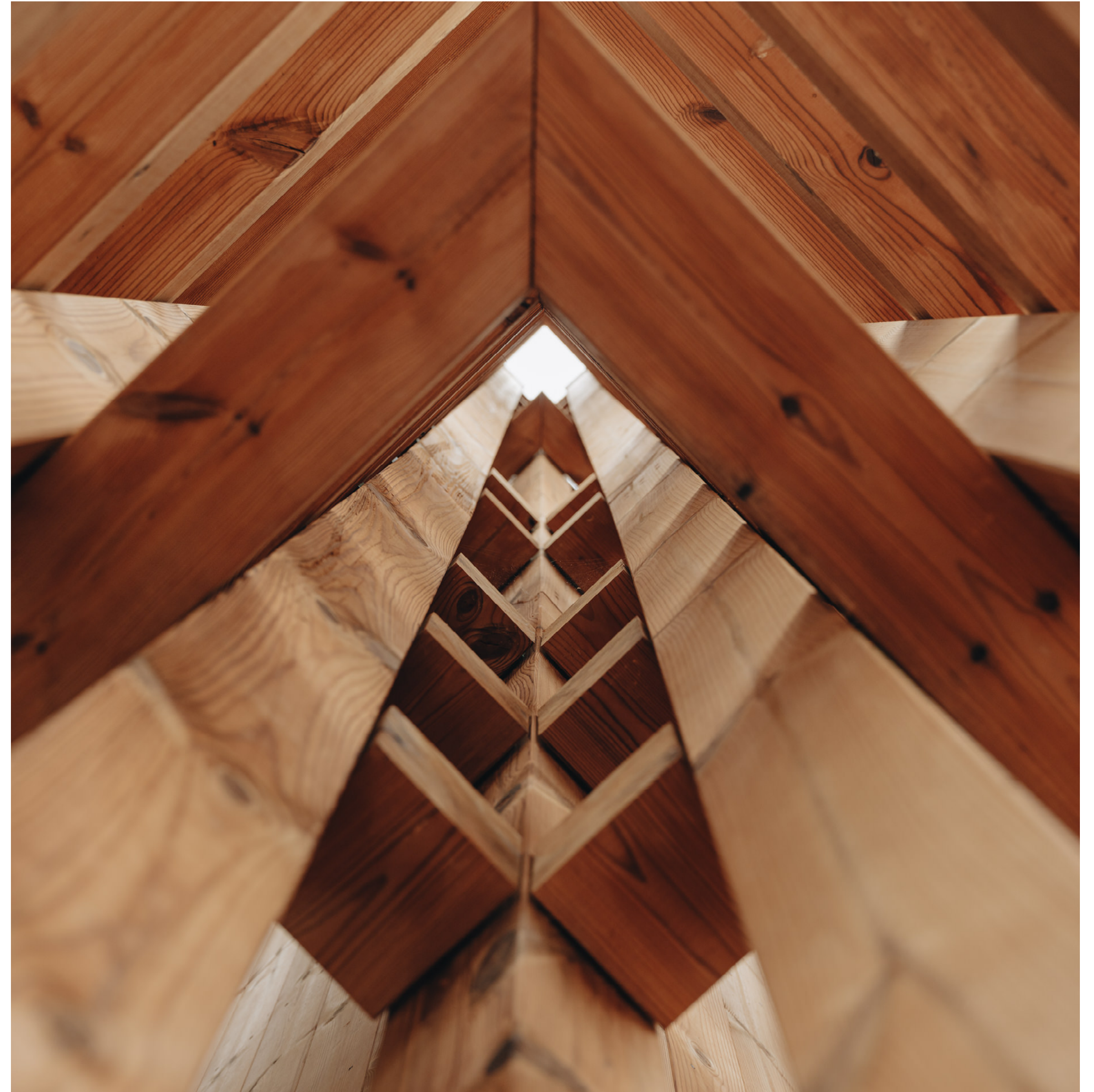
2024. aastal rakendasime kvartaalsete ülevaadete protsessi, milles toome välja suurimad energia-
tarbijad ja suurimad muutujad ning selgitame välja ootamatute muudatuste põhjused. 2024. aastal ajakohastasime ka varaportfelli energiamärgiseid. Viisime läbi mitme suure eritarbimisega hoone energiaauditi saamaks detailset ülevaadet hoone toimivusest ja tuvastamaks meetmed energiatõhususe parendamiseks. Koostasime halduritele, hooldajatele ja kasutajatele juhise, millele pöörata tähelepanu, et tagada hoone energiatõhus toimivus. Nagu eelpool juba mainitud, rakendasime energiatõhustamiseks digioperaatorteenust ning viisime läbi kauglugemisehanke, eesmärgiga leida partner, kes suudab meile pakkuda erinevate arvestite/

mõõtjate ning sensorite kaugelt lugemist, võimaldamaks tarbimisandmete operatiivset ja kuluefektiivset lugemist. Nii saame kiiremini avastada tarbimisanomaaliaid, rikkeid ja kadusid, et leida säästmise viise ja kohti. Üks murekoht on piisavalt detailsete andmete kättesaadavus, et teha teadlikumaid otsuseid. Selle näide on hoone alamarvestite puudus ja arvestite säilitatud andmete lühike ajalugu.

Me suuname oma tähelepanu ja tegevused **hoone kasutajate teadlikkusele ning harimisele**. On ilmselge, et hoone energiatõhusasse toimivusse annab märgatava panuse hoone tegelik kasutaja ja kasutajate teadlikkuse kasvatamine on kindlasti prioriteet.

Lisaks kasutajatele on oluline tehnosüsteemide ja hoone kui terviku efektiivne toimimine. Selleks on vaja hoonet ja selle tehnosüsteeme regulaarselt ja kvaliteetselt hooldada, rakendades vajadusel probleeme ennetavaid meetmeid.

Võrreldes naaberriikidega on meie riiklik hoonete energiatõhususe regulatsioon ambitsioonikas ja nõuete täitmine vajab erinevas mahus investeeringuid. Riigi Kinnisvarana soovime suunata hoonete energiatõhususe kavandamist tegelikkuse prognoosimise suunas, arvestades näiteks tuleviku kliimat. Analüüsides peame arvestama, et hooned ja hoonete tehnosüsteemid ei toimi perfektselt. Lisaks tuleb arvestada kasutajate käitumise võimaliku mõjuga, mis suurendab analüüside ebakindlust. Tegelik prognoos on kohane alus hilisema hoone energiatõhususe toimivuse hindamiseks.



6.3. ENERGIA- JA VEEKASUTUS

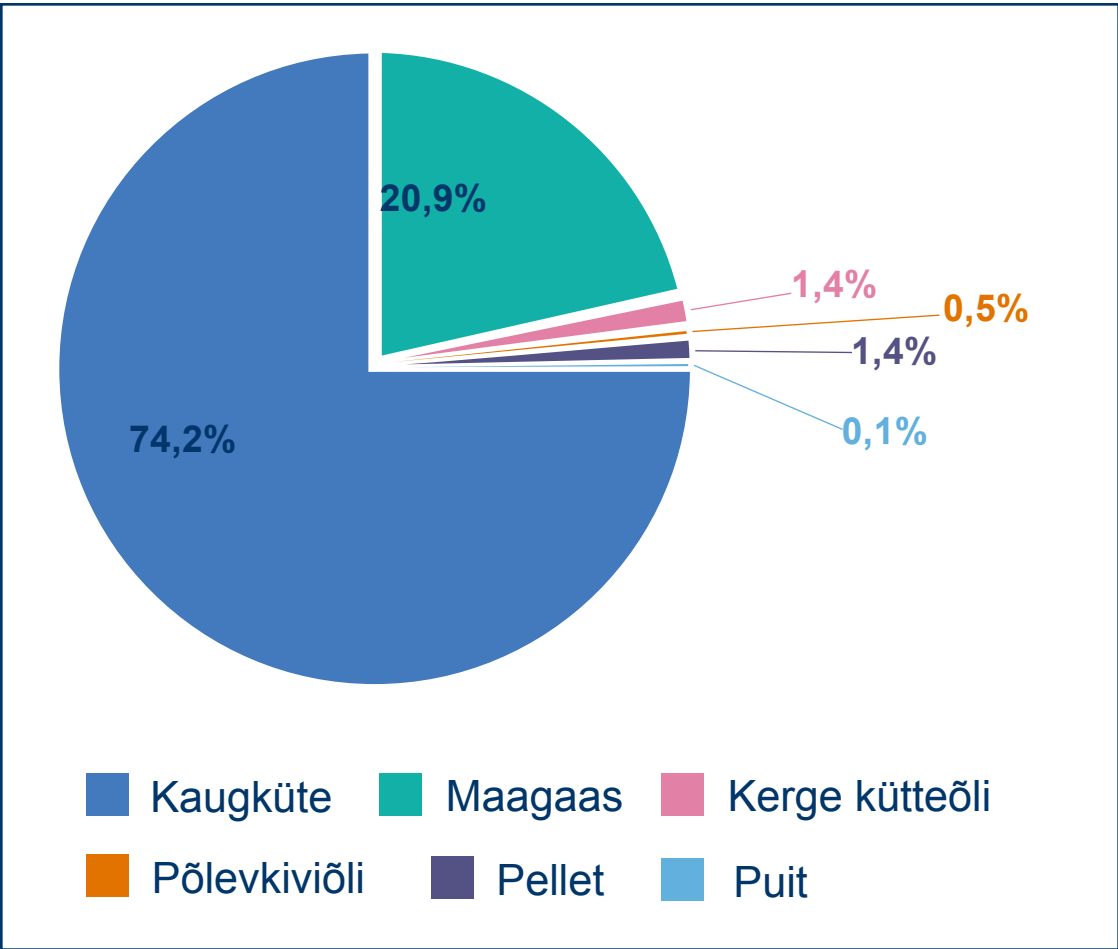
Riigi Kinnisvara prioriteet on **hoonete energia tarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine**.

Hoonete energiakasutusest tulenevat keskkonnamõju vähendame remonttööde, regulaarse energiakasutuse jälgimise ja ülekuludele kiirelt reageerimisega ning hoone kasutaja teadlikkuse tõstmisega. Uusarenduste ja mahukamate rekonstrueerimiste aluseks on kehtestatud energiatõhususe miinimumnõuded. Uusarendused kavandatakse energiatõhususe klassi A, olulised rekonstrueerimised vähemalt klassi C.

Energiatarbimist ja -tõhusust suuname juhiste ja tegevustega alates kinnisvara põrandapinna optimeerimisest (arvestades kasutaja vajadusi), arendamisest, ehitamisest (sh komplekskatsetustega) ja haldamisest ning lõpetades hooldamise (k.a ennetava hooldusega) ja vara portfelist väljumisega (vara müügiga).

Me jälgime regulaarselt hoonete energia- ja veekasutust, analüüsime andmeid ning kaasajastame meetmeid tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks.

Riigi Kinnisvara tarbimine organisatsioonina on marginaalne, moodustades organisatsioonivälisest tarbimisest ca 1%. Organisatsioonivälise tarbimise all mõistame oma kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle teadlikust ja tegutsemist saame mõjutada.



Lokaalselt toodetud soojusenergia jaotus erinevate energiaallikate lõikes 2024. aastal

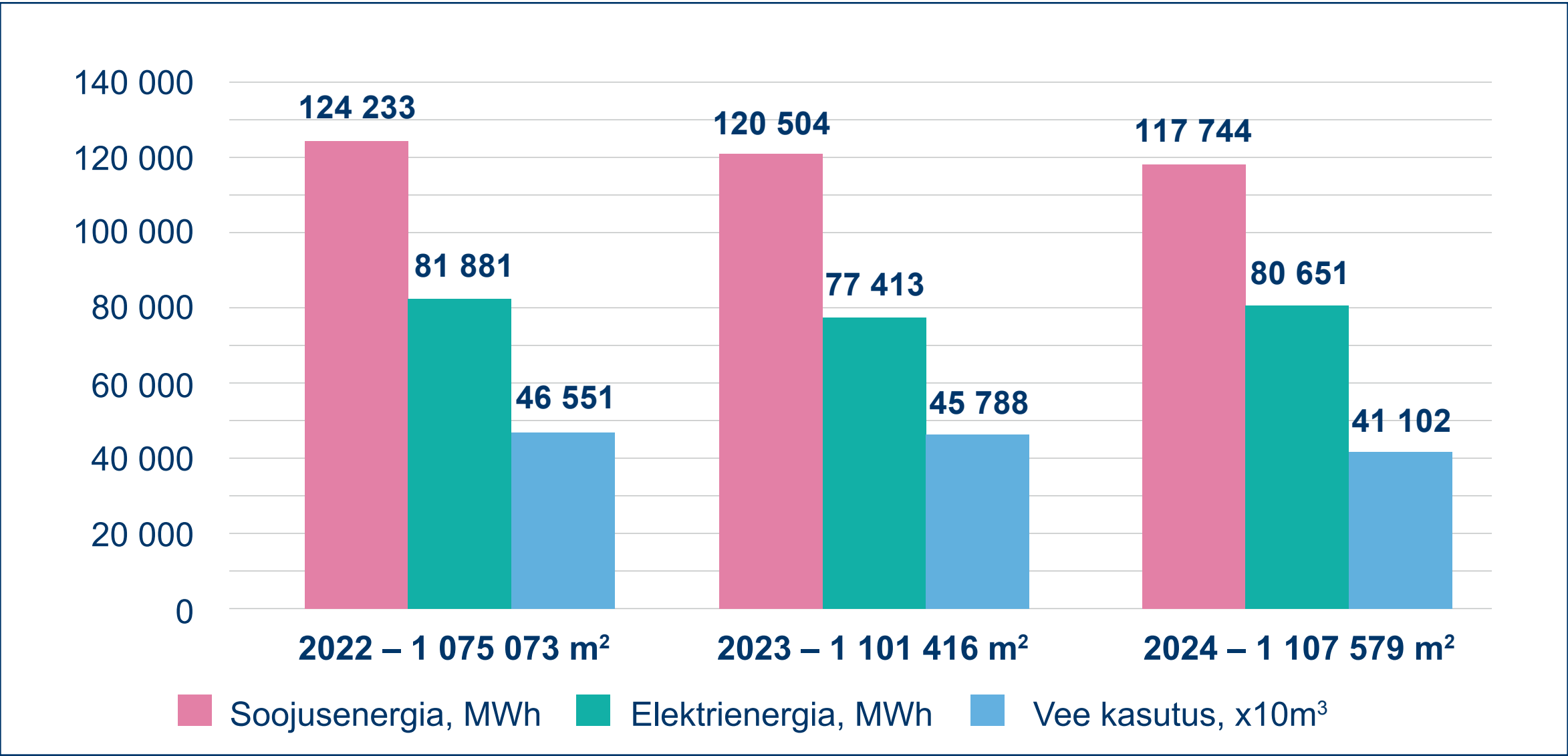
Graafikul on haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga.

