

Riigi Kinnisvara

Tegevusaruanne
2025



Sisukord

Juhatuse esimehe pöördumine	3	8.2. Riigihangete ülevaade	30
Nõukogu esimehe pöördumine	4	8.3. Strateegilised riigihanked	30
1. Riigi Kinnisvarast	5	8.4. Riigi Kinnisvara vabatahtliku keskse hankijana	31
1.1 Lühiülevaade	5	9. Partnersuhete juhtimine	32
1.2. Omaniku ootused ja strateegia	6	9.1. Tarnemahud	32
1.3. Võtmenäitajad	7	9.2. Koostöö partneritega	32
1.4. 2025. aasta majandustulemused	8	10. Meie töötajad	34
2. Olulised sündmused	9	11. Hea ühingujuhtimise tava	36
2.1. Tunnustused	12	12. Riskijuhtimine, korruptsiooniennetus, eetika	39
3. Meie kliendid	13	12.1. Kriisideks valmistumine ja toimepidevuse tagamine	39
3.1. Kliendikogemuse kujundamine	14	13. Panus kinnisvarakeskkonna arengusse	40
4. Kinnisvaraportfell	17	13.1. Bürookeskkonna planeerimine	40
4.1. Riigi Kinnisvara portfelli jaotus	17	13.2. Üürimudeli muudatused	40
4.2. Kinnisvaraportfelli piirkondlik ülevaade	17	13.3. Stipendiumikonkurss „Tuleviku tipud“	41
4.3. Peamised muudatused kinnisvaraportfellis	17	13.4. Liikmelisus ja koostöö erialaliitudega	42
4.4. Mittevajaliku vara müük	18	14. Raamatupidamise aastaaruanne	43
5. Arendusteenused	19		
6. Haldusteenused	21		
6.1. Haldusteenuste ülevaade	21		
6.2. Energia- ja veekasutus	23		
6.3. Energiamärgised	24		
7. Kasvuhoonegaasid ja keskkonnamõju	26		
7.1. Hoonete süsiniku jalajälje arvutused	27		
8. Majanduskeskkond ja riigihanked	29		
8.1. 2025. aasta majanduskeskkond	29		

Tegemist on Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi (edaspidi: Riigi Kinnisvara) kujundatud 2025. aasta majandusaasta aruandega. Originaaldokument on esitatud E-äriregistris elektrooniliselt ning allkirjastatud digitaalselt.

Täname kõiki, kes panustasid Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2025. aasta aruande valmimisse.

Fotode autorid: Maris Tomba, Mardo Männimägi, Sergei Zjuganov, Taavi Prints, Marko Mumm, Margus Pahv, Tõnu Tunnel, Marje Eelma, Viljo Pettinen ja Silvia Luik.

Juhatuse esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara missioon on toetada Eesti riigi arengut, luues ja hoides jätkusuutlikke töökeskkondi riigiasutustele. Kinnisvara arendamise ja haldamise koondamine ühe katuse alla on tõstnud teenuste kvaliteeti ning võimaldanud märkimisväärselt kulusid optimeerida. Hallates 1,7 miljonit ruutmeetrit hoonepinda, oleme jätkuvalt Eesti tugevaima erialase kompetentsiga kinnisvaraettevõtte.

Eesti kinnisvaraturg oli 2025. aastal stabiilne – tehingumahud ja hinnatase olid eelneva aastaga võrreldavad. Usun, et võime sektori tulevikku vaadata mõõduka optimismiga. Turu kasvu toetab inimeste ostujõu paranemine, mis peaks väljenduma suuremas sisetarbimises ja kiirenevas majanduskasvus. Osa sellest kasvust jõuab kindlasti ka kinnisvarasektorisse. Ka ehitusturg oli 2025. aastal mõnevõrra positiivsem, kui aasta algul prognoositud. Optimismi süvendavad nii avaliku sektori suurenenud investeeringud hoonetesse ja teedehitusse kui ka eratellijate käivitatud arendused. Ehkki majanduskeskkond tervikuna on aastatagusest kindlam, püsib see väliskeskkonna riskide tõttu endiselt haavatavana.

