

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi nõukogu aruanne 2025. aasta äriühingu tegevuse korraldamisest, juhtimisest ja järelevalve teostamisest

2. aprill 2026

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (RKAS) tegutseb 100%-lise riigi osalusega ettevõtjana eesmärgiga pakkuda riigiasutustele optimaalset, keskkonnasäästlikku ja kuluefektiivset kinnisvarakeskkonda. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. RKAS tegevus ja arengusuunad lähtuvad omaniku ootustest, mis on kooskõlas riigi pikaajaliste strateegiliste planeerimise dokumentidega, sealhulgas Eesti 2035 strateegiaga, kliimapoliitika põhialustega ning riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetega. Omanik ootab RKAS-ilt ka stabiilset omanikutulu.

RKAS-il on aruande allkirjastamise seisuga neljaliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Kaido Padar (nõukogu esimees), Liina Linsi, Pärt-Eo Rannap ja Eve Murumaa. Nõukogu liikmed 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 ning riigivaraseaduses. Lisaks juhindub nõukogu RKAS põhikirjast ja nõukogu töökorrast.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade, kuidas nõukogu on äriühingu tegevust 31.12. 2025 lõppenud majandusaastal planeerinud, juhtimist korraldanud ja järelevalvet teostanud.

1. Nõukogu peamised tegevused 2025. aastal

Nõukogu hinnangul saab 2025 aastat lugeda RKAS-i jaoks igati edukaks. 2025. aastal pidas nõukogu kokku üheksa koosolekut, millest kaks toimusid koos auditikomiteega (osalemine kajastatud lisas 2).

Vaadati üle 31.12.2025 lõppenud majandusaasta tulemused, aruandeaasta plaanid ning kiideti heaks äriühingu 2026. aasta eelarve ja tegevuseesmärgid. RKAS finantstulemuste ja -positsiooni järelevalve nõukogu poolt leidis põhiosas aset juhatuse esitatud kvartaalsete tegevusülevaadete raames, läbi nõukogu tööorgani - auditikomitee, suhtlusel välise finantsaudiitoriga ning ettevõtte siseauditi osakonna juhiga, õigusosakonna juhiga ja riskijuhiga.

Nõukogu tavapärase tegevuse taustal saab 31.12.2025 lõppenud majandusaastal esile tõsta:

- 2025. ja 2026. aasta eelarvete, tööplaanide, aruannete, ülevaadete, vahekokkuvõtete, eesmärkide, kavade ja mõõdikute menetlemist, ülevaatamist, muutmist, kinnitamist ning hindamist;
- juhatuse, auditikomitee ning nõukogu häireteta töö korraldamist (sh koosseis, mehitatus, hinnang eesmärkide ja mõõdikute täitmise osas, tulemustasustamine);
- tutvumist igal koosolekul esitatud mittevajaliku vara müügiplaani täitmise ülevaatega;
- tutvumist ülevaatega ettevõtte üldkoosolekul esitatud ainuaktsionäri hinnanguga omaniku ootuste täitmisele 2024. aastal ja omaniku ootuste hindamise praktikast tulevikus;
- tutvumist riigi eelarvestrateegia 2026-2029 sisendi ülevaatega;
- tutvumist omaniku ootuste täitmise hinnangu ja 2025. aasta mõõdikutega;
- nõukogu töökorra heakskiitmist;
- juhatuse töökorra ja auditikomitee töökorra kinnitamist;
- siseauditi osakonna põhimääruse uue versiooni kinnitamist;
- tutvumist ettevõtte riskijuhtimise põhimõtetega;
- tutvumist IT turvalisuse ja küberriskide ülevaatega;
- tutvumist töötajate rahulolu uuringuga;
- tutvumist büroopindade optimeerimisprojektide ülevaatega;
- otsustuskorras vara müügiks nõusoleku andmist;
- auditikomitee liikme volituste lõppemise tõttu uue auditikomitee liikme nimetamist ja nõukogu esimehele volituste andmist auditikomitee liikmekaasanduselepingu sõlmimiseks;

- ettevõtte eesmärkide, uuringute, mõõdikute, tulemuslikkuse, tegevuskavade, meetodikate, protsesside, strateegiate, intsidentide, siseauditite tulemuste, kliendirahulolu ülevaadete ning analüüsidega tutvumist, suuniste andmist ning järeletoetuste kavandamist.