Soojusenergia

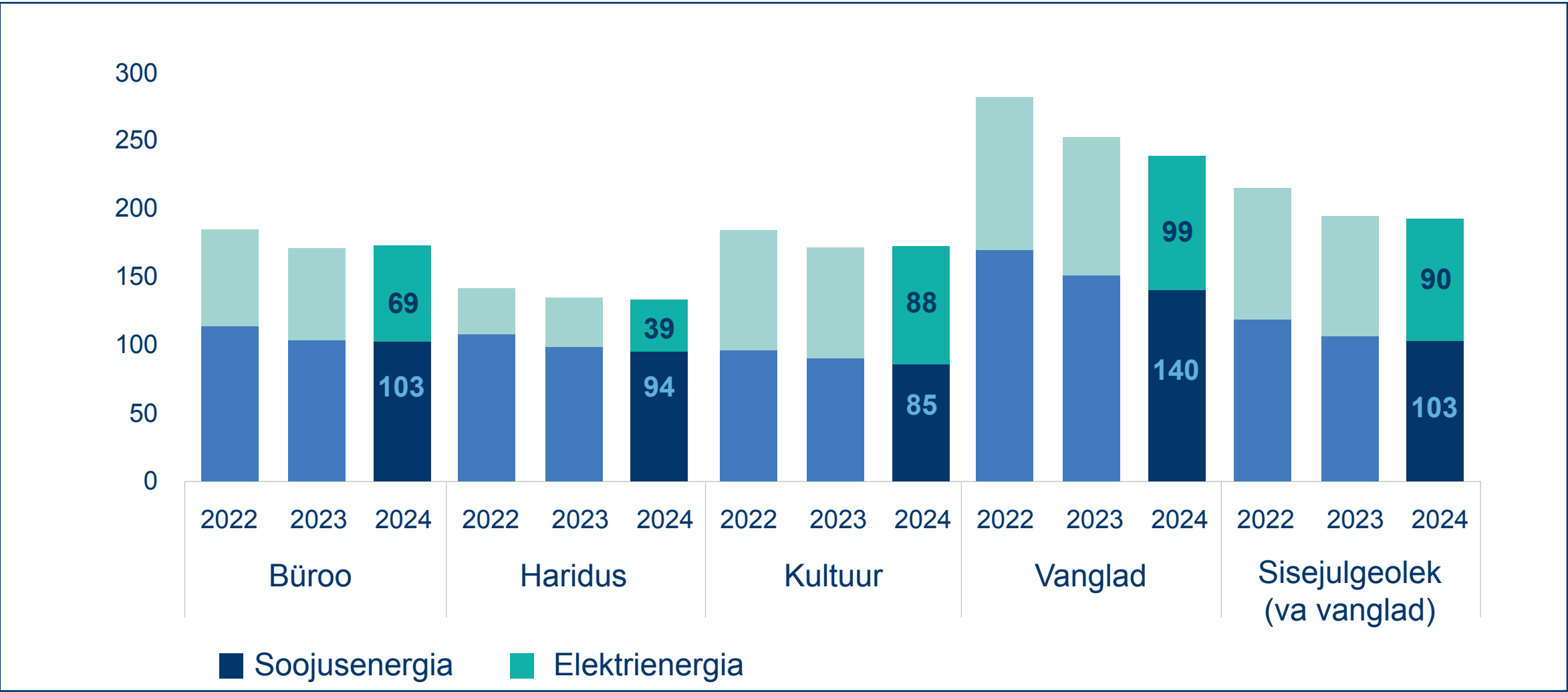
Kasutame hoonete soojaga varustamisel valdavalt kaugkütet.

Energiatarbimine

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



Riigi Kinnisvara energia- ja veekasutus 2022–2024



Elektri- ja soojusenergia erikasutus 2022.–2024.aastal.

6.4. ENERGIAMÄRGISED

Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja kasutusintensiivsusest – klass A energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning klass H märgisega tarbivad enim. Energiamärgise klass on hoonete tehnilise olukorra ja kasutaja kasutusharjumuste indikatsioon. Riigi Kinnisvara kaardistab hoonete andmeid järjepidevalt ning ajakohastab, koostab ja 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. Energia- märgise klass C nõue kehtib oluliselt rekonstrueeritavale, klass B uushoonele, mille korral pole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt võimalik rajada lokaalset taastuenergiat tootvat süsteemi (näiteks PV-parki), klass A kõigile ülejäänud (piiranguteta) uushoonetele. Riigi Kinnisvara uusarendused on kõik kavandatud energiamärgise klass A hooneteks.

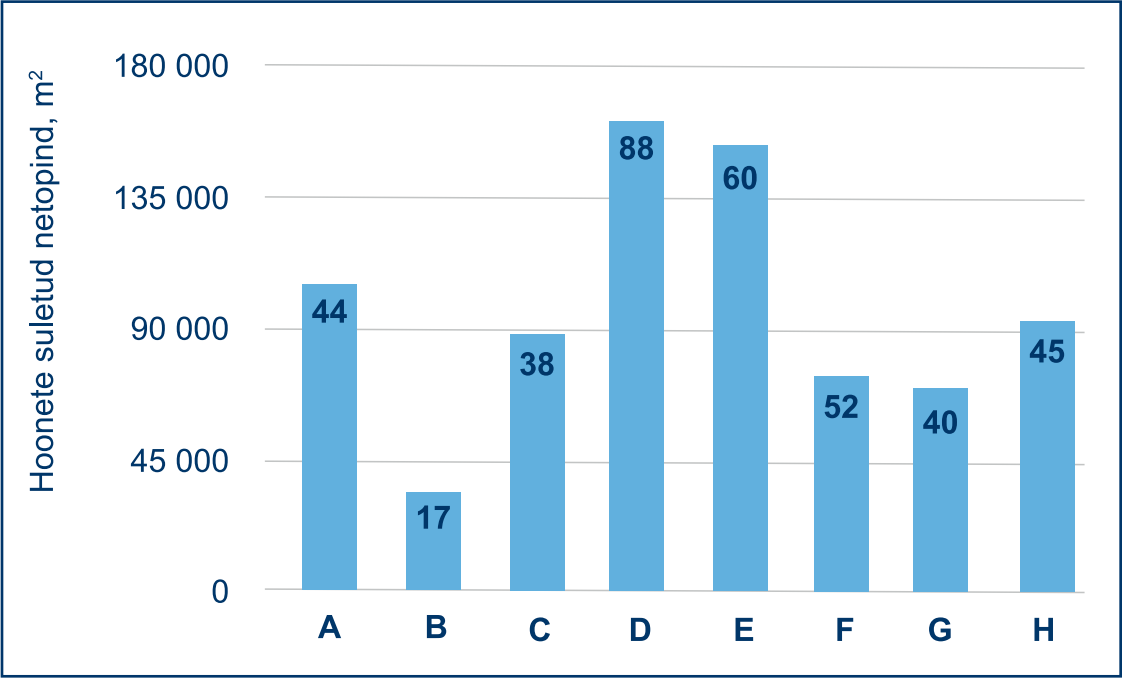
Ülevaade Riigi Kinnisvara haldusportfelli hoonete energiatõhususest

Riigi Kinnisvara haldusportfelli hoonetest on 385 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik. Haldusportfellis olevate hoonete valimisse ei ole kaasatud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (s.t erinevad miljöö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned).

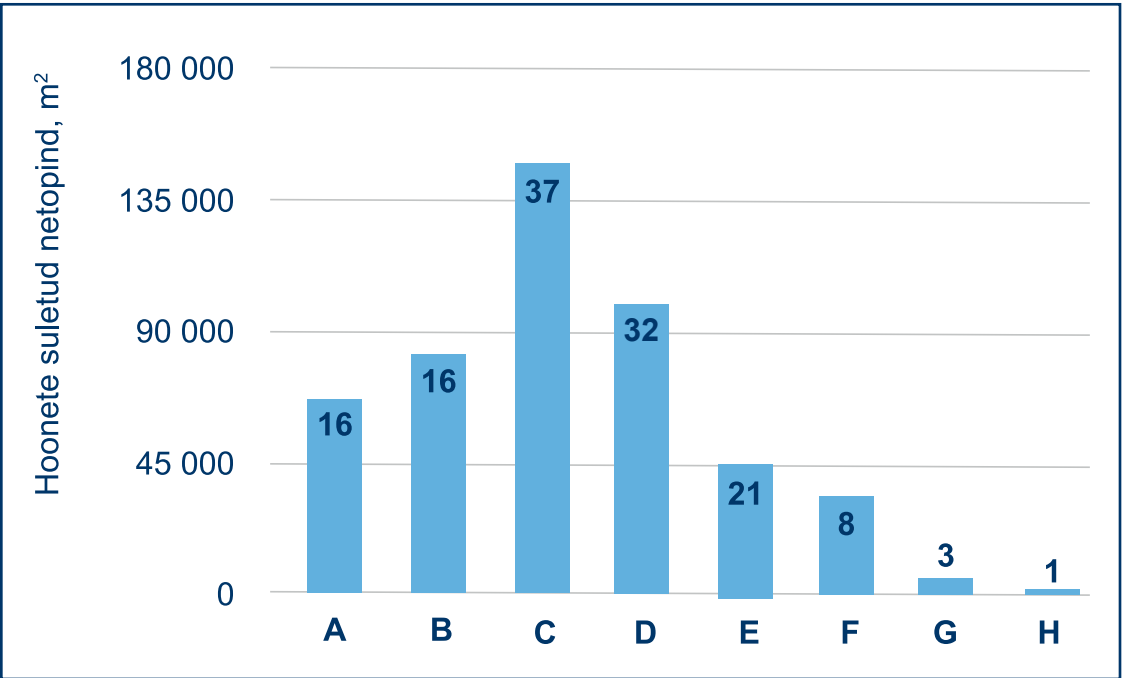
Joonise kohaselt vastab vähemalt klass C energiatõhususe miinimumnõuetele 26% ning 74% hoonetest ei vasta.

Kokku on lepingulises portfellis 214 hoonet, millele energiamärgis on kohustuslik. Lepingulises portfellis olevatest hoonetest on välja arvatud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (s.t erinevad miljöö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned).

Hoonetest, millele on väljastatud energiamärgis, vastab vähemalt klassi C energiatõhususe miinimumnõuetele 32% ning 68% hoonetest ei vasta (sisaldab ka märgiseta hooneid).



Energiatõhususe klasside jaotus haldusportfelli hoonetes 2024. aastal



Lepingulise portfelli hoonete energiatõhususe klasside jaotus 2024. aastal.



7. Majanduskeskkond ja riigihanked

7.1. 2024. AASTA MAJANDUSKESKKOND

Statistikaameti andmetel toimus 2024. aastal ehitushinnaindeksi tõus võrreldes 2023. aasta keskmisega 1,6%. 2024. aasta neljandas kvartalis kasvas ehitushinnaindeks kolmanda kvartaliga võrreldes 0,4% ja võrreldes 2023. aasta neljanda kvartaliga 1,3%.

Ehitushinnaindeksi kasvu 2024. aastal võrdluses 2023. aasta keskmisega mõjutas enim palgatõus, mis moodustas 65% kogu indeksi kasvust. Ehitushinnaindeks väljendab ehitustegevuse maksumuse muutust ehitusplatsi otsekulude tasemel, mis jaotatakse kolme põhigruppi: tööjõud, ehitusmasinad ja -materjal. Ehitushinnaindeksi 1,6% tõusu 2024. aastal tingisid näiteks tööjõu kallinemine

6,3% ning masinate kasutamise kallinemine 1,7%. Statistikaameti andmetest nähtub, et materjalide hinnad vähenesid 1,1%.

2024. aasta neljanda kvartali võrdluses kolmanda kvartaliga kallinesid ehitusmaterjalid 0,6%, masinate kasutamine 0,3% ja tööjõukulud kasvasid 0,1%. See teeb omakorda kokku ehitushinna- indeksi kasvuks 0,4%. Neljandas kvartalis panustas indeksi kasvu enim taas tõusma hakanud ehitusmaterjalide hind, mis moodustas indeksi kasvust 85%.

Remondi- ja rekonstrueerimistööde hinna- indeks tõusis 2024. aasta neljandas kvartalis võrreldes kolmanda kvartaliga 0,8% ning võrreldes 2023. aasta neljanda kvartaliga 0,9%.

Maa- ja Ruumiameti andmetest lähtuvalt toimus 2024. aastal kokku 40 636 ostu-müügitehingut, aasta varem, 2023. aastal, oli tehinguid kokku 40 643. Neljandas kvartalis toimus 11 520 ostu-müügitehingut kogusummas 1,7 miljardit eurot, mis

on 13% enam kui 2023. aasta neljandas kvartalis tehtud tehingute arv.

2023. ja 2024. aasta võrdluses suurenes hoones- tamata maa tehingute arv 20% ja hoonestatud maa tehingute arv 21%. Maa- ja Ruumiameti andmetest nähtub, et eluruumina müüdud korteriomandid moodustasid kolmandas kvartalis 41% kõigist tehingutest, hoonestatud maa 42% ja hoonestamata maa 14%.

Ehitusettevõtete kindlustunde indikaator 2024. aastal (keskmine -19) on jätkuvalt sarnane 2020.aastast alates (keskmine -24). Eelmisel aastal oli näitaja keskmiselt -20. Ehitustegevuse peamine mõjutaja on ebapiisav nõudlus. Ehitusturg on jätkuvalt mõjutatud nii ehitushindade ja intressimäärade tõusust kui ka tarbija kindlustunde vähenemisest.

Tallinna bürooturu areng on jätkuvalt aktiivne ning 2024. aasta lõpu seisuga on ehitusjärgus büroopinda 114 000 ruutmeetrit, mis on 9% kogu büroopinnast. Tulenevalt uutest pakkumistest turul

ja ruumi optimeerimise tõttu jätkas vakantsusmäär A- ja B-klassi büroopindade osas veidi kasvamist ning ületas aasta lõpuks 11% künnise. A- ja B-klassi büroopindade üürimäärad jäid vahemikku vastavalt 16,5–22 €/m²/kuu ja 10–16,5 €/m²/kuu, mis on eelmise aastaga võrreldes jäänud samale tasemele.

Jätakuvalt on kasvamas Tallinna jaemüügiturg, kus avati 2024. aastal seitse uut kauplust kogupinnaga 7200 ruutmeetrit ning alustati veel lisaks kahe suurema kaupluse ehitusega. Samuti lisandus pinda juurde autosalongide ja -teeninduste näol (26 700 m²), millest osa on veel ehitusjärgus.

Vaatamata erinevatele väljakutsetele ja tootmise vähenemisele toimus tööstushoonete sektoris lisanduva pinna näol (177 400 m²) suurim hüpe alates 2007. aastast.

Allikad: Colliers, Eesti Konjunkturiinstituut, Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet, Eesti Rahvusringhääling, Postimees.



7.2. RIIGIHANGEDE ÜLEVAADE

Riigi Kinnisvara tellib kõik asjad, teenused ja ehitustööd lähtudes riigihangete seadusest ja ettevõtte hankekorrast, mis on leitavad meie kodulehelt. Andmed planeeritavate hangete kohta avaldame samuti kodulehel, ettevõtte hankeplaanis.

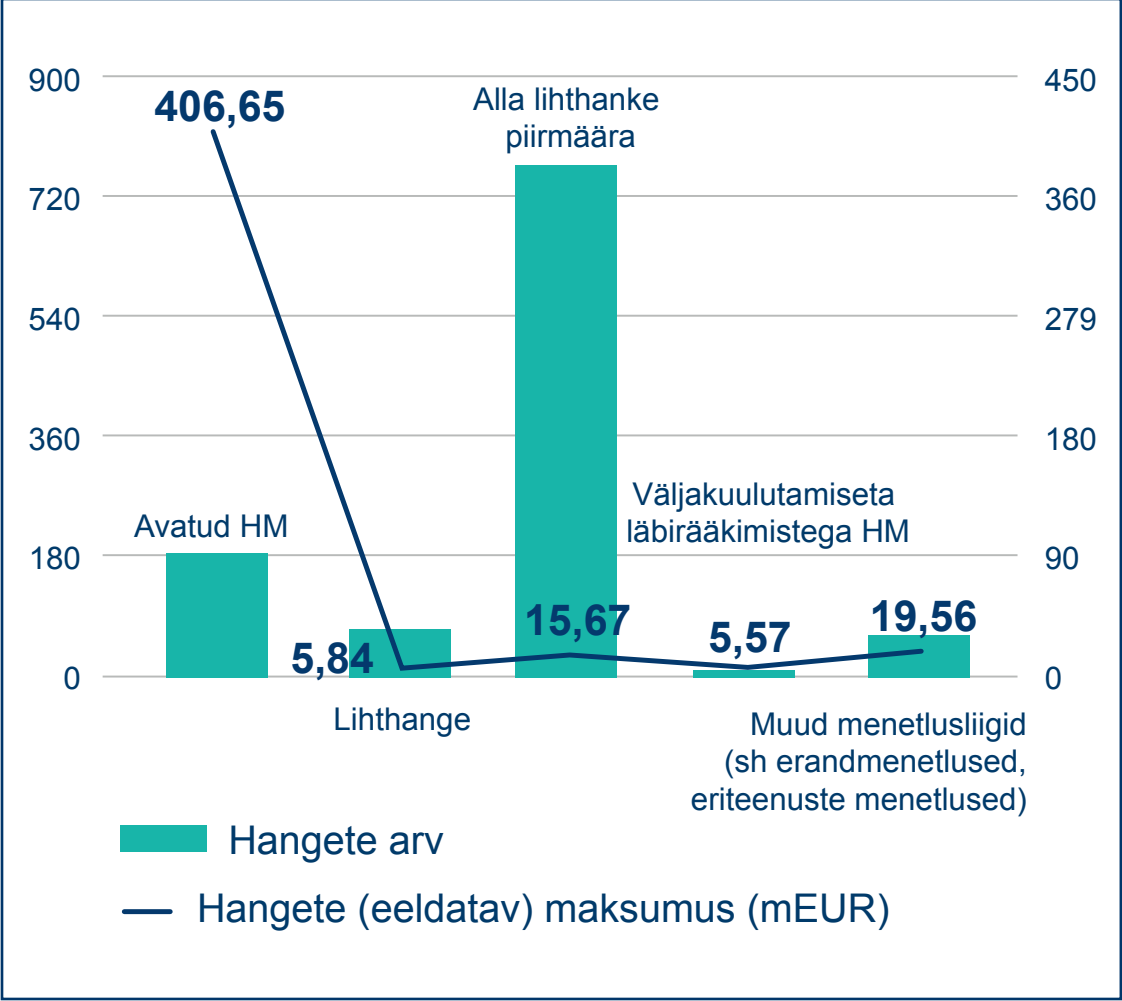
Riigi ühe suurima hankijana korraldasime 2024. aastal 1091 hanget eeldatava maksumusega ca 453 miljonit eurot. Menetlusliikidest korraldasime arvuliselt kõige enam hankeid alla lihthanke piirmäära (70%), mille osakaal rahalises arvestuses oli ca 3,5% (eeldatava maksumuse alusel).