Pakutavate teenuste kvaliteedi tõstmine oli meie prioriteet ka möödunud aastal. Märkimisväärse mõjuga oli kliendiportaali käivitamine, mis parandas oluliselt kinnisvaraalse info kättesaadavust kliendile, suurendades samal ajal meie sisemist

efektiivsust. Tänu varasematele infosüsteemide arendustele paranes oluliselt koostöö tehnoloogiapartneritega, mis võimaldas meie hallatavates hoonetes operatiivsemalt probleeme ennetada ja neile reageerida. Realiseerisime oma investeeringute kava täies mahus ja andsime kõik suured arendusobjektid klientidele üle tähtaegselt. Nende ja teiste arendustegevuste tulemusel on klientide rahulolu meie teenustega (möödetuna soovitusindeksiga) tõusnud kahe aastaga 26 protsendilt 53 protsendile.

Teine fookusvaldkond möödunud aastal oli riigi kinnisvarakulude vähendamine. Selleks uuendasime koostöös Rahandusministeeriumiga üüride arvestamise põhimõtteid, vähendades riigi kinnisvarakulusid 11 miljoni euro võrra aastas. Lisaks jätkasime riigiasutuste büroopindade optimeerimisega, mille eesmärk on vähendada 2028. aastaks pindu viiendiku võrra võrreldes 2024. aastaga. Vaatamata muudatustele oleme hoidnud madala nii oma portfelli vakantsuse kui täitnud omaniku seatud finantseesmärgid.

Möödunud aasta kinnitas, et strateegias seatud eesmärgid on jätkuvalt ajakohased ja toetavad riigi tõhusat toimimist. Lisaks klientide vajadustele vastava töökeskkonna tagamisele keskendume lähiaastatel kinnisvara säästlikumale majandamisele – seda nii kulude kui ka keskkonnamõju vaates. Jätkame riigi kinnisvaraportfelli konsolideerimist ja investeerime töötajate erialasesse arengusse. Usume, et seatud eesmärgid ja

kavandatud tegevused suurendavad veelgi klientide rahulolu.

Soovime olla kestlike lahenduste rakendamisel kogu kinnisvarasektorile eeskujuks. Tuginedes valdkonna parimatele spetsialistidele ning järgides oma põhiväärtusi – tegutseme targalt, hoolime ja teeme koostööd – jõuame seatud sihtideni.

2025. aasta oli ettevõtte jaoks märkimisväärselt edukas. Täna südamest kogu Riigi Kinnisvara meeskonda, koostööpartnereid ja kliente panuse eest ettevõtte edusse.

Tarmo Leppoja

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi juhatuse esimees



Nõukogu esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara nõukogu esimehena on mul hea meel, et Eesti riigi kinnisvaraportfell on kindlates kätes ja hästi hoitud. Vaatamata suurima turuosalise positsioonile ei ole ettevõtte loorberitele puhkama jäänud, vaid jätkanud uuenduste elluviimist omaniku ootuste täitmiseks ning käinud kaasas riigisektori muutunud võimaluste ja vajadustega. 2024. aastal kinnitatud strateegia ja algatatud muudatused andsid kindla suuna arengule, mille esimesi tulemusi nägime lõppenud 2025. aastal.

2025. aasta kõige strateegilisema mõjuga muudatus oli koostöös Rahandusministeeriumiga välja töötatud uue üürimudeli rakendamine, mis vähendab riigiasutuste kinnisvarakulusid 11 miljoni euro võrra aastas. Uuendatud mudel on sarnane turul kasutatavate põhimõtetega ning aitab kaasa riigi piiratud vahendite säästlikumale kasutamisele.

Senisest jõulisemalt on Riigi Kinnisvara võtnud rolli ka riigi poolt kasutatavate pindade vähendamisel, keskendudes eelkõige büroopindadele. Muudatuste elluviimine eeldab paindlikkust ka riigiasutuste töökorralduse muutmisel. Usun, et koostatud optimeerimisplaanid õnnestub koostöös riigi tippjuhtidega täies mahus ellu viia.

Olulisematest arendustest valmisid möödunud aastal renoveeritud Tartu kohtumaja, Sisekaitseakadeemia õppekeskuse moodulhoone ning uuenenud Keskkonnaagentuuri Harku ilmakekus. Investeeringute plaan õnnestus täita täies mahus.