2. Sisekontrolli süsteem, auditite läbiviimine ja tulemused

Ettevõtte kontrollikeskkonnaga seoses korraldas nõukogu läbi auditikomitee sise- ja välisauditite läbiviimist ettevõttes, lahendas auditikomitee töökorraldusega seonduvaid küsimusi, kinnitas auditikomitee uue töökorra, vaatas üle erinevate siseauditite tulemuste ning nendest lähtuvate tähelepanekute rakendamise kokkuvõtteid.

Nõukogu on moodustanud järelevalve teostamisega seotud küsimuste korraldamiseks ja lahendamiseks auditikomitee. Auditikomitee on mehitatud põhimõttel, et enamik auditikomitee liikmetest, nende hulgas auditikomitee esimees, on auditeeritavast üksusest sõltumatud. Põhikirjast tulenevateks auditikomitee ülesanneteks on nõukogu nõustamine raamatupidamise, audiitorteenuste, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditeerimise, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas.

2025. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Piret Kustasson-Seilmaa (nõukogu väline liige) ja Eve Murumaa. Taavi Saadi volitused lõppesid 08. aprillil 2025. aastal. Nõukogu nimetas uueks auditikomitee liikmeks alates 09. aprillist 2025 Marika Priske (nõukogu väline liige). Auditikomitee valis auditikomitee esimeheks Piret Kustasson-Seilmaa. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatuse, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõtteväliste ekspertidega.

2025. aastal toimus üksteist auditikomitee koosolekut (osalemine kajastatud lisa 2). Auditikomitee teostas järelevalvet ja andis hinnanguid järgmistes valdkondades:

Auditikomitee käsitles aruandeaasta jooksul:

- rakendatud sisekontrollisüsteemi meetmete tõhususe ülevaateid valdkondade kaupa (tehnohoolduse teenus ennetava hoolduse mooduli (EHM) toel, arendusprojektide eesmärgmaksimumuste määramine ja edaspidi nende tagamine, infoturbe korraldus ja toimivus);
- eelarvestamise põhimõtteid ning finants- ja finantsarvestusriskide hindamist;
- siseauditite ja konsultatsiooni tulemusi, varasemate siseauditite tulemuste järeelseire kokkuvõtteid ning nõukogule esitatavate audititega seonduvaid tegevusaruandeid/ülevaateid;
- siseauditi osakonna 2024. aasta tegevusaruannet, mõõdikuid ning töö tulemuslikkust;
- siseauditite tööplaani aastal 2025 (sh selle muutmist) ning plaane aastaks 2026;
- välisaudiitori töö tulemusi ja hinnangut 2024. majandusaasta aruandele;
- juhtimiskava koostamise protsessi auditi tulemusi;
- tehnohoolduse korralduse auditi tulemusi;
- hankelepingute täitmise järelevalve haldusteenuste ja kinnisvaraarenduste korral auditi tulemusi;
- nõukogu, auditikomitee ja juhatuse omavahelise töökorralduse kontrolltoimingu tulemusi;
- riskijuhtimise ülevaateid ja võimalikke arengusuundi;
- pettuste ennetamise ja rikkumistest teavitamise mehhanismide ülevaadet ja hindamist, sh korruptsiooniennetuse meetmed;
- funktsioonides ja protsessides esinevate riskide ülevaatus ja nende kaetust auditi- ja kontrolltoimingutega (auditi-/riskiuniversum);
- vihjeliini ülevaateid;
- auditikomitee uut töökorda;
- välisauditi tegevusulatust, -plaani, -metoodikat ning välisaudiitorite töö tulemuste ülevaadet ja hindamist;
- siseauditi osakonna uut põhimäärust;
- auditikomitee tegevusplaani 2026. aastaks, auditikomitee 2025. aasta tegevusaruannet;

- investeeringute-, hankeplaani täitmise ning nõuetele vastavuse (sh käimasolevad ja eesseisvad vaidlused) ülevaateid;
- siseauditi osakonna 2026. aasta eelarvet sh tasustamisega seonduvaid küsimusi.