Suurima rahalise maksumuse moodustasid avatud hankemenetlused kogusummas ligi 407 miljonit eurot (ca 90% rahalisest mahust). Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades ligi 56% kõigist hangetest ning 50% rahalises arvestuses (eeldatava maksumuse alusel).

7.3. RIIGI KINNISVARA VABATAHTLIKU JA KESKSE HANKIJANA

Vabariigi Valitsuse 26.03.2020 korralduse nr 89 alusel on Riigi Kinnisvara määratud vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetes. Korraldame hankeid teiste hankijatega sõlmitud kokkulepetes sätestatud ulatuses ja tingimustel.

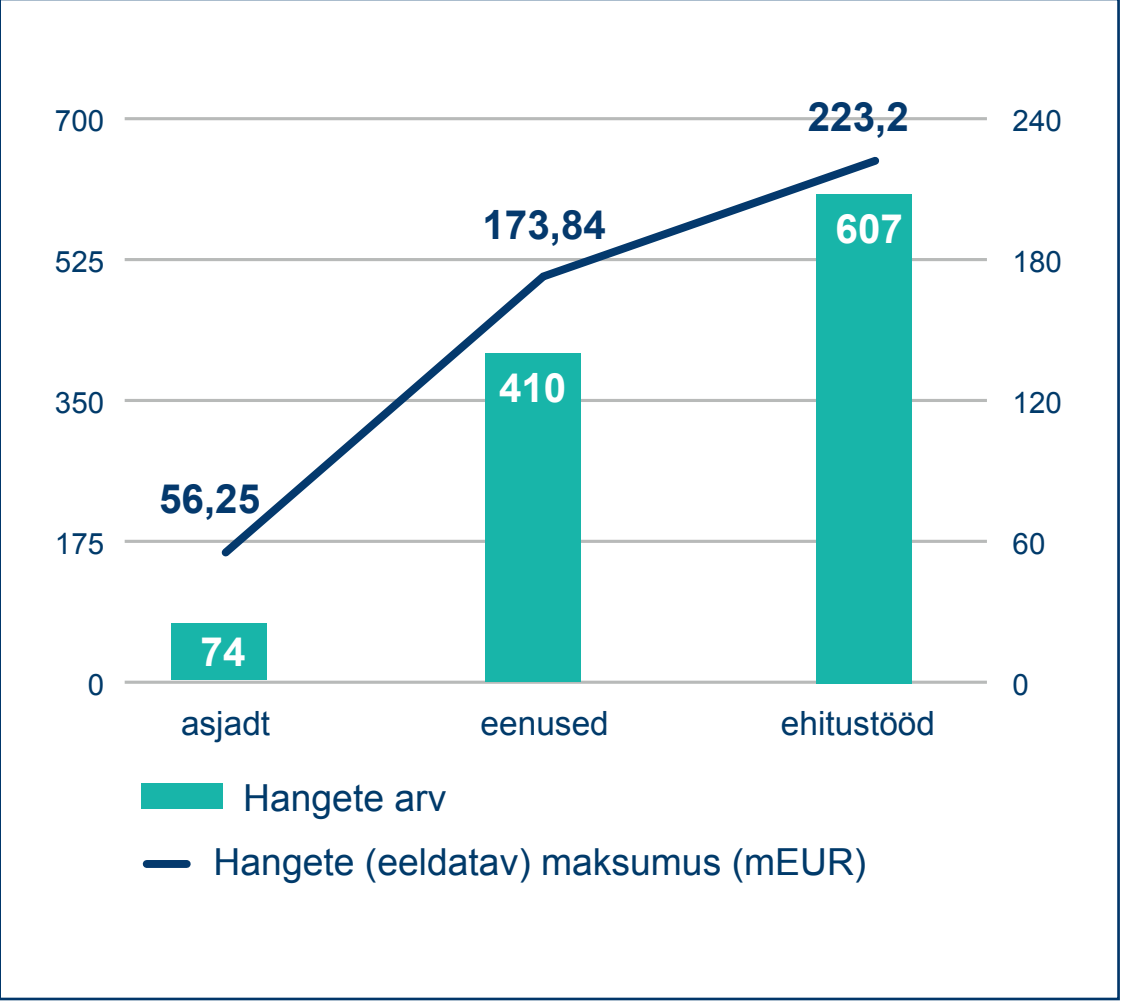
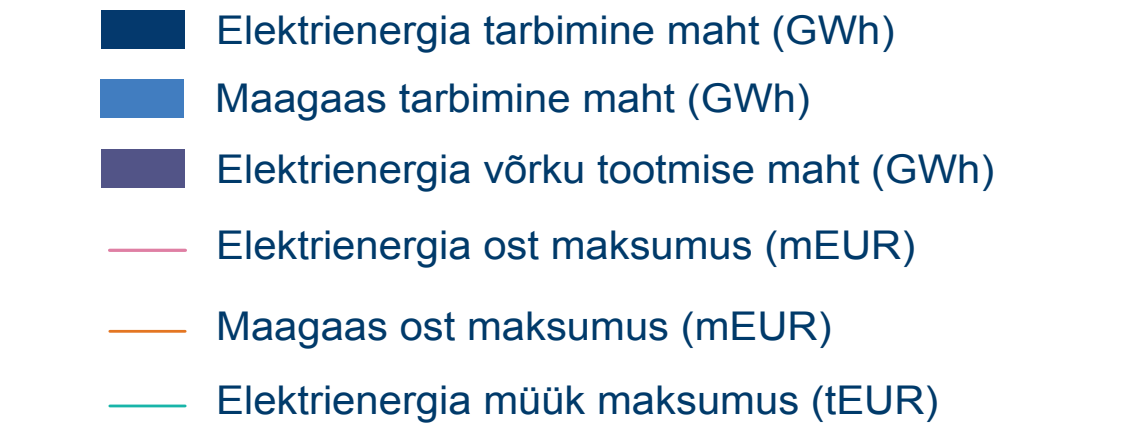
Vabatahtliku keskse hankijana korraldasime 2024. aastal kokku 67 hanget, sõlmitud lepingute kogumaksumusega ligi 167 miljonit eurot. Keskse



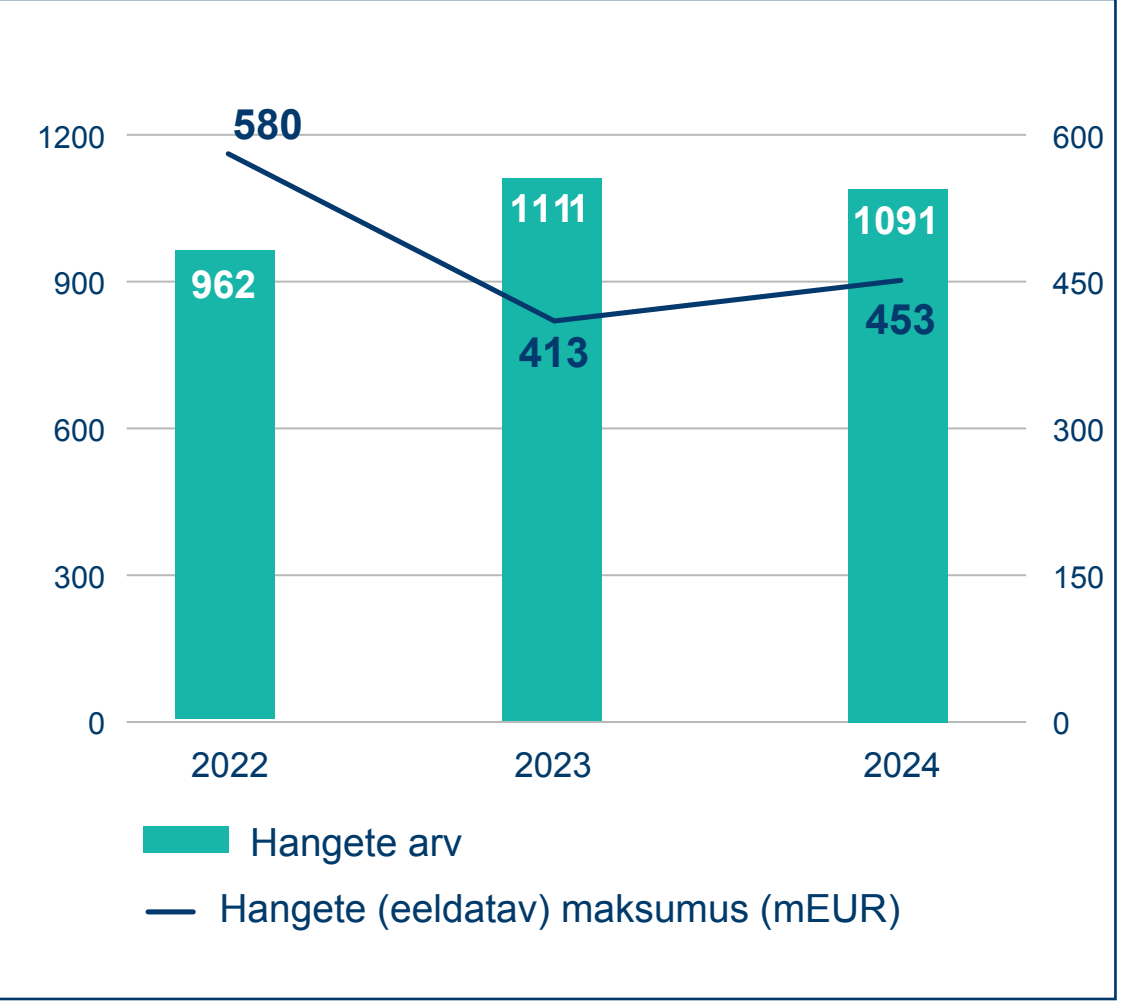
2024. aasta hanked menetlusliigi ja eeldatava maksumuse põhiselt.

hankijana korraldatud suurim hange oli Eesti Rahvusringhäälingu uue telemaja ehitustööde hange hankelepingu maksumusega üle 40 miljoni euro. Keskse hankijana korraldasime arvuliselt kõige enam hankeid Haridus- ja Teadusministeeriumile, aga ka Politsei- ja Piirivalveametile.

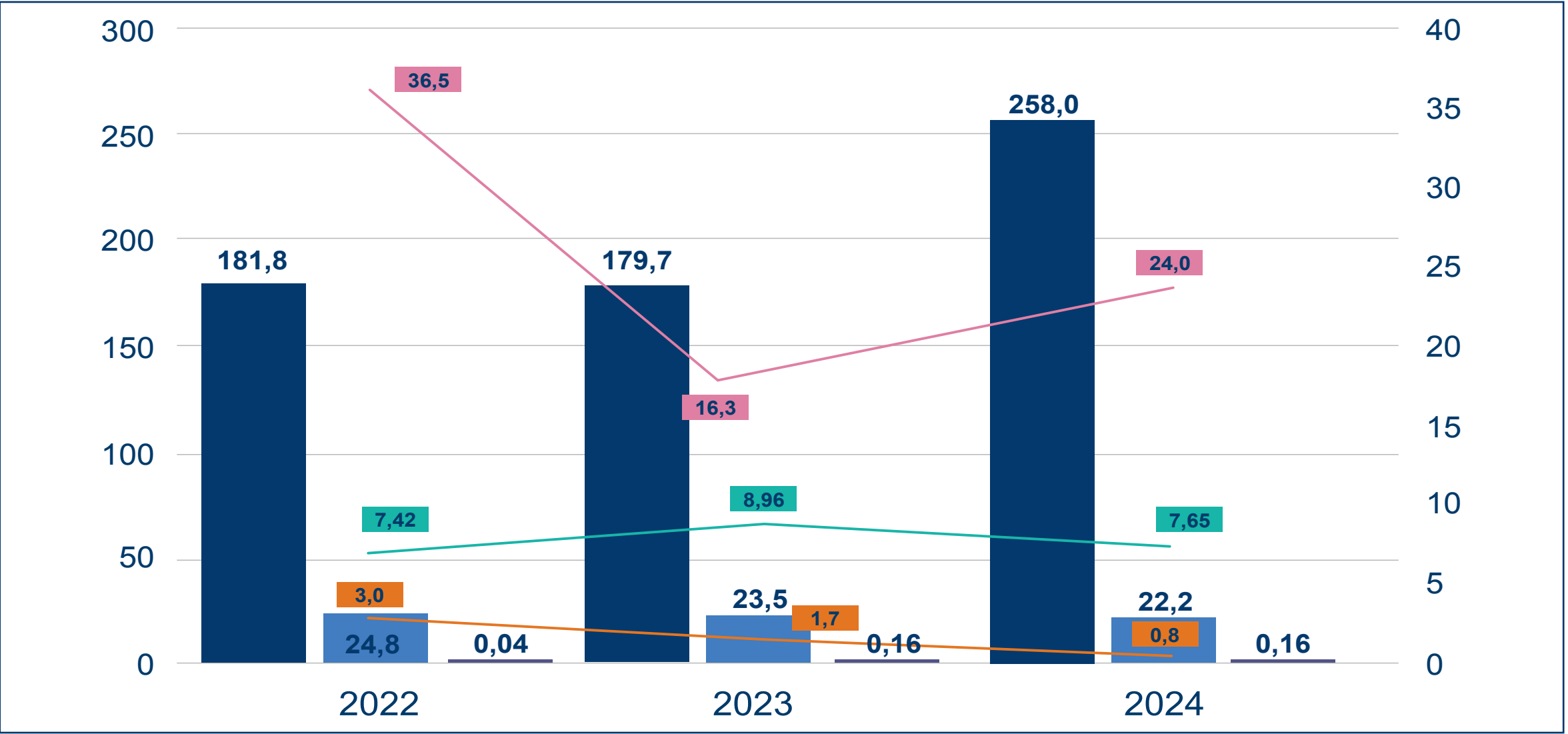
Lisaks hankimisele vabatahtliku keskse hankijana viisime 2024. aastal läbi ka seitse ühishanget, sõlmitud lepingute maksumusega ligi 24 miljonit



2024. aasta hanked hankeobjekti ja eeldatava maksumuse põhiselt.