Vaatamata ärikinnisvaraturu keerulisele olukorrale realiseeris ettevõtte mittevajaliku vara müügiplaani mahus 14,7 miljonit eurot. Uue omaniku ja funktsiooniga jätkavad oma elukaart muuhulgas Justiitsministeeriumi endine peahoone Tallinnas ning ajalooline kohtuhoone Tartu Toomemäel.

Heameelt valmistab ettevõtte avatud suhtlus ainuaktsionäri ja tihe koostöö Rahandusministeeriumi kui riigi kinnisvarapoliitika kujundajaga. Ühised eesmärgid ning tõhusad koostöömudelid aitavad luua organisatsiooniüleseid meeskondi, mis suudavad edukalt lahendada ka kõige keerukamaid ülesandeid.

Jätkuvalt kõrge on ka Riigi Kinnisvara töötajate pühendumus ja motivatsioon panustada riigi arengusse kvaliteetsete töö- ja tegevuskeskkondade kaudu. Tugev meeskonnavaim koos pideva erialase arenguga on vundament, mis võimaldab hoida kõrgel klientide rahulolu teenustega ning tegutseda tõhusalt.

Selged sihid ja pühendunud töö tagasid ettevõttele 2025. aastal suurepäraseid tulemusi. Riigi kinnisvarakeskkond muutub kaasaegsemaks ning kulud on hoitud kontrolli all. Aasta jooksul tõestas ettevõtte end eduka muudatuste juhina, tugevdades oma rolli riigi strateegilise partnerina kinnisvarapoliitika kujundamisel ja elluviimisel.

Täna Riigi Kinnisvara meeskonda ja nõukogu pühendunud töö eest!

Kaido Padar

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi nõukogu esimees





1. Riigi Kinnisvarast

1.1 LÜHIÜLEVAADE

Riigi Kinnisvara loodi 2001. aastal, et riigi vara oleks heaperemehelikult hoitud ja riigi põhitegevust toetav kinnisvarakeskkond tõhusalt tagatud. Meie kliendid on valdavalt riigiasutused ja teised avalike teenuste pakkujad. Riigi Kinnisvara teenusportfell jaguneb laias laastus kaheks: kinnisvara arendamine ja kinnisvara korrashoid. Peale selle nõustame nii riiki kui oma kliente kõigis kinnisvaraga seotud küsimustes hoonete energiatõhususest kinnisvara müügini - oleme Eesti riigi töö- ja tegevuskeskkondade asjatundjad.