Auditikomitee on 2025. aasta tegevusaruande heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande auditi kohustuse täitmiseks viidi 2024. aastal läbi hange, mille tulemusena täidab eelnimetatud auditiülesandeid 2024-2028 aruannete osas audiitoräriühing AS PricewaterhouseCoopers. Majandusaasta aruande audiitor on kinnitanud nõukogule ja auditikomiteele oma vastavust sõltumatuse-, eetika- jt. asjakohastele nõuetele. Auditikomitee on jooksvalt ka jälginud, et audiitoräriühing ei osutaks RKAS-le teenuseid, mis seaksid ohtu audiitori sõltumatuse kindlustandvate audiitorteenuste osutamisel.

RKAS sisekontrollisüsteemi üks oluline osa on vihjeliin, mille e-kirja või kodulehe vihjeliini võivad kasutada nii ettevõtte töötajad, koostööpartnerid kui ka kolmandad isikud. Märgitud kanalite kaudu edastatud informatsiooni töödeldakse vastavalt isikuandmete kaitse regulatsioonidele ja tagatakse teavitaja anonüümsus. 2025. aastal laekus vihjeliinile kümme sisulist vihjet, millest neli võeti menetlusse. Kuus vihjet suunati edasi vastutava valdkonna juhile, sest tegemist oli valdkonnapõhiste probleemide lahendamise, mitte pettuseriski kahtlusega. Nelja menetletud vihje osas ei tuvastatud huvide konflikti ega muid rikkumisi.

3. Korruptsiooni ennetamine

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

2025. aastal võimaliku huvide konflikti või korruptsiooni kahtlusega seotud tegevusi ettevõtte töötajate ning juht- ja kontrollorganite liikmete seas ei tuvastatud.

4. Juhatuse eesmärkide täitmine

2025. aasta majandustulemustest ja eesmärkide täitmisest saab põhjalikumalt lugeda RKAS majandusaasta tegevusaruandest.

Kokkuvõtvalt olid nõukogu poolt juhatusele kinnitatud eesmärkidest kõik täidetud. Eesmärgid saab lugeda täidetuks 100 % ulatuses.

Riigi Kinnisvara AS juhatuse 2025 eesmärkide täitmine						
02.02.2026						
	Eesmärk	Mõõdik	2025	Kaal	Täitmine	Tulemused
Kliendikogemus	1 Paranda kliendikogemust olulistes kokkupuutepunktides ja seeläbi tõstame kliendi soovitusindeksit	Soovitusindeks (Recommy baasil) vähemalt (%), skaala -100 kuni +100%	35%	20%	jah/ei	53%
	2 Realiseeri investeringuplaan	RKAS teostatavad kinnisvarainvesteeringud eelarves	74,4 mEUR	25%	lubatud hälve +/-10%; + sisuline hinnang	74,5 mEUR
	3 Hoiu büroopinna ülalpidamiskulude kasv alla THI muutust	Büroode ülalpidamiskulu /m ² kasv ~ <= THI (ülalpidamiskulud = haldusteenus + tehniline hooldus + heakord + omanikukohustused + tarbimisteenused)	Kasv <= THI (4 a libisev keskmine)	10%	jah/ei	1,7 % THI (4 a) 9,2%
Finantsid	4 Püsi riigieelarve tasakaalulimiidi piires	Mõju riigieelarve tasakaalu positsioonile mitte rohkem kui (mEUR)	-31,5 mEUR	20%	jah/ei	-20,3 mEUR
Areng	5 Koosta ja rakenda Rahandusministeeriumiga strateegilise partnerluse tegevuskava riigi kinnisvara strateegia elluviimisel	2025. kavad koostatud ja tegevused on õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	Kavad ja tegevused õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	15%	jah/ei	90%
	6 Tugevda tarnijasuhteid ja seeläbi partnerite pühendumust	Partnersuhte soovitusindeksi uuringus on kõik sihtrühmad aasta jooksul järk-järgult kaasatud.	55%	10%	jah/ei	63%