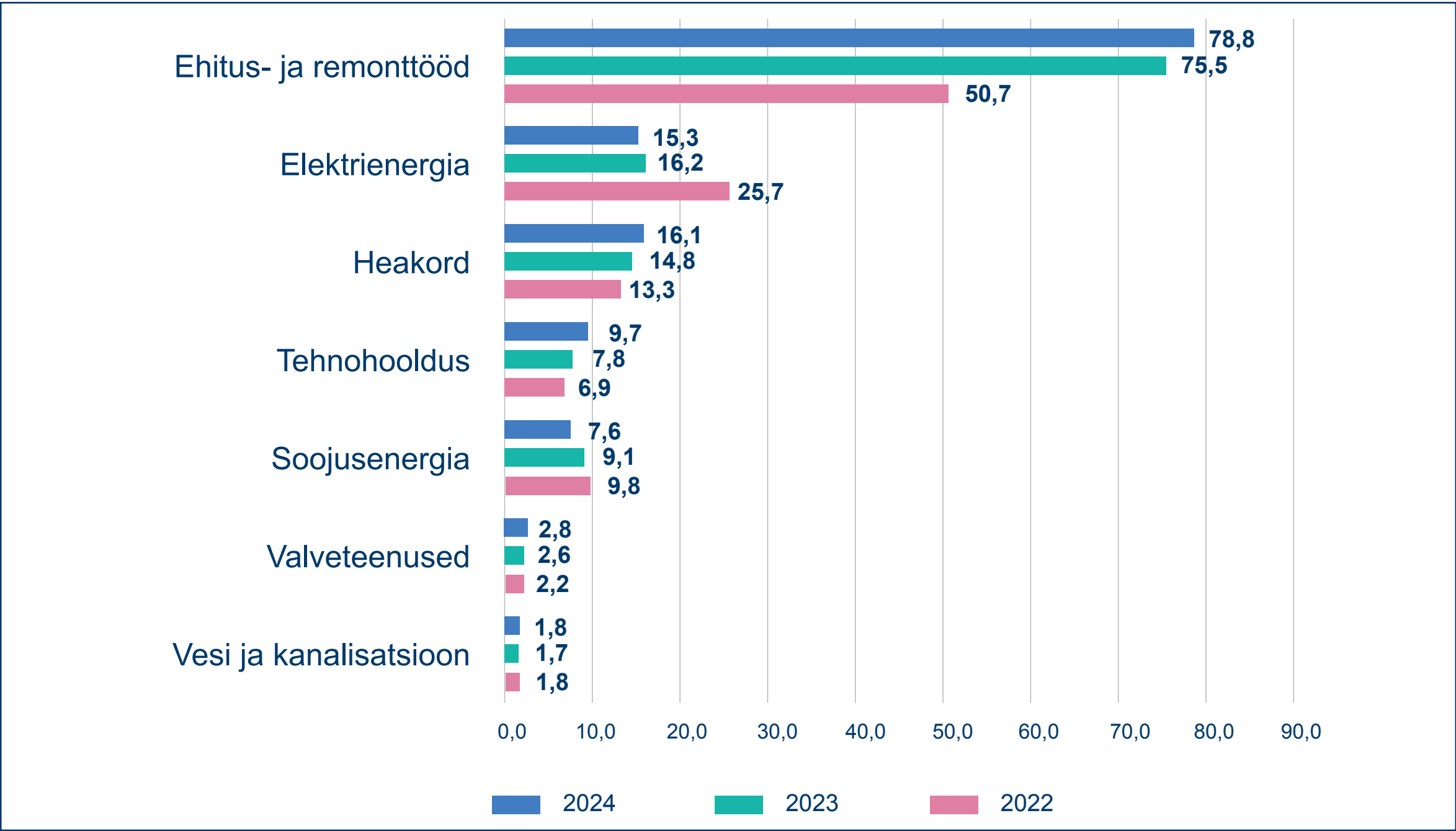
Hangete koguarv ja eeldatav maksumus 3 aasta lõikes.



Elektrienergia ja maagaasi ühishangete mahud 2022.–2024. aastal.

eurot, millest suurima rahalise mahu moodustasid elektrienergia ühishanked.

Energiahanke portfelli ühishangetes osaleb kokku 14 ministeeriumi ja asutust. Ühishankega saavutame mastaabiefekti, mille tulemusena on teenuse marginaal oluliselt soodsam. Riigi Kinnisvara korraldatava hanke maht hõlmab 30% kogu riigisektori elektrienergia tarbimise mahust.



2022. – 2024. aastate tarnemahud teenuste kaupa.



8. Partnersuhete juhtimine

8.1. TARNEMAHUD

Riigi Kinnisvara teenuste tarnemaht oli 2024. aastal olulisemate teenuste kategooriate lõikes kokku 132,1 miljonit eurot. Suurima osakaalu (ligikaudu 60%) tarnetest moodustasid ehitus- ja remonttööd ligi 79 miljoni euro väärtuses.

8.2. KOOSTÖÖ PARTNERITEGA

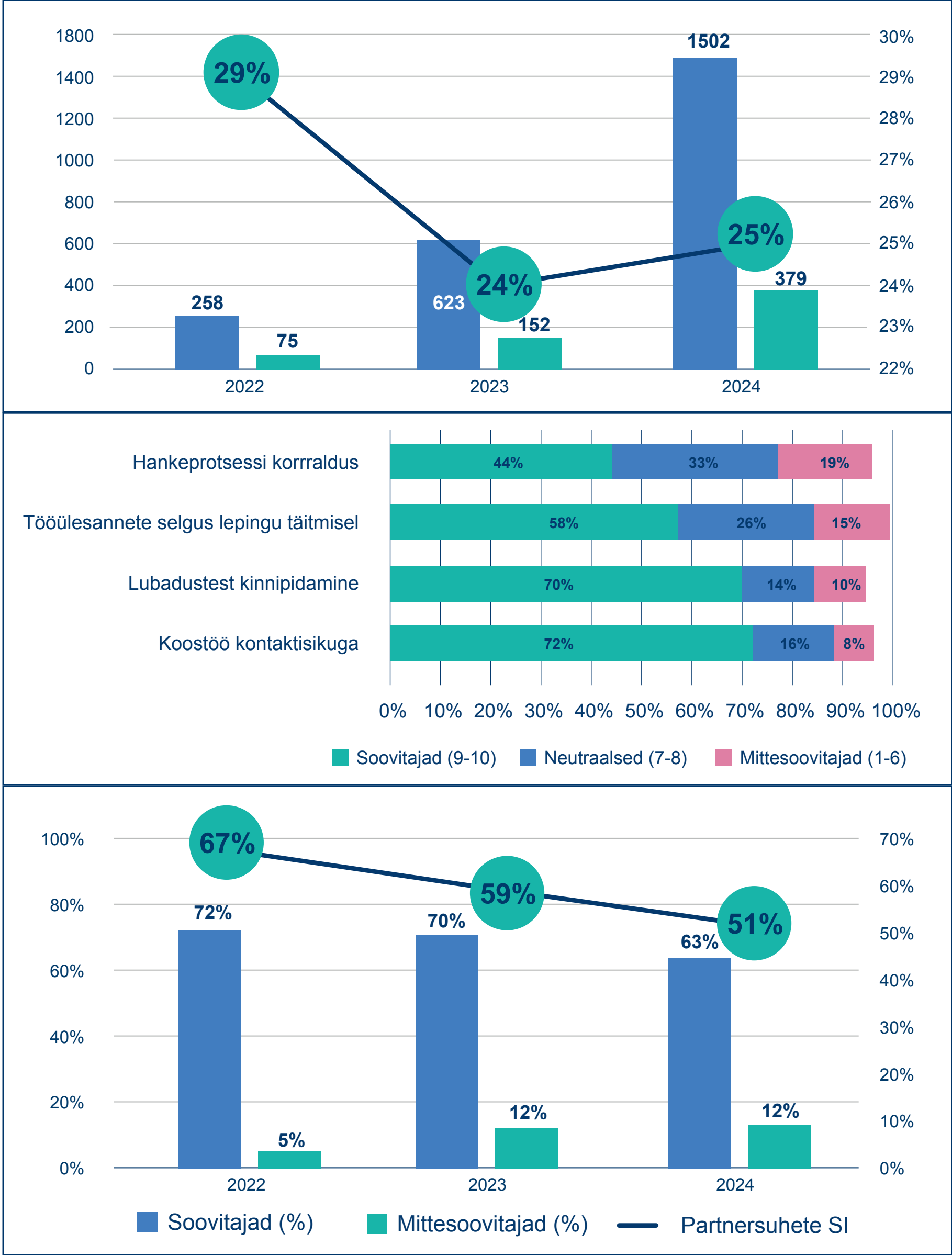
Partneritega koostöösuhete hoidmine ja tugevdamine on Riigi Kinnisvara püsiv eesmärk ning 2024. aastal panustasime partnerkogemuse täiustamisesse mitmete tegevuste kaudu: toimusid ümarlauad kategooriajuhtide eestvedamisel, mais toimus aruteluhommik projekteerijatele ja arhitektidele, konverentsil „Mõttemuutjad 2024“ kohtusid kinnisvaraarenduse ja halduse valdkonna eksperdid nii avalikust kui erasektorist. Lisaks tavapärasele kohtumistele toimusid suuremate koostööpartneritega kohtumised ka juhtkondade tasemel, et hangetes osalemine oleks veelgi sujuvam ning lepingusuhted alltöövõtjatega ei jõuaks sanktsioneerimisfaasi. Partnerkogemust seirame juba kolmandat aastat soovitusindeksi küsitluste kaudu järgmistes valdkondades: sisustus ja eritehnoloogia, energiateenused, turvateenused, remonttööd, heakord, tehnohooldus, projekteerimine ja ekspertiisid, ehitus ja remondid. Lisaks haldusteenuseid pakkuvatele koostööpartneritele küsime tagasisidet ka arenduspartneritelt (ehituse peatöövõtja, omanikujäreelvalve teostaja, sisustuslahenduste pakkujad), kes arendusprotsessi

lõppedes hindavad koostöö sujumist ning tähtaegadest ja lubadustest kinnipidamist.

Aasta jooksul saatsime välja 1502 ankeeti ning saime 379 vastust, vastamismääraks kujunes 25%. Partneritelt alustasime soovitusindeksi küsimisega 2022. aastal üksikute kategooriate kaupa ning oleme järk-järgult valimit laiendanud, seega ei tähenda väiksem vastamismäär vastamisaktiivsuse vähenemist. Esmane küsimine ja kõrgem vastamismäär on uue tegevuse korral tavapärane. 2024. aastaks oleme kaasanud märkimisväärse hulga partnereid, kes annavad meile regulaarselt nii tunnustavaid hinnanguid kui ka toovad julgelt välja parendusettepanekud.

Teenusepakkujate küsitluses palusime anda hinnangud järgmistele kokkupuutepunktidele: hankeprotsessi korraldus (sh lähteülesande ja hinnapakkumise struktuuri selgus), tööülesannete selgus lepingu täitmisel, lubadustest kinnipidamine ja koostöö kontaktisikuga. Koostööd Riigi Kinnisvaraga hindavad kõrgemalt energiateenuste ja remondivaldkonna partnerid ning väga suur on rahulolu ka arenduspartneritel.

2024. aasta lõpuks kujunes partnerite soovitusindeksiks 51%. Partnerid on toonud välja, et Riigi Kinnisvara on pädev tellija, projektijuhtimine on tasemel ning suhtlemine ja koostöö kontaktisikuga sujuvad. Arengukohtadena on partnerid toonud välja, et lepingute tüüptingimused võiksid olla paindlikumad, hinnastamise struktuur läbipaistvam ning hankeprotsess võiks olla pakkujasõbralikumalt üles ehitatud.



9. Meie töötajad

2024. aasta lõpu seisuga töötas Riigi Kinnisvaras 251 inimest (sh vanemapuhkusel viibivad töötajad), kellest täistööajaga 237 ja osalise tööajaga 14 töötajat. Riigi Kinnisvaras töötas kaks erivajadusega inimest. Eelmisel aastal ühines meie meeskonnaga 33 uut liiget. Meie juures oli praktikal seitse inimest.

Riigi Kinnisvara juhtkonnas on meeste ja naiste osakaal võrdne: juhtkonda kuulub seitse naist ja seitse meest.

Analüüsisime korrigeerimata soolise palgalõhe (SPL) andmeid võrreldes meeste ja naiste kuu põhipalga ja aasta kogutasu erinevust. Korrigeerimata SPL näitab üldist erinevust soolise tasustamise vahel kogu ettevõttes. Negatiivsed väärtused tähendavad, et mehed teenivad –X% vähem kui naised.

Kategooria	Kuu põhipalga erinevus	Aasta kogutasu erinevus
Spetsialistid	2%	4%
Vanemspetsialistid	3%	5%
Eksperdid	-2%	0%
Juhid	1%	4%

Sooline palgalõhe Riigi Kinnisvaras.

2024. aastal oli prioriteetsete tegevuste hulgas tasusüsteemi uuendamine. Tasusüsteem reguleerib töötajate töötasu ning muude tasude maksmise tingimusi ja korda ning ühtlasi tagab töö tasustamise selguse ja läbipaistvuse. Põhipalkade määramisel võtame aluseks palgaturu info. Lisaks hindame töö sisu ja rolli ning töötaja kompetentsi ja tulemuslikkust.

Peamine muudatus tulemustasude arvestamisel ja maksmisel oli süsteemi viimine lävendipõhiseks ning tulemustasu osakaalu vähendamine aasta kogutasu arvestuses. Meie eesmärk on tagada töötajatele konkurentsivõimeline töötasu ning tunnustada väga heade töötulemuste eest.

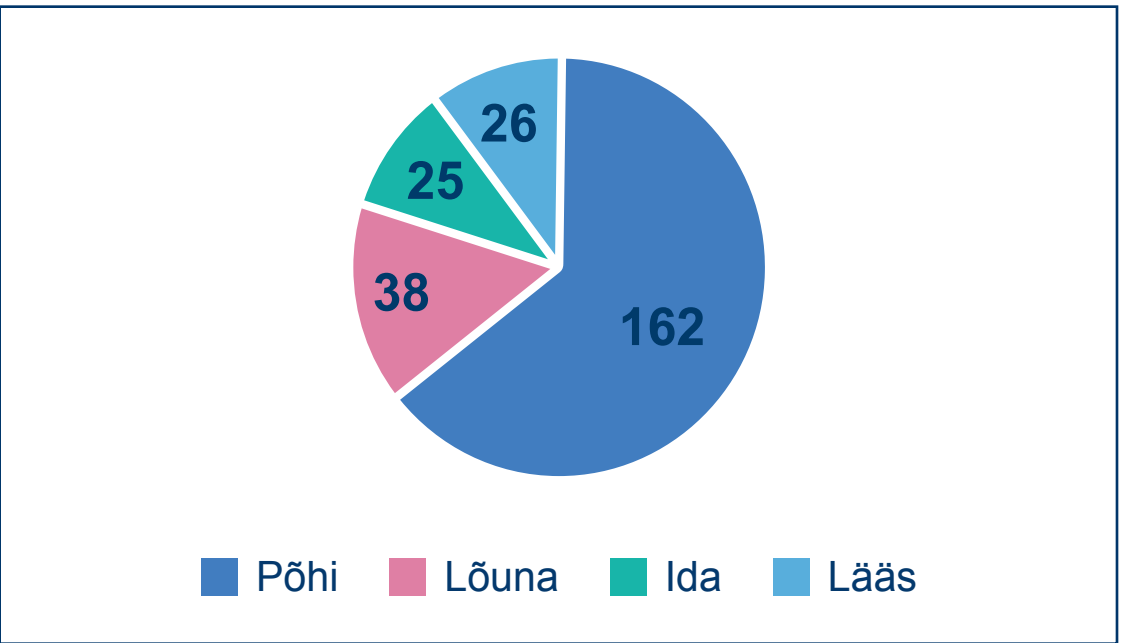
Riigi Kinnisvara panustab järjepidevalt turvalise ja tervisliku töökeskkonna loomisesse ning järgib kõiki kehtivaid tööõigusega seotud seaduseid ja õigusakte. 2024. aastal täiendati tööohutusega seotud protseduure ja ajakohastati tööohutusjuhendeid. Registreeriti üks tööõnnetus, mis oli põhjustatud teenusepakkuja hooletusest. Töövaidlusi Riigi Kinnisvara vastu 2024. aastal ei esitatud. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud.

Meie strateegia alustala on asjatundlikud ja pühendunud inimesed. Riigi Kinnisvara juhtimiskultuuri hindamiseks jälgime kolme mõõdikut: pühendumuse indeks, töötajate vaba-tahtlik volavus ja koolitustunnid töötaja kohta.