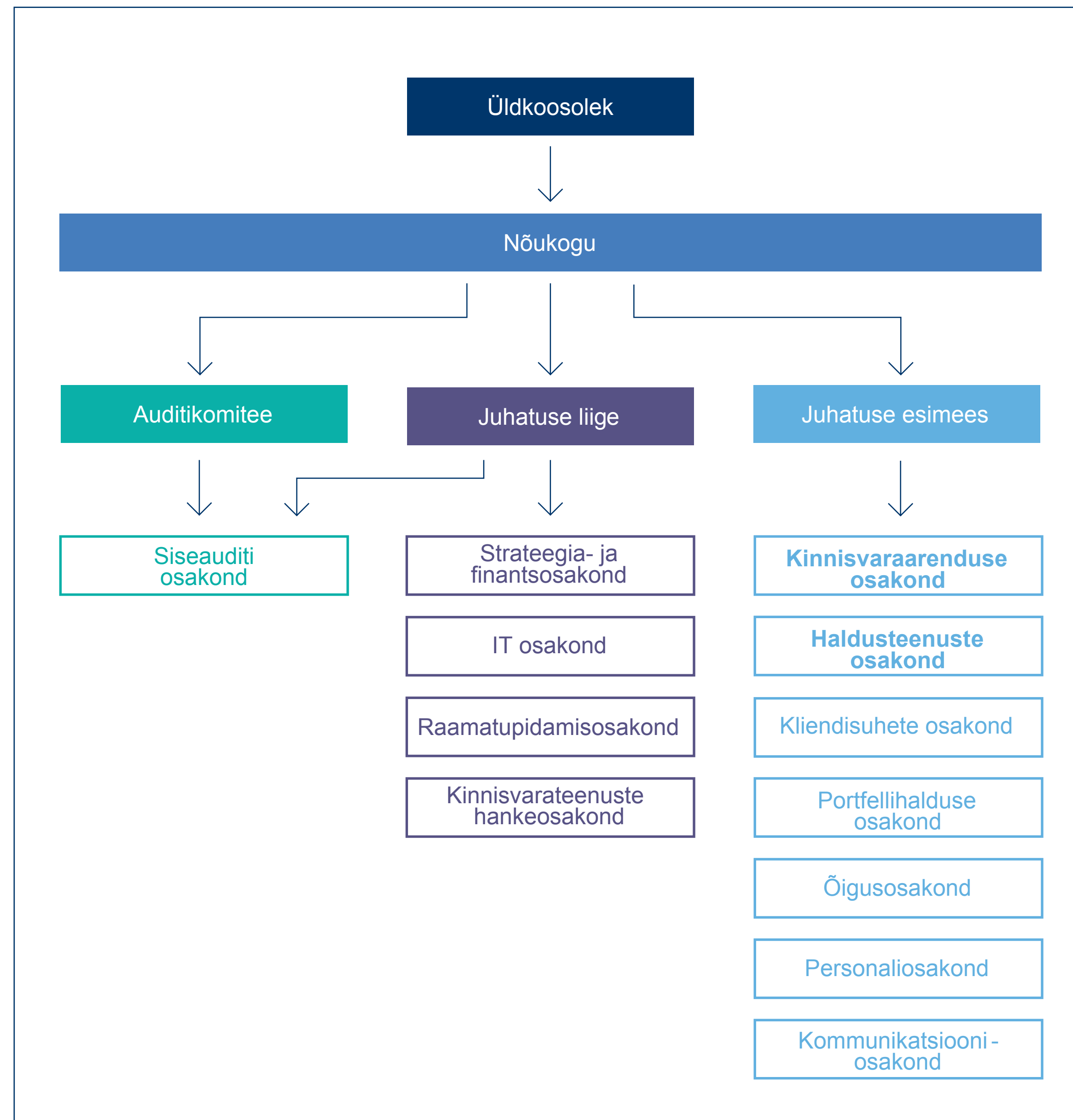
Meie meeskonda kuulub 241 liiget paiknedes üle Eesti kontoritega Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

Riigi Kinnisvara **missioon**: toetame Eesti riigi arengut, luues ja hoides jätkusuutlikke tegevus- ja töökeskkondi.

Riigi Kinnisvara **visioon**: oleme suunanäitajad kestliku kinnisvarakeskkonna kujundamisel.

Meie **väärtused**:

- **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.



Riigi Kinnisvara struktuur

1.2. OMANIKU OOTUSED JA STRATEEGIA

Riigi Kinnisvara strateegia fookuses on meie visiooni elluviimine ja omaniku ootuste täitmine.

2025. aastal jätkasime tegevust kooskõlas 2024. aastal kinnitatud omaniku ootustega, mille kohaselt on Riigi Kinnisvara riigile:

- **strateegiline partner**, kes kujundab riigi kinnisvarapoliitikat ja juhtimissüsteemi, aitab ellu viia ruumipoliitikat ning osaleb riigieelarve protsessis;
- **tark tellija ja eeskuju**, avaliku sektori kinnisvaravaldkonna parimate praktikate looja ja levitaja;
- **asjatundlik ja hinnatud koostööpartner**, kes on keskendunud kestliku kinnisvara ja avaliku sektori arengule;
- **kinnisvarakeskkonna pakkuja**, kes mõistab riigi valdkondlikke eesmärke ning kujundab optimaalsete elueakuludega töö- ja tegevuskeskkondi, mis toetavad riigi põhitegevust.