5. Kokkuvõte

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

2. aprillil 2026 toimunud nõukogu koosolekul otsustas nõukogu ühehäälselt:

Kiita heaks juhatuse poolt nõukogule esitatud Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi konsolideeritud 2025. majandusaasta auditeeritud aruanne ning kasumi jaotamise ettepanek ja esitada need koos nõukogu aruandega üldkoosolekule kinnitamiseks.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi nõukogu nimel

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Padar
nõukogu esimees

Lisad:

Lisa 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2025. aastal

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine nõukogu või komitee koosolekutel 2025. aastal

Lisa 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2025. aastal

1.1. Juhatuse liikmete tasud 2025. aastal (bruto), sh isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
Tarmo Leppoja	juhatuse liikme tasu	112 876,03	01.01.2025- 31.12.2025	juhatuse liikme leping
	puhkusetasu	11 190,46		
	tulemustasu	27 000		
	kokku	151 066,49		
Janek Lepp	juhatuse liikme tasu	92 300,20	01.01.2025- 31.12.2025	juhatuse liikme leping
	puhkusetasu	5 499,80		
	tulemustasu	20 700		
	kokku	118 500		
Juhatuse liikmete tasud 2025. aastal kokku moodustasid 269 566,49 EUR				

1.2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2025. aastal (bruto)

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
Kaido Padar	nõukogu esimehe tasu	12 000	01.01.2025- 31.12.2025	ainuomaniku otsus
Pärt-Eo Rannap	nõukogu liikme tasu	6 000	01.01.2025- 31.12.2025	ainuomaniku otsus
Eve Murumaa	nõukogu liikme tasu	6 000	01.01.2025- 31.12.2025	ainuomaniku otsus
Eve Murumaa	auditikomitee liikme tasu	704	01.01.2025- 31.12.2025	nõukogu otsus
Liina Linsi	nõukogu liikme tasu	6 000	01.01.2025- 31.12.2025	ainuomaniku otsus
Taavi Saat	auditikomitee esimehe tasu	1 642,86	01.01.2025- 08.04.2025	nõukogu otsus
Piret Kustasson-Seilmaa	auditikomitee liikme tasu (alates 09. 04 auditikomitee esimehe tasu)	5 559,53	01.01.2025- 31.12.2025	nõukogu otsus
Marika Priske	auditikomitee liikme tasu	3 267,86	09.04.2025- 31.12.2025	nõukogu otsus
Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2025. aastal kokku moodustasid 41174,25 EUR				

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine juhtimis- ja järelevalveorganite koosolekutel 2025. aastal

2.1. Nõukogu liikmete osalemine nõukogu koosolekutel 2025. aastal

Toimumise kuupäev	Liina Linsi	Kaido Padar	Eve Murumaa	Pärt-Eo Rannap
30.01.2025 (koos auditikomiteega)	jah	jah	jah	jah
19.02.2025	jah	jah	jah	jah
07.04.2025	jah	jah	jah	jah
14.05.2025	jah	jah	jah	jah
19.06.2025 (koos auditikomiteega)	kirjalikult	jah	jah	jah
19.06.2025	kirjalikult	jah	jah	jah

02.09.2025	jah	jah	jah	jah
06.11.2025	jah	jah	jah	jah
18.12.2025	jah	jah	jah	jah

2.2. Auditikomitee liikmete osalemine komitee koosolekutel 2025. aastal

Toimumise kuupäev	Taavi Saat (kuni 08.04)	Eve Murumaa	Marika Priske (alates 09.04)	Piret Kustasson-Seilmaa
03.01.2025	jah	jah	-	jah
30.01.2025 (koos nõukoguga)	jah	jah	-	jah
19.02.2025	jah	jah	-	jah
02.04.2025	jah	jah	-	jah
16.04.2025	-	jah	jah	jah
14.05.2025	-	jah	jah	jah
19.06.2025	-	jah	jah	jah
19.06.2025 (koos nõukoguga)	-	jah	jah	jah
02.09.2025	-	jah	jah	jah
06.11.2025	-	jah	jah	jah
18.12.2025	-	jah	jah	jah