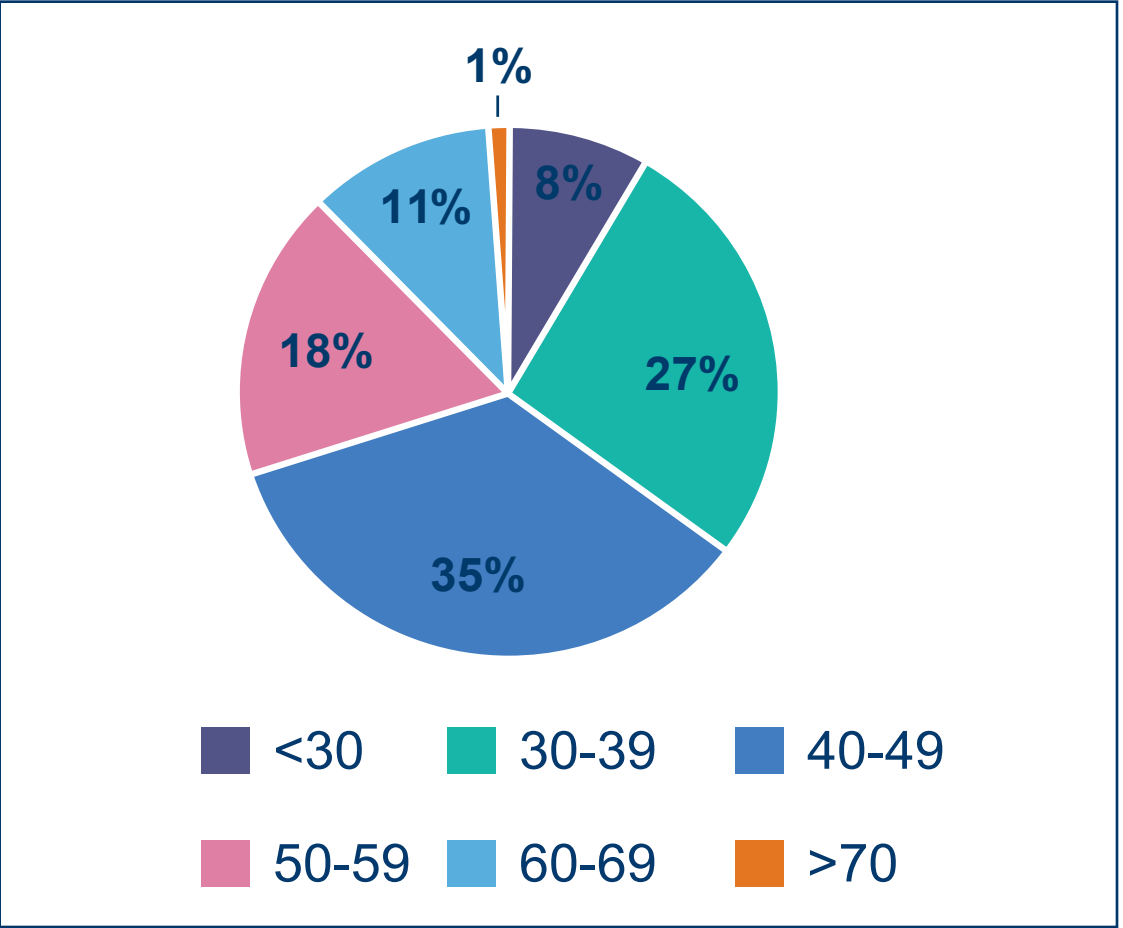
Töötajate pühendumuse jälgimiseks viime igal aastal läbi töötajate pühendumuse ja rahulolu uuringu. Suur pühendumus on oluline, sest see toob kaasa parema tööjõu tootlikkuse, parema klientide teenindamise ning loob kindla vundamendi ettevõtte eesmärkide saavutamisele. Samuti vähendab kõrge pühendumus personali liikumist, mis omakorda aitab meil säilitada teadmisi ja kogemusi. Pühendunud töötajad on sagedamini avatumad uutele algatustele.

Pühendumuse indeksi määramiseks ja rahulolu mõõtmiseks oleme kasutanud 2021. aastal väljatöötatud avaliku teenistuse pühendumuse ja

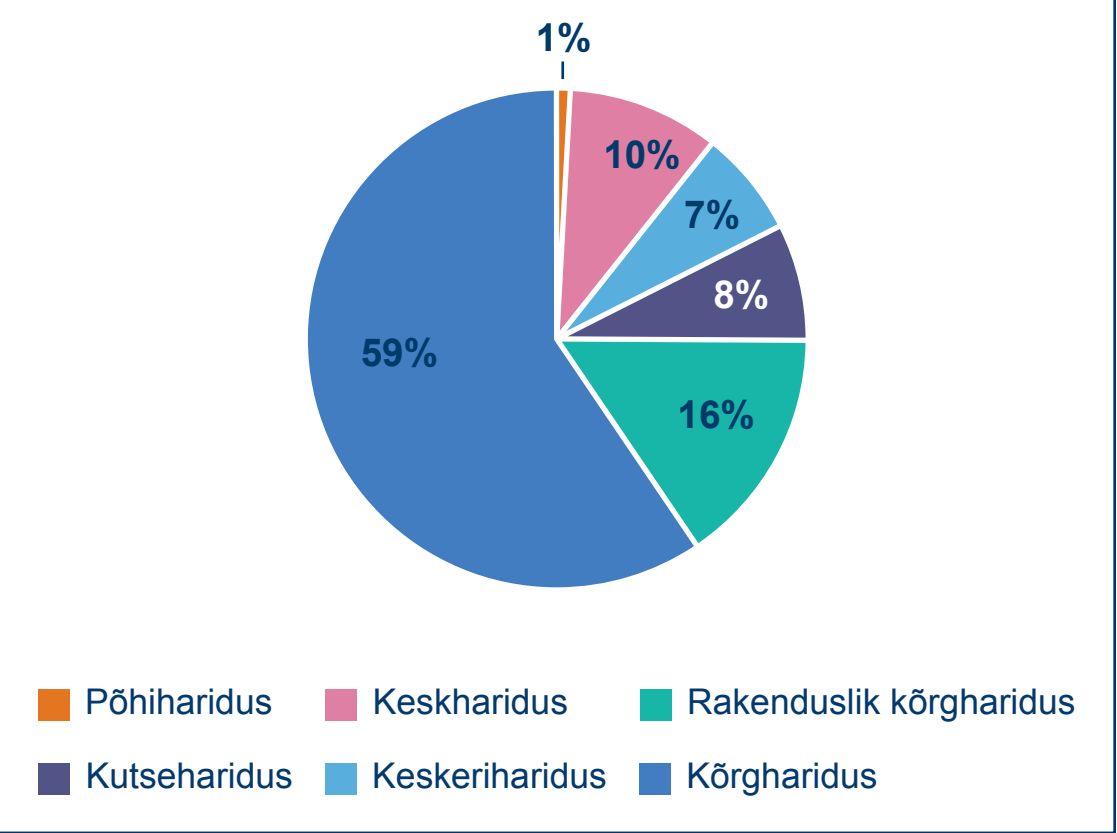
rahulolu uuringu metoodikat. 2024. aastal vastas küsitlusele 87% töötajatest ja pühendumuse indeks oli 100 palli skaalal 85,6 (2023: 84,1). Meie eesmärk on hoida pühendumuse määr vähemalt 80 punkti juures. Pühendumuse väga kõrge koondhinnang näitab töötajate tugevat sidet nii oma töö kui ka organisatsiooniga. Töötajad on rahul oma tööga ning ettevõtte töökeskkonnaga. Samuti soovitatakse



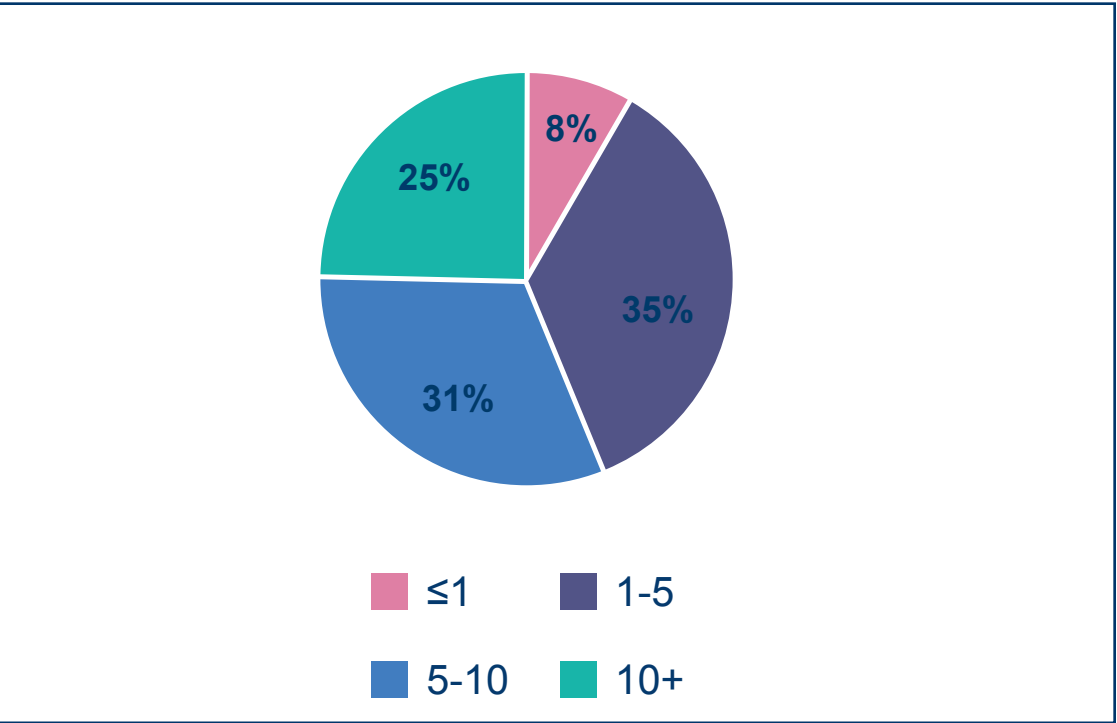
Töötajate arv piirkonniti.



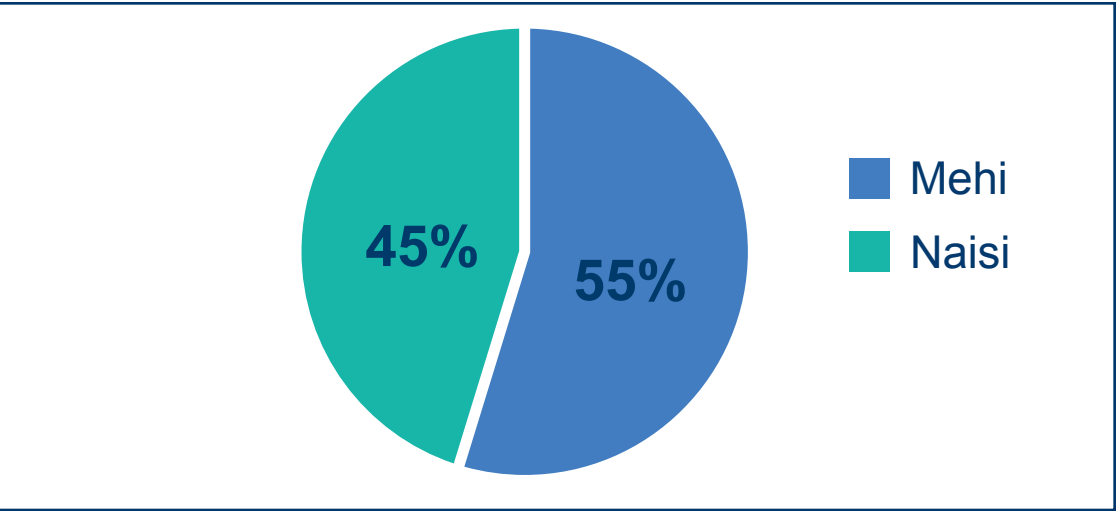
Töötajate vanuseline jaotus



Töötajate haridustase



Töötajate staaž



Töötajate sooline jaotus.

Riigi Kinnisvara tööandjana ning usutakse ettevõtte tulevikuplaanidesse. Seda kõike toetavad kõrged hinnangud nii vahetule juhtimisele kui ka ettevõtte ja muudatuste juhtimisele. Kõrgetest hinnangutest hoolimata soovime enam tähelepanu pöörata info liikumisele ja koostööle üksuste vahel. Tasusüsteemi uuendamine on olnud oluline samm töötajate hea töö tunnustamise ja konkurentsivõimelise töötasu pakkumise suunas.

Tööjõu vabatahtlik volavus oli 2024. aastal 6,3% (koguvolavus 9,7%), mis on viimase aastaga ca 2% tõusnud, kuid on väiksem võrreldes 2022. aastaga. Meie eesmärk on hoida tööjõu vabatahtlik volavus alla 8% aastas.

Riigi Kinnisvara toetab inimeste professionaalset arengut. 2024. aastal investeerisime töötajate erialaste teadmiste laiendamiseks ca 115 tuhat eurot. Lisaks osalemisele erinevatel seminaridel ja konverentsidel väljaspool ettevõtet pakkusime sisukat sisekoolituste programmi ning arendasime meeskonnatöö oskusi.

Uute töötajate jaoks korraldame 3–4 korda aastas uue töötaja infopäevi, mille eesmärk on tutvustada ettevõtte eesmärgi, väärtusi ja erinevaid tegevusvaldkondi.

2024. aastal saigi uue hoo sisse meie sisekoolituste programm, kus fookus oli seatud teadmiste, oskuste ja kogemuste jagamisele ettevõtte sees. Sisekoolitustel keskendusime nii tehniliste oskuste kui ka suhtlemis- ja eneseväljendusoskuste parendamisele. Tegelesime teadlikkuse parandamisega operatsioonide juhtimisest ning töötasime läbi projektijuhtimise erinevad etapid.

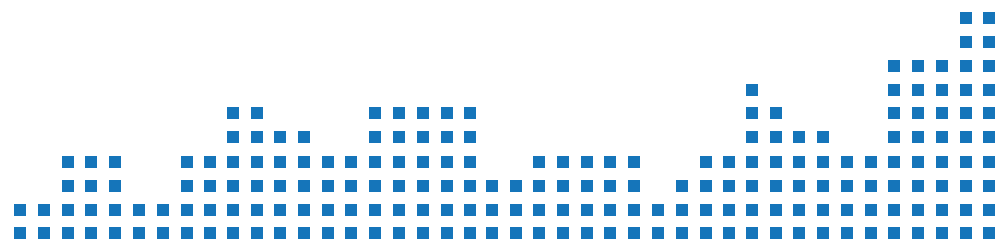
Ettevõtte väärtuste ajakohastamiseks korraldasime strateegiapäeva, kuhu olid kutsutud kõik töötajad. Juhtkonna läbiviidud eeltööle järgnesid töötoad, kus arutlesime väärtuste tähenduse ja rakendatavuse üle. Koostöös töötajatega sõnastasime uued väärtused, mis on aluseks meie igapäevasele tegevusele. Selline kaasav lähenemine tagas, et uued väärtused kajastavad meie ühiseid arusaamu ja toetavad ettevõtte strateegilisi eesmärgi.

Meie jaoks on oluline inimeste füüsiline ja vaimne tervis. Katame töötajate tervise edendamise kulusid. Vastavalt eelistusele said töötajad valida lisatervisekindlustuse või sportimise toetamise vahel. Lisaks pakume oma inimestele võimalust kasutada kolme tervisepäeva aastas, säilitades nende töötasu. Meie traditsioon on ka iga-aastane tervisekuu korraldamine, mis keskendub töötajate teadlikkuse parandamisele ja tervislike eluviiside propageerimisele.

Me tegutseme targalt.

Teeme koostööd.

Me hoolime.



10. Panus kinnisvara-valdkonna arengusse

10.1. BÜROOKESKKONNA PLANEERIMINE

2024. aastal ajakohastasime büroopindade planeerimise põhimõtete dokumenti, mis paneks kasutaja uute büroopindade loomisel või üüripinna uuendamisel arvestama paindlikkuse põhimõtteid, julgustama tööpõhimõtete ülevaatamist ning tegema informeeritud otsust lähtudes hoone tegeliku kasutuse statistikast.

Analüüsisime Riigi Kinnisvara haldusportfelli, mis näitas, et keskmiselt on büroopinda täiskohaga töötaja kohta 21 m², mis on palju võrreldes näiteks Skandinaavia avaliku sektori büroopinna kasutamise statistikaga (keskmiselt 14 m² töötaja kohta). Selleks, et parandada riigiasutuste töö- ja teenuste osutamise keskkonda, võtsime eesmärgiks optimeerida pinnakasutust 10–12 m², mis ühtlasi tähendab ka kinnisvarakulude optimeerimist. Pinnakasutuse tõhustamine on Riigi Kinnisvara 2025. kuni 2028. strateegias üks peamistest eesmärkidest.