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

Strateegias aastateks 2025 kuni 2028 oleme seadnud viis peamist eesmärki:

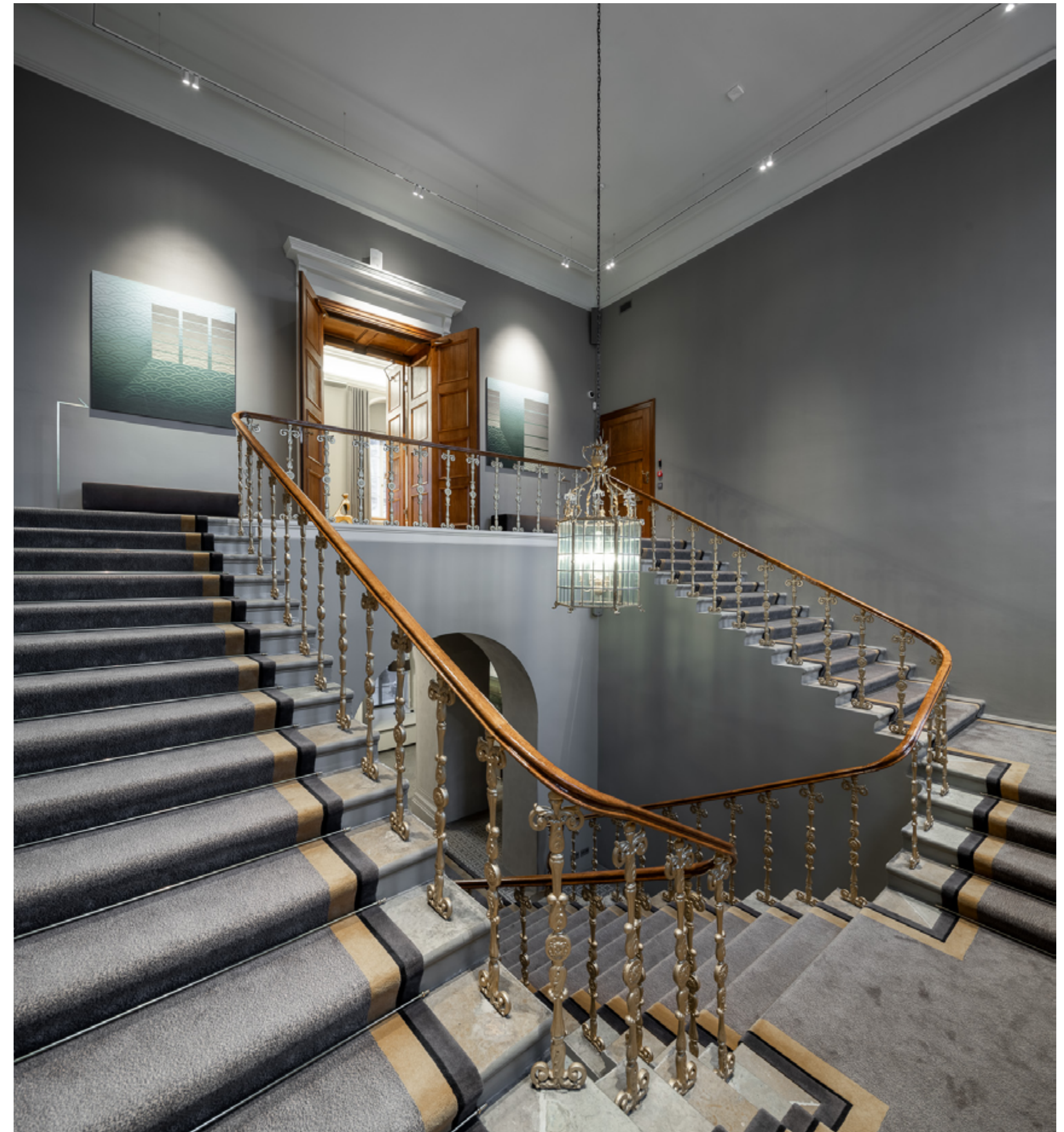
- **loodud kinnisvarakeskkond toetab kliendi põhitööd;**
- **kinnisvaraportfell on heaperemehelikult juhitud;**
- **meie pakutavad lahendused aitavad riigil kulusid kokku hoida;**
- **meie töötajad on asjatundlikud ja pühendunud;**
- **tegevuste keskkonnamõju on väike.**

2025. aasta oli esimene täispikk aasta, mil tegutsesime 2024. aastal kinnitatud strateegia järgi. Strateegia elluviimiseks püstitame kõigile tegevusvaldkondadele iga-aastased eesmärgid ning osakondade eesmärgid kanduvad edasi töötajate eesmärkidesse ja tööplaanidesse. Kuidas strateegia elluviimisega ja eesmärkide täitmisega edeneme, sellele anname hinnangu kolm korda aastas toimuvatel strateegia juhtrühmadel. Kõiki töötajaid hoiame kursis eesmärkidest ja kogu ettevõtet puudutavates olulistest arengutest vähemalt kaks korda aastas toimuvatel töötajate infopäevadel.