2024. aastal läbisime koostöös Rahandusministeeriumiga Innosprindi, täiendasime büroopindade planeerimise põhimõtetes osapoolte tegevusi. Töö tulemusel saime kokkuvõtliku protsessiskeemi, mis hõlmab eri osapooli, võimaldab eesmarke kokku leppida, muudatusi juhtida ning viia ellu vajaduspõhist planeerimist, sh saavutada pinnakokkuhoidu.

2025. aastal jätkame koos Rahandusministeeriumiga büroopindade planeerimise põhimõtete edasiarendamist. Edaspidi on bürookeskkonna planeerimise ja kasutuse uued põhimõtted osa Riigi Kinnisvara lähteülesannetest ja hangetest ning rakenduskava tegevustena nõustame asutusi ja nende juhte vastavalt nende vajadustele.

10.2. MUUDATUSED ÜÜRIMUDELIS

Riigi Kinnisvara üürimäära arvutatakse kulupõhise mudeli alusel, tuginedes Vabariigi Valitsuse määrusele „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise“ ning kinnisvararahanduse baasprintsipiidele, kus üüriga teenitakse tagasi investeeritud põhiosa ja intressi. Tulenevalt sellest, et üürimudel on kulupõhine, kus kõik üürikomponendid on arvutatud kindlate reeglite põhjal ning on üürnikule nähtavad, kogub Riigi Kinnisvara remondikomponenti üüripinna seisukorra säilitamiseks üüriperioodil, mis varieerub üldjuhul viiest kolmekümne aastani.

2024. aastal analüüsisime koostöös Rahandusministeeriumiga üürimudeli ajakohasust ning valmistasime ette muudatusettepanekud, mis toovad üürimudeli turul kehtivale kinnisvaramudelile lähemale ning lahendavad probleeme, mis on tulnud ilmsiks klientide tagasisidest.

Konkreetselt on muutmise ettepanekutest otsustamisel kapitalikomponendi lõppväärtuse arvestuse muutmine, kasutades lõppväärtusena turuväärtust; remonditeenuse vähendamine, mille tõttu väheneb kogutav remondikomponent; sisustuse amortisatsiooniperioodi pikendamine,

mis kajastab paremini sisustuse tegelikku kasutust, ning sisustuse remonditeenuse lõpetamine, mis on osutunud harvarakenduvaks teenuseks.

Ettepanekute ellurakendamisega võib kaasneda üldnimetatud määruse muutmise vajadus ning avalduda ka mõju Riigi Kinnisvara tulude, kulude ja investeringute suurusele. Täpne ulatus sõltub konkreetsetest muudatustest, mille otsustamine on planeeritud 2025. aasta esimesse poolde.

10.3. HOONETE KESKKONNASÄÄSTLIKKUSE STRATEEGIA JA TEHNILISED NÕUDED MITTEELUHOONETELE

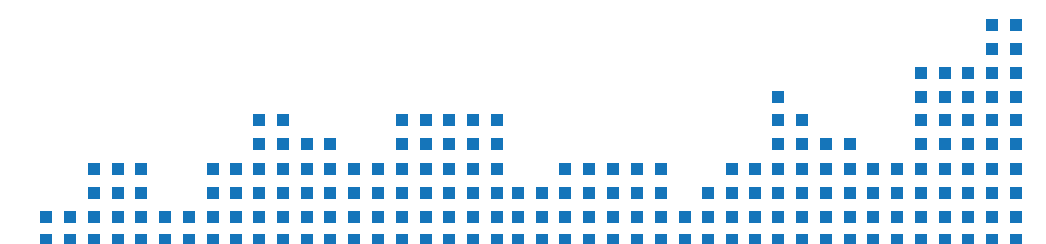
Aastal 2024 oli fookus juhendi „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele“ uuendamisel, milles sisalduvad nõuded ja tähelepanekud saavad olema üha enam luubi all meie projektides ka aastal 2025. Keskkonnasäästlikkus algab sellest, millised hoones olevad lahendused on ajas kestvad ja vastupidavad. Näiteks koolitasime oma töötajaid ning partnereid, et luua teadmist ja julgust nõuda tehniliste nõuete täitmist nii projekteerimisel kui ehitamisel. Koolitamisega jätkame ka järgmistel aastatel. Lisaks on siin ka oluline roll hoone kasutajatel ja nende teadlikkusel.

Tehnilistesse nõuetesse lisandus uus peatükk 17 „Väliruum“, mille eesmärk on luua kinnistule kliimakindlat väliruumi, arvestades üha sagenevaid ekstreemseid ilmastikuolusid – näiteks nii pikemad põuaperioodid, intensiivsemad sajuhood kui ka tugevamad tuuled.

Väärtuspõhistes hangetes oleme kaasamas rätsepastiilis lahendusi, et parimal võimalikul viisil luua kestlikku väärtust uuele või renoveeritavale hoonele – seda nii projekteerimis- kui ehitushangetes.

Järgmine oluline teema on hoone süsinikujalajälg, milles tugineme septembris 2024 avaldatud Eesti meetodis olevatele indikaatoritele. Süsinikujalajälg on lihtsalt number, kui me ei analüüsi seal sisalduvat teadmist. See tähendab, et oluline on mõista juba hoone varajases staadiumis nii materjalide kui lahenduste vastupidavust ja ruumide kohandatavust funktsioonide muutumisel. Lisaks ka hoone asukoha mõju – kitsamas vaates hoone vundamentide valik, laiemas ligipääsetavus ja ühenduvus olemasoleva taristuga.

Hoonete keskkonnasäästlikkuse strateegia on enamat kui süsinikujalajälje arvutamine, see hõlmab endas laia teemaderingi alates niiskusturvalisusest, materjalide vastupidavusest ja väliruumi kliimakindlusest kuni ligipääsetavuse ja ruumide kohandatavuseni ning kaasatud osapoolte teadlikkuseni. Nende kõigi teemadega läheme veelgi enam süvitsi aastal 2025 selleks, et meie loodavad hooned oleksid ajas vastupidavad ning mõistlike ülalpidamiskuludega.



10.4. LIIKMELISUS JA KOOSTÖÖ ERIALALIITUDEGA

Riigi Kinnisvara lõob kaasa järgmistes organisatsioonides:

- **PuRE-Net** (Public Real Estate Network, www.pure-net.org) ühendab Euroopa riikide avaliku sektori kinnisvaraga tegelevaid organisatsioone. Võrgustik on Riigi Kinnisvarale hea võimalus vahetada teadmisi ja kogemusi riigisektori kinnisvara arendamise, ehitamise ja korrashoiu valdkondades.
- **PARE** (www.pare.ee) on personali- ja inimeste juhtimise valdkonna professionaalide suurim võrgustik Eestis.
- **Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit** (www.ekkliit.ee) koondab kinnisvara korrashoiuga tegelevaid ettevõtteid.
- **Eesti Maksumaksjate Liit** (www.maksumaksjad.ee) nõustab ja koolitab Riigi Kinnisvara maksude valdkonnas.
- **Muinsuskaitse Nõukogu** (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/noukogud>) on Kultuuriministeeriumi juures tegutsev nõuandev kogu, kuhu kuuluvad laiapõhjalise taustaga eksperdid nii arheoloogia, arhitektuuri, restaureerimise, kunsti kui teadusajaloo alalt. Nõukogu analüüsib muinsuskaitse valdkonda ning teeb ettepanekuid selle arendamiseks.
- **Digitaalehituse klaster** (<https://digitaalehitus.ee>) keskendub teadmispõhise ehituse arendamisele ning nutikate ja lisaväärtust loovate võimaluste leidmisele ja rakendamisele kinnisvara-valdkonnas.

Ligipääsetavuse osas teeb Riigi Kinnisvara koostööd nii **Eesti Puuetega Inimeste Kojaga, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga, Kliimaministeeriumi kui Riigikantseleiga.**

Samuti lõome kaasa **Eesti Standardikeskuse komiteedes** panustades näiteks ehitus-informatsiooni modelleerimise ning valve- ja kaitsetegevuses kasutatavate süsteemide tehnilistesse komiteedesse.

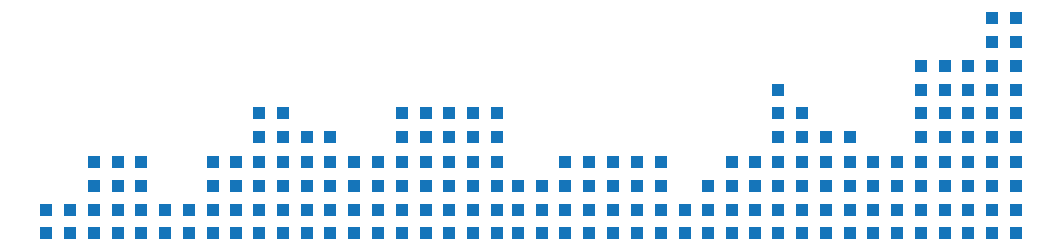
10.5. STIPENDIUMIKONKURSS „TULEVIKU TIPUD“

Riigi Kinnisvara on toetanud stipendiumikonkursiga „Tuleviku tipud“ valdkondlikku teadus- ja arendustegevust 14 aasta jooksul, eesmärgiga innustada üliõpilasi looma kasutajasõbralikku ja säästvat kinnisvarakeskkonda. Stipendiumile saavad kandideerida kõik bakalaureuse- või rakenduskõrgharidusõppe, inseneri- või magistriõppe ning doktoriõppe tudengid Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Tallinna Ülikoolist, TalTechist, Eesti Maaülikoolist ja Eesti Kunstiakadeemiast.

2024. aasta konkursile esitati 27 lõputööd, mille seast Riigi Kinnisvara žürii selgitas välja neli parimat, kelle vahel jagati 14 000 eurot. Parimate tööde autorid õppisid seekord kõik magistriõppes.

Stipendiumi vääriliseks tunnistati Eesti Kunstiakadeemia magistriõppe tudengi lõputöö „Normaalsed keskkonnad normaalsetele inimestele“, mille sisuks on hea avaliku ruumi loomine ligipääsetavuse kaudu arvestades vaegnägijate võimalusi. Kolm stipendiumi omistati

Tallinna Tehnikaülikooli magistrandidele, kelle lõputööd keskendusid vastavalt taaskasutatava puidu tulepüsivusele, hoonete demonteeritavate elementide korduvkasutatavusele ning kliima-muutustest tuleneva merepinna tõusu mõjule Tallinna merepiirile ja hoonestusele. Lisaks rahalisele toetusele on stipendiaatidel võimalus oma uurimustööd, järeldusi ja tulevikuplaane tutvustada ka sisekoolitusel kõikidele Riigi Kinnisvara töötajatele.



11. Hea ühingujuhtimise tava

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuomanik on Eesti Vabariik. Omaniku esindaja on rahandusminister. Ainuomanik Eesti Vabariik ootab äriühingult stabiilset omanikutulu ning ootuspärane dividend on 50–100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalstruktuuri ja investeerimisvajadust.

Riigi Kinnisvaral kui riigi äriühingul on tulenevalt riigivaraseadusest ja põhikirjast kohustus rakendada Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) ning kestliku ja vastutustundliku tegevuse põhimõtteid ning kirjeldada selle järgimist majandusaasta aruandes. Riigi Kinnisvara on 100% riigile kuuluv äriühing ja selle asutajaõiguste teostajaks on Vabariigi Valitsuse poolt määratud Rahandusministeerium. Sellest on tingitud mõned iseärasused ja erandid juhtimises üldkoosoleku ja nõukogu tasandil, mis on selles aruandes välja toodud.

Üldkoosolek

Aktsionäride üldkoosolek on Riigi Kinnisvara 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 Riigi Kinnisvara veebilehel viie tööpäeva jooksul otsuse tegemisest arvates, järgides seaduses sätestatud.

Riigi Kinnisvara ei järgi järgnevaid üldkoosoleku korraldamisega seonduvaid HÜTi punkte:

p 1.2.1 – üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega riikliku 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).

Korraline üldkoosolek toimub kord aastas nelja kuu jooksul pärast kontserni majandusaasta lõppu juhatus määratud ajal ja kohas. 2024. aastal tegi üldkoosolek 14 otsust, mis on avaldatud aadressil www.rkas.ee.

Juhatus

Riigi Kinnisvara tegevjuhtimise eest vastutab juhatus, kes lähtub ettevõtte juhtimisel nõukogu korraldustest ja suunistest, omaniku ootustest ning nõukogu kinnitatud strateegiast. Juhatuses esimehe määrab nõukogu. Juhatuses liikmed kinnitab nõukogu vastavalt juhatuses esimehe ettepanekutele. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni viis liiget. Juhatuses liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni viieks aastaks. Aruande koostamise



hetkel on Riigi Kinnisvara juhatus kaheliikmeline. 2024. aastal kuulusid juhatusse Janek Lepp ja Tarmo Leppoja, kes on ka juhatuse esimees. 2024. aasta jooksul toimus 52 juhatuse koosolekut.

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

2024. aasta jooksul on arvestatud juhatuse liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist, puhkusekompensatsiooni kui ka 2023. aasta eesmärkide täitmise eest nõukogu määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Janek Lepp 112 999,02 eurot, Tarmo Leppoja 117 628,17 eurot.

Nõukogu

Nõukogu annab järelevalve kohta aru omanikule. Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi nõukogul on neli liiget, kes on ametisse määratud rahandusministri kui omaniku esindaja otsusega, võttes arvesse riigi osalusega äriühingute nõukogude liikmete nimetamiskomitee ettepanekud. Nõukogu tööd juhib esimees. Nõukogu liikmetele seatud nõuded ja ootused on sätestatud äriseadustikus ja riigivaraseaduses. Lisaks juhindub nõukogu Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi põhikirjast ja nõukogu töökorrast.

Nõukogu planeerib Riigi Kinnisvara tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. 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 kolm kuni viis liiget. 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. 2024. aastal pidas nõukogu kokku seitse koosolekut.

Alates 12.06.2017 on nõukogu esimehe tasu ainuaktsionäri otsusega 1000 eurot kuus ja nõukogu liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikmete tasusid makstakse iga kuu ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüvitusi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

2024. aastal kuulusid nõukokku Norman Aas (kuni 24.04.2024), Kaido Padar (nõukogu esimees), Pärt-Eo Rannap, Eve Murumaa ja alates 28.05.2024 Liina Linsi.

2024. aastal maksti nõukogu liikmetele tasusid järgmiselt: Norman Aas 2000 eurot, Kaido Padar (nõukogu esimees) 12 000 eurot, Pärt-Eo Rannap 6000 eurot, Eve Murumaa 6000 eurot ja Liina Linsi 3590,91 eurot.

Siseauditid ja auditikomitee

Riigi Kinnisvara siseauditi osakond viis 2024. aastal läbi järgmised plaanilised auditid.

- 2024-001 Kinnisvaraarenduse projektide lõpetamine ja haldusteenustele üleandmine;
- 2024-002 Tööohutuse korraldamine ja tagamine kinnisvaraarenduse ja haldusteenuste osakonna töötajate osas Riigi Kinnisvara objektidel;
- 2024-003 Hooneautomaatika korraldus;
- 2024-004 Juhtimiskava koostamise protsess (esitamine jaanuaris 2025).

Kõiki audiitorite tähelepanekuid arvestades on Riigi Kinnisvara koostanud tegevuskavad, et likvideerida kitsaskohad.

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

Komitee koosseisu määrab nõukogu. Auditikomitee koosolekud toimuvad vastavalt kokkulepitud ajakavale, kuid mitte harvem kui kord kvartalis. Auditikomitee tegevusaruanne esitatakse nõukogule kord aastas. Auditikomitee esitab oma tegevusaruande enne, kui nõukogu majandusaasta aruande heaks kiidab. Ettevõtte auditikomitee on kolmeliikmeline. Komitee liige määratakse kolmeks aastaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme enne volituste tähtaja lõppu tagasi kutsuda.





2024. aastal toimus kuus auditikomitee 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%-le Riigi Kinnisvara nõukogu liikmele määratud kuutasust ja mitte nõukogu liikmest esimees saab 100% Riigi Kinnisvara nõukogu liikmele määratud kuutasust. Nõukogu liikmest auditikomitee liige saab auditikomitee koosoleku toimumise kuu täiendavaks tasuks 133 eurot komitee esimehele ja 88 eurot komitee liikmele.