Olulisemad ellu viidud strateegilised arendustegevused 2025. aastal:

- analüüsisime täpsemalt riigi kinnisvaraportfelli ning jätkasime ettepanekute tegemisega klientidele ja Rahandusministeeriumile büroopindade tõhusamaks kasutuselevõtmiseks;
- uuendasime üürimudelit optimaalsemaks üürimakse arvutamiseks meie klientidele;
- suurendasime roheenergia osakaalu energiaportfellis ning koostasime kasvuhoonegaaside aruande esimese etapi;
- lisasime väärtuspõhiste hangetele keskkonnasäästlikkuse hindamise kriteeriumid ja kehtestasime projekteerimisetapis kohustusliku süsinikjälje arvutamise.

Kuidas Riigi Kinnisvaral 2025. aastal eesmärkide täitmisega läks, sellest saate lugeda järgnevatel peatükkides.





1.3. VÕTMENÄITAJAD

FINANTS	2025	2024	2023
Müügitulu (mln EUR)	177	186	159
Ärikasum (mln EUR)	79	78	43
Puhaskasum (mln EUR)	62	68	34
Varade maht (mln EUR)	755	758	696
Varaportfelli tootlus (%)	8%	8%	8%

KINNISVARAPORTFELL

Kinnisasjade arv (tk)	676	685	711
sh omandis	455	464	510
Kinnistute kogupindala (tuh, m ²)	6 083	6 292	6 319
Hoonete netopind portfellis (tuh, m ²)	1 716	1 707	1 736
sh omandis	984	994	1 023
Vakants	3,8%	4,1%	6,0%

TÖÖTAJAD

Töötajate arv aasta lõpu seisuga (täistööajale taandatuna)	241	237	239
Tööjõu vabatahtlik volavus (%)	5,9%	6,3%	4,4%

HANKED

Riigihangete koguarv (tk)	1 068	1 091	1 111
Riigihangete kogumaht (mln EUR)	215	453	413

MITTEVAJALIKU VARA MÜÜK

Müüdud objektide arv (tk)	14	55	35
Müüdud objektide tulu (mln EUR)	15	29	12

KINNISVARAARENDUS

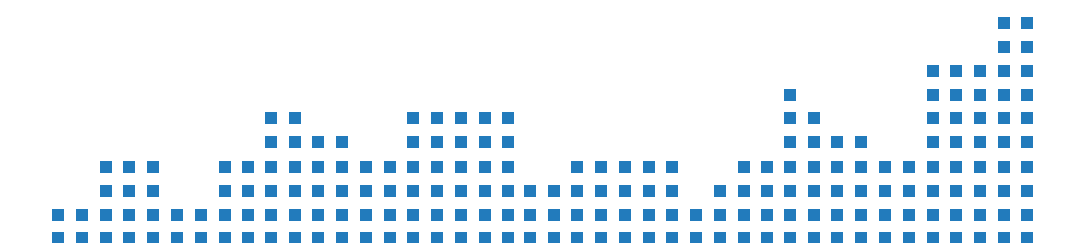
Investeeringute maht (mln EUR)	123	131	166
sh oma varaportfell	73	66	58
Valminud suuremate investeeringuobjektide arv (tk)	11	22	36
sh oma varaportfell	5	14	20

REMONTTÖÖDE KORRALDAMINE

	2025	2024	2023
Tööde maht (mln EUR)	40	25	23
sh oma varaportfell	19	16	17
Objektide arv (tk)	388	370	366
sh oma varaportfell	320	304	301