2024. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Norman Aas (kuni 24.04.2024), Piret Kustasson-Seilmaa (nõukogu väline liige) ja Eve Murumaa (alates 25.04.2024).

Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2024. aastal: Taavi Saat 6000 eurot, Eve Murumaa 352 eurot, Piret Kustasson-Seilmaa 4500 eurot ja Norman Aas 176 eurot.

Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu lähtuvad Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi juhtimisel omaniku ootustest, äriühingu strateegiast, visioonist, väärtustest ning ettevõtte tegevust reguleerivatest õigusaktidest. Eesmärk on olla läbipaistev nii oma majandustegevuses, informatsiooni avalikustamises kui ka suhetes aktsionäriaga, klientide, partnerite ja huvigruppidega.

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatust teavitab nõukogu

olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõttele seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske.

Teabe avaldamine

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

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Eesti finantsaruandluse standardite alusel. Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori sõltumatusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatus koostatud 2024. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.

Riigi Kinnisvara juhatust avalikustab lisaks majandusaasta aruandele ettevõtte veebilehel www.rkas.ee regulaarselt ka kvartaalsed vahearuanded. Majandusaasta I ja III kvartali kasumiaruanne, bilansi ja rahavoogude aruanne avalikustatakse hiljemalt kvartalile järgneva kuu lõpuks, majandusaasta II ja IV kvartali kasumiaruanne, bilansi ja rahavoogude aruanne kahe kuu jooksul pärast kvartali lõppemist. Üldkoosolekule esitatakse kinnitamiseks majandusaasta aruanne, mille on allkirjastanud juhatuse ja nõukogu liikmed.

12. Riskijuhtimine, korruptsiooniennetus, eetika

Riigi Kinnisvara riskijuhtimise eesmärk on mõista, hinnata ja juhtida tegevusega kaasnevaid riske, vähendades võimalikke tagasilööke ja toetades eesmärkide saavutamist. Riske hindavad ja jälgivad riskijuhtkoostöös vastava valdkonna spetsialistidega, kelle tööd ja eesmärgid riskid võivad mõjutada. Riskijuhil on ka maandamistegevusi kontrolliv roll.

Vähemalt kord aastas vaatavad Riigi Kinnisvara juhtorganid ajakohastatud riskide hindamise kokkuvõtted üle, et veenduda riskide hindamise ja maandamismeetmete asjakohasuses.

2024. aastal läbiviidud regulaarse riskide hindamise tulemusena on riskide seires 63 riski, millest valdav enamus on tegevusriskid (41 tk) või finantsriskid (15 tk). Ülejäänud riskid on jaotatud pettuste (3 tk), strateegiliste (2 tk), maine- (1) ja väliskeskkonnast (1) tulenevate riskide vahel.

Pärast maandamismeetmete rakendamist on 63 riskist enamus hinnatud madalaks (40), millele järgnevad tingimuslikud (13) ja väheolulised riskid (10). Sarnaselt 2023. aastaga ei ole maandamistegevustega arvestamise järel Riigi Kinnisvaral riske, mida saaks käsitleda kui kriitilisi.

2022.–2023. aastal suurema riskifooni loonud Ukraina sõjast tingitud tarneahelate katkemine ehitussektoris ning järsk energiahindade tõus on tasandunud, turg on olukorraga kohanenud ja seetõttu riskitase Riigi Kinnisvara tegevusvaldkonnas ei ole tõusnud.

Talitluspidevuse tagamine

2024. aastal jätkus ettevõtte talitluspidevuse plaanide uuendamine ja elluviimine koos juhendite ajakohastamisega. Koostöös klientidega kaardistasime kõrgendatud riskitasemega objektid, mille osas jätkub pidev seire ning talitluspidevust parendavate tegevuste elluviimine.

Osalesime Siseministeeriumi juhitud töögrupis, mille ülesanne oli valmistada ette õigusaktid varjendite ja varjumiskohtade loomiseks, sh nende tehnilised tingimused.

Juhtimissüsteemi korrastamine

Jätkasime Riigi Kinnisvara protsesside uuendamist lähtudes ettevõtte struktuurist ning protsessi kirjelduse põhimõtetest. 2024. aastal valmisid mitmed IT-arendused, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel.

Korruptsiooniennetus

Riigi Kinnisvaral on nulltolerants korruptsiooni mis tahes vormide suhtes. Tugineme aususele ja läbipaistvusele ning peame oluliseks, et kõik töötajad järgiksid samasuguseid eetilisi tõekspidamisi.

Korruptsiooni ennetamise meetmed Riigi Kinnisvaras on:

- töötajate eetikakoodeks
- tarnijate ärieetika koodeks
- väärkäitumisest teavitamise reeglistik
- vihjeliin
- nelja silma printsiibist lähtuvad reeglid protsesside ja tehingute läbiviimisel

- selgelt reglementeeritud hankeprotseduurid ning fikseeritud piirmääradega volitused tehingute teostamiseks
- tegevuste logimine, ligipääsuõiguste ning IT-süsteemide tsentraalne haldus ja varundamine.

Oleme pühendunud koostööle oma tarnijatega ning korruptsiooniennetuse ühe meetmena oleme kehtestanud Riigi Kinnisvara tarnijate ärieetika koodeksi. Koodeksi eesmärk on anda tarnijatele suuniseid, kuidas vastutustundlikult tegutseda. Tarnijate ärieetika koodeks kehtib kõikidele Riigi Kinnisvara tarnijatele ja nende alltöövõtjatele.

Vihjeliin

2024. aastal laekus Riigi Kinnisvara vihjeliinile üheksa sisulist vihjet, millest kolm võeti menetlusse ja kuus suunati edasi vastutava valdkonna juhile, kuna tegemist oli valdkonna probleemide lahendamisega, mitte pettuse riski kahtlusega.

Kolme menetletud vihje osas huvide konflikti ega muid rikkumisi ei tuvastatud.

Huvide deklareerimine

Ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord määratleb iga töötaja konkreetsed tegevused huvide konflikti kahtluse korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi on määratletud töötajate ring, kes on kohustatud vähemalt üks kord aastas esitama isiklike huvide deklaratsiooni. 2024. aastal kontrolliti 212 Riigi Kinnisvara töötaja esitatud deklaratsiooni. Kontrollide tulemusena ei tuvastatud Riigi Kinnisvara töötajate seas võimalikku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi.



13. Kestlikkuse juhtimine

Kestlikkuse teema	Viide aruande alapeatükile
Kliimamuutuste leevendamine ja kliimamuutustega kohanemine	1.3 Strateegia ja eesmärgid (olulise mõju seos strateegiaga)
	1.4 Võtmenäitajad (energia kogutarbimine)
Energiatõhusus	6.1 Haldusteenuste ülevaade (kliimamuutuste leevendamisega seotud tegevused, süsinikuheite vähendamine, taastuenergia osakaalu suurendamise eesmärk)
	6.2. Energiatõhususe juhtimine (kliimamuutuste leevendamisega seotud eesmärk ja tegevused)
	6.3. Energia- ja veekasutus (kliimamuutuste leevendamisega seotud tegevused, energiaallikate jaotus)
	6.4 Energiamärgised (kliimamuutuste leevendamisega seotud tegevused)
	7.4 Riigi Kinnisvara vabatahtliku ja keskse hankijana (olulise mõju seos ärimudeli ja strateegiaga)
	10.3 Hoonete keskkonnasäästlikkuse strateegia ja tehnilised nõuded mitteiluhoonetele (kliimamuutustega kohanemisega seotud põhimõtted ja tegevused)
Ringmajandus ja ressursside kasutamine	5.1 Arendusteenuste ülevaade (olulise mõju seos strateegiaga)
	6.1 Haldusteenuste ülevaade (olulise mõju seos strateegiaga)
	10.1 Bürookeskkonna planeerimine (olulise mõju seos strateegiaga, ressursside kasutamisega seotud eesmärgid ja tegevused)
	10.3 Hoonete keskkonnasäästlikkuse strateegia ja tehnilised nõuded mitteiluhoonetele (ringmajandusega seotud põhimõtted)

Kestlikkuse teema	Viide aruande alapeatükile
Oma töötajad	1.3 Strateegia ja eesmärgid (olulise mõju seos strateegiaga)
Võrdne kohtlemine ja võrdsed võimalused	9. Meie töötajad (olulise mõju seos strateegiaga, mitmekesisuse näitajad, töötasu, sotsiaalkaitse, tervishoiu ja ohutusega seotud mõõdikud, töötajatega seotud eesmärgid ja tegevused, koolituse ja oskuste arendamine)
Koolitus ja oskuste arendamine	
Mitmekesisus	
Lõppkasutajate kaasamine	10.4 Liikmelisus ja koostöö erialaliitudega (sidusrühmade huvid ja seisukohad)
Äriline käitumine	3. Meie kliendid (sidusrühmade huvid ja seisukohad)
Ettevõtte kultuur	8.2 Koostöö partneritega (sidusrühmade huvid ja seisukohad)
Korruptsiooni ennetus ja avastamine	11. Hea ühingujuhtimise tava (haldus-, juht- ja järelevalveorganite roll)
	12. Riskijuhtimine, korruptsiooniennetus, eetika (ärilise käitumise poliitika ja ettevõtluskultuur, tarneahela juhtimine, korruptsiooni ja altkäemaksu ennetamine ja avastamine)

14. Raamatupidamise aastaruanne



1. Bilanss (tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 682	29 424	2
Nõuded ja ettemaksed	23 959	17 568	3
Varud	14 604	10 518	4
Kokku käibevarad	86 245	57 510	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 752	1 842	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 608	6 940	6
Materiaalsed põhivarad	662 567	627 581	7
Immateriaalsed põhivarad	2 058	2 054	8
Kokku põhivarad	671 985	638 417	
Kokku varad	758 230	695 927	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 539	9 795	11
Võlad ja ettemaksed	29 299	31 839	12
Sihtfinantseerimine	3 165	0	14
Kokku lühiajalised kohustised	45 003	41 634	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	142 189	131 201	11
Võlad ja ettemaksed	55 374	57 923	12
Kokku pikaajalised kohustised	197 563	189 124	
Kokku kohustised	242 566	230 758	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	275 008	261 416	15
Registreerimata aktsiakapital	3 281	57	15
Ülekurss	3	2	
Kohustuslik reservkapital	14 650	12 933	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	154 976	156 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 746	34 342	
Kokku omakapital	515 664	465 169	
Kokku kohustised ja omakapital	758 230	695 927	

2. Kasumiaruanne (tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Müügitulu	186 089	158 532	16
Muud äritulud	30 763	6 442	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 162	-76 558	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 243	-2 036	19
Tööjõukulud	-14 334	-10 380	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 832	-32 535	6,7,8
Muud ärikulud	-2 372	-170	
Kokku ärikasum (-kahjum)	77 909	43 295	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 521	-3 727	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	73 388	39 568	
Tulumaks	-5 642	-5 226	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 746	34 342	
Sealhulgas:			
Tulu varade sihtfinantseerimisest	30 557	6 138	14
Sihtfinantseerimisega kaetud varade kulum ja väärtuse langus	-1 115	-864	
Aruandeaasta kasum (kahjum) sihtfinantseerimise netomeetodi korral	38 304	29 068	

3. Rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	77 909	43 295	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	35 832	32 535	6,7,8
Muud korrigeerimised	-28 280	-6 067	
Kokku korrigeerimised	7 552	26 468	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-508	2 452	
Varude muutus	8 675	4 223	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-330	-3 180	
Laekumised sihtfinantseerimisest	1	2	14
Kokku rahavood äritegevusest	93 299	73 260	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-72 224	-60 664	7,8
Laekumised sihtfinantseerimisest	27 946	7 488	14
Laekunud intressid	795	393	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-43 483	-52 783	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 000	40 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-11 236	-8 452	11
Makstud intressid	-5 380	-4 118	21
Makstud dividendid	-34 300	-32 100	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 642	-5 226	15
Kokku rahavood finantseerimistegevustest	-31 558	-9 896	
Kokku rahavood	18 258	10 581	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 424	18 843	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 258	10 581	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 682	29 424	2

4. Omakapitali muutuste aruanne (tuhandetes eurodes)

	Aktiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2022	260 572	0	2	11 327	190 125	462 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	34 342	34 342
Emiteeritud aktiakapital	844	57	0	0	0	901
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-32 100	-32 100
Muutused reservides	0	0	0	1 606	-1 606	0
31.12.2023	261 416	57	2	12 933	190 761	465 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	67 746	67 746
Emiteeritud aktiakapital	13 592	3 224	1	0	0	16 817
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-34 300	-34 300
Muutused reservides	0	0	0	1 717	-1 717	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	232	232
31.12.2024	275 008	3 281	3	14 650	222 722	515 664

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 7 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1 ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või ettevõte) 2024. aasta 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.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 31.12.2023 oli kasutusel kasumiaruande skeem 2 ja alates 31.12.2024 a lõppenud aruandeaastast on kasutusel skeem 1. Muudatus viidi sisse, kuna skeem 1 annab tõepärasema ja asjakohasema ülevaate ettevõtte kasumi kujunemisest.

Vastavalt RTJ2 p24 nõuete järgi on aruande

kasumiaruande võrdlusandmed viidud üle uuele esitusviisile.

Finantsvarad

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

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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 mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuded loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 6 kuud üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

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

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmase

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte 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 valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Varud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringuks Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise

eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti ümberliigitamisel. Kui kinnisvaraobjekti kasutuseesmärk muutub selliselt,

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 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 ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning

(b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. 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 ja kunsti 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 kinnisvarainvesteeringuks või varuks.

Hoonestusõiguslepingute alusel kasutatavad kinnistud

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

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

- varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;

- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

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

Vara väärtuse langus avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

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

Vara väärtuse langus, va avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

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

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast miinus tehingukulud ja

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Ettevõtte 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 ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte 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 sisemise intressimäära meetodit kasutades intressikulu.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

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

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasest väärtuses.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu varade ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes

arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldus- väärselt 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 suurst 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, erisoodus- tustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi maksumääraks oli kuni 31.12.2024 a 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 ja kuni 31.12.2024 a oli võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära sai kasutada dividendimaksetele, mis ulatusid kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis olid maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018. a esimene arvesse võetav aasta. Alates 01.01.2025 a väljamaksetel maksustatakse dividende 22/78 maksumääraga.

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

LISA 2 RAHA (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	26 682	17 424
Tähtajalised hoiused	21 000	12 000
Kokku raha	47 682	29 424

Tähtajalised deposiidid on 3-kuulise tähtajaga ja teenivad intressi kuni 3,53% aastas.

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED
(TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 612	15 612	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 635	15 635	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-23	-23	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	0	5
Muud nõuded	8 033	8 033	0	0	
Ettemaksed	124	124	0	0	
Kapitalirendi nõuded	1 842	90	222	1 530	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 711	23 959	222	1 530	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 488	14 488	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 502	14 502	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14	-14	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	554	554	0	0	5
Muud nõuded	2 236	2 236	0	0	
Ettemaksed	209	209	0	0	
Kapitalirendi nõuded	1 923	81	234	1 608	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 410	17 568	234	1 608	

Muude nõuete alla on kajastatud laekumata kuid tulusse kantud sihtfinantseeringuid 7 911 tuhat eurot (2023: 2 125 tuhat eurot). Vt ka lisa 14.

LISA 4 VARUD (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024	31.12.2023
Müügiks ostetud kaubad	14 604	10 518
Kokku varud	14 604	10 518

2024. aastal teostati allahindlust 2 288 tuhande euro (2023: 91 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

LISA 5 MAKSUDE ETTEMAKSED JA
MAKSUVÕLG (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ette-maks	Maksu-võlg	Ette-maks	Maksu-võlg
Ettevõtte tulumaks	0	8	0	7
Käibemaks	0	868	415	0
Üksikisiku tulumaks	0	292	0	257
Sotsiaalmaks	0	493	0	450
Kohustuslik kogumis-pension	0	25	0	19
Töötuskindlus-tusmaksed	0	33	0	29
Ettemaksu-konto jääk	100		139	
Kokku mak-sude ette-maksed ja maksuvõlad	100	1 719	554	762

Vt ka lisa 3 ja 12.

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

LISA 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD
(TUHANDETES EURODES)

Soetusmaksumuse meetod	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2023			
Soetusmaksumus	4 451	4 261	8 712
Akumuleeritud kulum	-320	-1 452	-1 772
Jääkmaksumus	4 131	2 809	6 940
Amortisatsioonikulu	0	-159	-159
Ümberliigitamised	-580	-593	-1 173
31.12.2024			
Soetusmaksumus	3 871	3 496	7 367
Akumuleeritud kulum	-320	-1 439	-1 759
Jääkmaksumus	3 551	2 057	5 608

Vt ka lisa 10.

Kuna Riigi Kinnisvara oma kinnisvaraportfelli majandustegevuses kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei peeta ka eraldi arvestust kinnisvarainvesteeringutena kajastatud varade teenitud tulude ja haldamisega otseselt kaasnevate kulude üle. Nimetatud kulud sisalduvad müüdüd toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2024 nagu ka 31.12.2023 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

LISA 7 MATERIAALSED PÕHIVARAD (TUHANDETES EURODES)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ette-maksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2023								
Soetusmaksumus	32 301	765 339	88	29 424	38 058	1 432	39 490	866 642
Akumuleeritud kulum	0	-224 237	-37	-14 787	0	0		-239 061
Jääkmaksumus	32 301	541 102	51	14 637	38 058	1 432	39 490	627 581
Ostud ja parendused	1	40	0	0	68 172	111	68 283	68 324
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	1	40			0	0	0	41
Uute ehitiste ost, uusehi-tus, parendused		0			68 172	111	68 283	68 283
Amortisatsioonikulu	0	-32 267	-17	-2 645	0	0	0	-34 929
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-58	0	-37	0	0	0	-95
Müügid (jääkmaksumus-es)	0	0	0	0	-1 486	0	-1 486	-1 486
Ümberliigitamised	-780	59 024	0	3 587	-64 731	0	-64 731	-2 900
Ümberliigitamised lõ-petamata projektidest	0	61 164	0	3 567	-64 731	0	-64 731	0
Ümberliigitamised kinnis-varainvesteeringutega	0	6	0	0	0	0	0	6
Ümberliigitamised varu-dega	-780	-2 126	0	0	0	0	0	-2 906
Muud ümberliigitamised	0	-20	0	20	0	0	0	0
Muud muutused	3 049	3 023	0	0	0	0	0	6 072
31.12.2024								
Soetusmaksumus	34 571	826 074	88	32 875	40 013	1 543	41 556	935 164
Akumuleeritud kulum	0	-255 210	-54	-17 333	0	0	0	-272 597
Jääkmaksumus	34 571	570 864	34	15 542	40 013	1 543	41 556	662 567

2024. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsel põhivara 6 279 tuhande euro väärtuses (2023: 492). Seoses aktsiakapitali varasemate sissemakse otsuste tühistamisega anti materiaalsel põhivara riigile üle õiglasel väärtuses 439 tuhande eurot eest. Vara jääkmaksumus oli 207 tuhat eurot. Vt ka lisa 15. Aktsiakapitali lisandumised näidatakse muude muutuste real.

- Lõpetamata projektidest senise soetus-maksumusega suurimad on (mln eurot):
- Keskkonnamaja ehitamine 17,9
 - Tartu kohtumaja rekonstrueerimine 10,7
 - Narva kordoni rekonstrueerimine 5,1
 - Tallinn-Harku aeroloogiajaama administratiivhoone rekonstrueerimine 1,1

LISA 8 IMMATERIAALSED PÕHIVARAD (TUHANDETES EURODES)

	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2023				
Soetusmaksumus	5 479	106	114	5 699
Akumuleeritud kulum	-3 622	-23	0	-3 645
Jääkmaksumus	1 857	83	114	2 054
Ostud ja parendused	0	0	652	652
Amortisatsioonikulu	-627	-21	0	-648
Ümberliigitamised	766	0	-766	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	6 245	106	0	6 351
Akumuleeritud kulum	-4 249	-44	0	-4 293
Jääkmaksumus	1 996	62	0	2 058

LISA 9 KAPITALIRENT (TUHANDETES EURODES)

Aruandekohuslane kui rendileandja

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	1 803	54	219	1 530	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	39	36	3	0	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	1 842	90	222	1 530		3
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	1 849	46	195	1 608	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	74	35	39	0	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	1 923	81	234	1 608		3

Kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides, kuid peale eurole üleminekut käib arvestus eurodes. Kapitalirendi nõuete intressimäär on 0,7% + 12 kuu EURIBOR.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	297	33	148	116	11
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	328	31	141	156	11

LISA 10 KASUTUSRENT (TUHANDETES EURODES)

Aruandekohuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	101 190	94 092
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 963	5 101
Muud varad	616 656	585 443
Kokku	620 619	590 544

Muude varade all on kajastatud materiaalseks põhivaraks liigitatud ja välja üüritud maad, hooned, kunst ning muu inventar.

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 1 645 tuhat eurot (2023: 1 840 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi ärilahendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 6.

Aruandekohuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	9 254	8 994

Valdava osa renditud varast moodustab erasektorilt üürile võetud hooned ja ruumid, mida ettevõtte üürib oma klientidele edasi. 2024. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 9 272 tuhat eurot ja üürikulu 8 618 tuhat eurot (2023: tulu 9 080 ja kulu 8 431 tuhat eurot).

LISA 11 LAENUKOHUSTISED (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	105 931	12 506	46 648	46 777	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	48 500	0	
Kapitalirendikohustised kokku	297	33	148	116	9
Laenukohustised kokku	154 728	12 539	95 296	46 893	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	92 168	9 764	39 852	42 552	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	48 500	0	
Kapitalirendikohustised kokku	328	31	141	156	9
Laenukohustised kokku	140 996	9 795	88 493	42 708	

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär põhineb kuue kuu Euriboril, millele lisandub marginaal 0,34 – 0,89% aastas. Pikaajaliste pangalaenude tähtajad on 2028., 2033., 2034. ja 2038. aastal ning 6 kuu laenuintressid on kuni 3,86%.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääkmaksumusega 27 824 tuhat eurot.

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

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

LISA 12 VÕLAD JA ETTEMAKSED (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	18 857	18 857	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 345	3 345	0	0	
Maksuvõlad	1 719	1 719	0	0	5
Muud võlad	1 287	1 287	0	0	
Intressivõlad	108	108	0	0	
Muud viitvõlad	1 179	1 179	0	0	
Saadud ettemaksed	59 465	4 091	10 196	45 178	
Tulevaste perioodide tulud	59 465	4 091	10 196	45 178	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 673	29 299	10 196	45 178	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 814	24 814	0	0	
Võlad töövõtjatele	923	923	0	0	
Maksuvõlad	762	762	0	0	5
Muud võlad	1 322	1 322	0	0	
Intressivõlad	165	165	0	0	
Muud viitvõlad	1 157	1 157	0	0	
Saadud ettemaksed	61 941	4 018	10 196	47 727	
Tulevaste perioodide tulud	61 941	4 018	10 196	47 727	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 762	31 839	10 196	47 727	

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 819 tuhat eurot (2023: 1 156 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 2 668 tuhat eurot (2023: 2 659 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 423 tuhat eurot (2023: 1 360 tuhat eurot). Nime-
tatud kohustised on intressi mittekanv

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleegiumi Emajõe õppe-

keskuse eest 3 745 tuhat eurot (2023: 3 933 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 47 201 tuhat eurot (2023: 49 449 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laeku-
nud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 427 tuhat eurot (2023: 4 541 tuhat eurot).

LISA 13 TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED JA VARAD (TUHANDETES EURODES)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2024 on RKASil investeerimis-kohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 183,3 mln eurot (2023. aastal: 217,2 mln eurot). Mõningane langus 2023. ja 2024. aasta vahel on tingitud mitme mahuka investeeingu valmimisest aruandeperioodil.

- Arendusprojektidega seotud investeerimis-kohustistest suuremad on alates 2025 (mln eurot):
- Loodusmaja hoone Tallinnas 53,0
 - Lasnamäe 2 IT-maja hoone Tallinnas 18,9
 - Tartu kohtumaja hoone Tartus 7,9
 - Rüütelkonna hoone Tallinnas 6,6

Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustuseks 77,0 mln eurot.

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

2025 – 53,4

2026 – 39,3

2027 – 12,4

Remondikohustisi realiseeritakse üürilepingute kestvuse jooksul vastavalt tekkivale vajadusele.

Investeeringute finantseerimisel on aluseks ettevõtte omaniku ootused, mille kohaselt lähtume majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Keskpikas

perspektiivis liigutakse omakapitali osakaalu 55-60% varade kogumahust suunas.

Aastatel 2025-2028 finantseeritakse investeeringuid 46,6 mln euro ulatuses meetmetest “Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine”, “Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe paran-damine moderniseerimisfondist” ja “Kliima-energiapoliitika eesmärkidel pilootprojektide toetamine 2024-2026” hoonete energiatõhusamaks muutmiseks (vt ka lisa 14 ja 17).

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 14 SIHTFINANTSEERIMINE (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2022		Laekunud	Kajastatud kasumiaruan-des	31.12.2023		Lisa nr
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks							
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	3 628	0	7 488	5 942	2 082	0	7, 17
Muud	0	0	0	196	43	0	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	3 628	0	7 488	6 138	2 125	0	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	171	2	19	0	0	
Kokku sihtfinantseerimine	3 628	171	7 490	6 157	2 125	0	
	31.12.2023		Laekunud	Kajastatud kasumiaruan-des	31.12.2024		Lisa nr
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks							
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	2 082	0	18 448	19 790	3 424	0	7, 17
Keskvalitsuse hoonete en-ergiatõhususe parandamine moderniseerimisfondist	0	0	3 970	8 275	4 305	0	7, 17
Kliima-energiapoliitika eesmärkidel pilootprojektide toetamine 2024-2026	0	0	5 528	2 364	0	3 165	7, 17
Muud	43	0	0	128	171	0	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	2 125	0	27 946	30 557	7 900	3 165	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0	1	12	11	0	
Kokku sihtfinantseerimine	2 125	0	27 947	30 569	7 911	3 165	

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine ja keskvalitsuse hoonete energia-tõhususe parandamine moderniseerimisfondist kuuluvad Rahandusministeeriumi vahendatavate siseriiklike toetusprogrammide hulka. Moderni-seerimisfondi vahendid tulevad algselt Euroopa Liidu toetusprogrammist. Ettevõtte on kohustatud hoidma hoonet keskvalitsuse kasutuses vähemalt viis aastat projekti lõppemisest arvates, seejuures ei või tõsta üürilepingu kehti-vuse lõpuni keskvalitsuse üürimakseid johtuvalt projektiga kaasnevatest, kuid toetusega kaetud kuludest.

2024. aastal on enim arvestatud järgmiste rekonstrueerimistööde toetuseks (mln eurot):
- Loodusmaja ehitus 15,3
 - Tartu kohtumaja rekonstrueerumine (moderniseerimisfondist) 8,1
 - Narva kordoni rekonstrueerimine 1,5
 - Haapsalu päästekomando ehitus 1,3
 - Paide päästekomando ehitus 1,1

Kliima-energiapoliitika eesmärkidel pilootprojektide toetusraha andjaks on Kliimaministeerium. RKASi kohustuseks on ehitada Loodusmaja ja seejärel üürida Kliimaministeeriumi asutustele.

Vt ka lisa 3 ja 13.

LISA 15 AKTSIAKAPITAL
(TUHANDETES EURODES)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	275 008	261 416
Aktsiate arv (tk)	2 750 082	2 614 160
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2024. aastal toimusid järgmised liikumised:
- Äriregistris registreeriti 572 2023. aastal emiteeritud uut aktsiat.
 - Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 89 290 2023. aastal ja 46 060 2024. aastal emiteeritud uut aktsiat.
 - Raamatupidamises võeti arvele, kuid aastaaruande lõpu seisuga on äriregistris registreerimata 32 810 emiteeritud uut aktsiat.
 - Raamatupidamises on arvele võtmata 5 405 emiteeritud ja äriregistris registreerimata uut aktsiat, kuna sellega seotud vara ei ole kinnistusregistris ettevõttele üle liikunud.

2023. aastal toimusid järgmised liikumised:
- Raamatupidamises võeti arvele ja registreeriti äriregistris 8 443 2023. aastal emiteeritud uut aktsiat.
 - Raamatupidamises võeti arvele kuid aastaaruande lõpu seisuga on äriregistris registreerimata 572 emiteeritud uut aktsiat.

Emiteeritud aktsiate eest anti 2024. aastal mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 17 255 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati 10 976 tuhande euro ja materiaalseks põhivaraks 6 279 tuhande euro väärtuses kinnistuid (vt ka lisa 7). Varasemate aastate otsuste tühistamisena tagastati riigile kinnistuid 439 tuhande euro väärtuses.

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

2024. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 34 300 tuhat eurot (2023: 32 100). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 5 642 tuhat eurot (2023: 5 226).

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2024 moodustas 219 335 tuhat eurot (2023: 189 044). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendi-dena välja maksta 171 082 tuhat eurot (2023: 153 582) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 48 254 tuhat eurot (2023: 35 462).

LISA 16 MÜÜGITULU
(TUHANDETES EURODES)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	184 943	157 962
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	586	446
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	185 529	158 408

Müük väljaspool Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	560	124
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	560	124
Kokku müügitulu	186 089	158 532
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	154 304	144 826
Arendusteenused	3 059	2 025
Varude müük	28 637	11 609
Intressitulu kapitalirendi-lepingutest	89	72
Kokku müügitulu	186 089	158 532

LISA 17 MUUD ÄRITULUD
(TUHANDETES EURODES)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud sihtfinantseerimisest	30 569	6 157	7,13,14
Muud äritulud	194	285	
Kokku muud äritulud	30 763	6 442	

Sihtfinantseerimise tulu pärineb peamiselt keskvalitsuse hoonete energiatõhususe paranda-mise ja keskvalitsuse hoonete energia-tõhususe parandamise moderniseerimisfondi toetusmeetmetest.

LISA 18 KAUBAD, TOORE, MATERJAL
JA TEENUSED (TUHANDETES EURODES)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused:		
Haldamisteenus	385	377
Tehnohooldus	9 709	7 770
Heakord	16 084	14 769
Ehitus- ja remonttööd	9 643	9 405
Elektrienergia	15 252	16 166
Küte (soojusenergia)	7 598	9 088
Vesi ja kanalisatsioon	1 782	1 700
Kommunikatsiooniteenused	17	17
Muud tarbimisteenustega seotud kulud	196	76
Tugiteenused	2 990	2 760
Omanikukohustused	755	685
Üür ja rent	8 644	8 459
Kinnisvara arenduskulud	2 433	1 045
Müügi eesmärgil soetatud kinnis- vara soetusmaksumus	8 674	4 241
Kokku kaubad, toored, materjal ja teenused	84 162	76 558

LISA 19 MITMESUGUSED
TEGEVUSKULUD (TUHANDETES
EURODES)

	2024	2023
Personaliga seotud kulud	528	528
Bürookulud	1 179	903
Turunduskulud	244	291
Riiklikud ja kohalikud maksud	159	163
Muud kulud	133	151
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 243	2 036

LISA 20 TÖÖJÕUKULUD
(TUHANDETES EURODES)

	2024	2023
Palgakulu	12 053	8 959
Sotsiaalmaksud	4 049	3 002
Kokku tööjõukulud	16 102	11 961
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	264	245
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	237	219
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	19	17
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	8	9

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 11 839 tuhat eurot (2023: 8 710) ja erisoodustusena antud hüved 214 tuhat eurot (2023: 249).

Tööjõukulud antud lisas ja kasumiaruandes ei ühti kapitaliseeritud tööjõukulude tõttu.

LISA 21 MUUD FINANTSTULUD JA
-KULUD (TUHANDETES EURODES)

	2024	2023
Finantstulud	802	482
Intressikulud	-5 323	-4 209
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-4 521	-3 727

LISA 22 SEOTUD OSAPOOLED
(TUHANDETES EURODES)

Ostetud	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14	57
Kokku ostetud	14	57

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	260	300

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäriga 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 ASi omanikuks on Eesti Vabariik ja aktsiate valitsejaks on Rahandusministeerium.

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

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2024

on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 48 tuhat eurot (31.12.2023: 48).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2024. aastal nii nagu ka 2023. aastal moodustatud allahindluseid.

Riigi Kinnisvara