ENERGIAPORTFELL

Elektrienergia kogutarbimine (GWh)	191	258	180
sh oma varaportfell	68	69	71
sh taastuvenergia kogutarbimisest (GWh)	35	8	0
Soojusenergia kogutarbimine (GWh)	101	105	110
sh oma varaportfell	78	83	77
sh taastuvenergia kogutarbimisest (GWh)	78	83	86
Energiamärgisega A, B, C hooneid haldusportfellis (tk)	111	99	92
Energiamärgisega A, B, C hooneid haldusportfellis (tuh, m ²)	285	227	193



1.4. 2025. AASTA
MAJANDUSTULEMUSED

Riigi Kinnisvara 12 kuu **müügitulu** oli 177,2 miljonit eurot, mis on 8,8 miljonit eurot vähem, kui 2024. aasta samal perioodil.

2025. aasta **üüritulu** ulatus 106,5 miljoni euroni, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 5,3 miljonit eurot. Kasv tulenes peamiselt üürile antud uute arendusobjektide valmimisest, riigilt ettevõttele üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelligist ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 55,0 miljonit eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 1,9 miljonit eurot. Kasv tulenes eelkõige kasvanud üüri- ja haldusportfelligist. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,9 miljonit eurot, vähenedes eelmise aasta võrreldava perioodi suhtes 2,1 miljonit eurot. 2025. aasta 12 kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus ehk 14,7 miljoni euro väärtuses, võrreldes eelmise aastaga oli kahanemine 13,9 miljonit eurot.

ETTEVÕTTE PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD FINANTSSUHTARVUD	2025	2024	2023
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	35,1%	36,4%	21,7%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	44,9%	41,9%	27,3%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	11,9%	13,8%	7,6%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	69,9%	68,0%	66,5%
Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguarvad)	8,2%	9,3%	5,3%

Müügi eesmärgil ostetud teenused moodustasid 2025. aastal 62,3 miljonit eurot, suurenedes võrreldes 2024. aasta sama perioodiga 1,7 miljonit eurot.

Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid 0,3 miljonit eurot ning vähenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2 miljonit eurot, kuna teenusprojekte oli 2025. aastal oluliselt vähem.

Haldusobjektide haldamise kulud kasvasid samas tempos müügituludega.

2025. aasta **ärikasum** kokku oli 79,5 miljonit eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 1,7 miljoni euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 44,9%, võrdluseks 2024. aasta samal perioodil 41,9%. Väga kõrge marginaali peamine põhjus oli endiselt keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks ning kasum mittevajaliku vara müügist. **Puhaskasumiks** kujunes 2025. aasta 12 kuuga 62,1 miljonit eurot, vähenedes 2024. aasta sama perioodiga võrreldes 5,6 miljonit eurot. Põhjuseks 9,0 miljonit eurot suurem dividendide tulumaksu kulu.

Kinnisvaraarenduses on Riigi Kinnisvara keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teeninduspindade arendamisele. 2025. aasta 12 kuu jooksul **investeeriti** kokku 74,5 miljonit eurot (2024. aasta samal perioodil 66,7 miljonit eurot), millest 73,4 miljonit eurot olid investeeringud kinnisvarasse. Suurimad valminud või töös olevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja ehitamine 32,8 miljonit eurot, Tartu kohtumaja rekonstrueerimine 7,9 miljonit eurot, Sisekaitseakadeemia õppekeskuse

moodulhoonete rajamine 4,3 miljonit eurot ning Maaelu Teadmuskeskuse aretuskeskuse teise hoone rajamine 3,9 miljonit eurot.

Aktsiakapital moodustas 31.12.25 seisuga 279,9 miljonit eurot. Aktsiakapital kasvas riigi poolt ettevõtte omandisse vara üle andmise tulemusena 2024. aasta lõpuga võrreldes 4,8 miljonit eurot.

Omakapital moodustas 31.12.25 seisuga 527,6 miljonit eurot, suurenedes 2024. aasta lõpu seisuga võrreldes 11,9 miljonit eurot, põhjuseks eelpoolmainitud üle antud vara väärtus ning 2025. aasta puhaskasumi kasv võrreldes 2024. aastaga.

2025. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

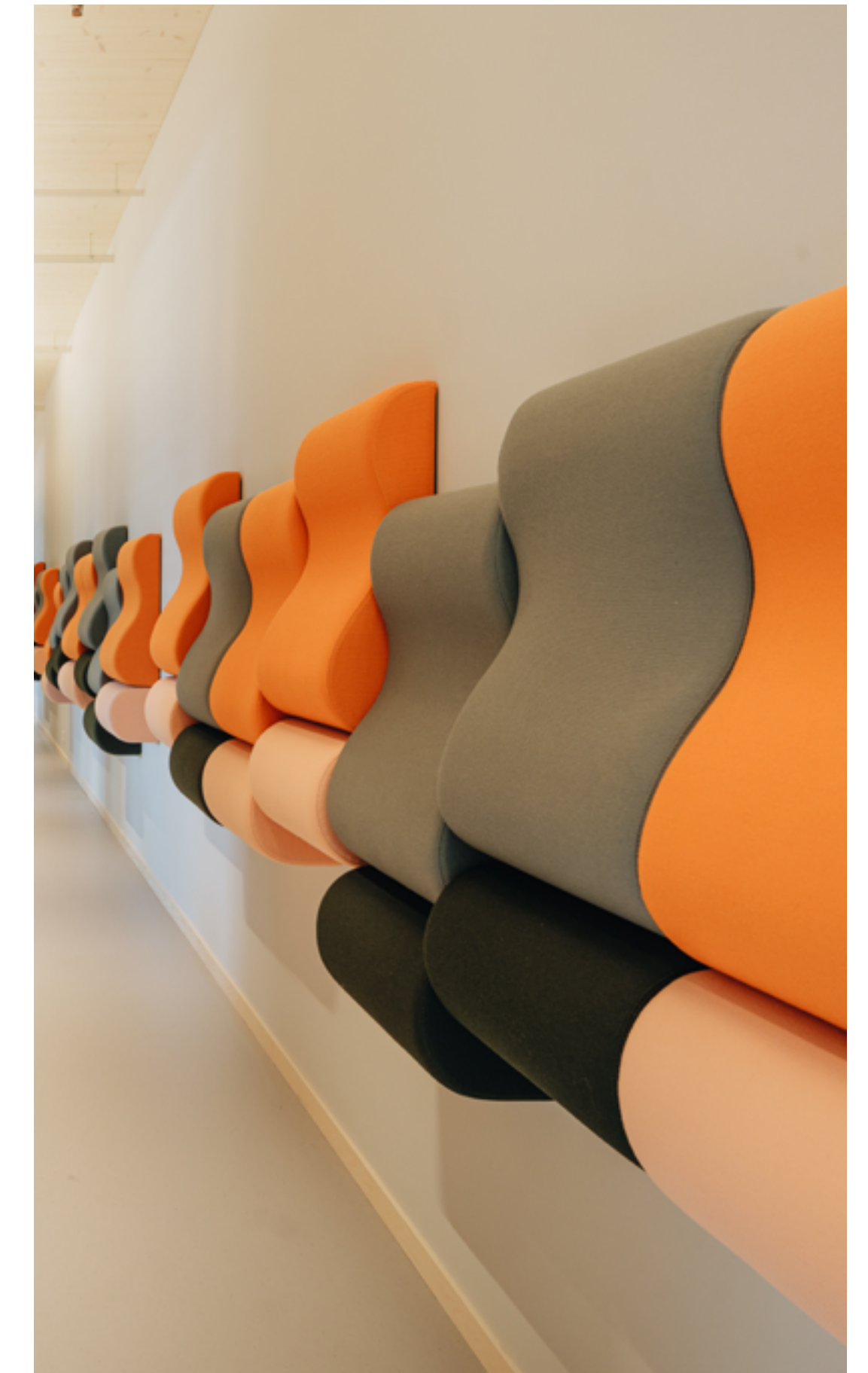
Majandusaastal ega aruande koostamise perioodil ei ilmnenu valuutakursside, intressimäärade või börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Finantsriskide juhtimine põhineb riskide perioodilisel määratlemisel, mõõtmisel ja maandamis-meetmete tõhususe hindamisel.

Peamised riskid ettevõtte jaoks ja nende maandamise meetmed on järgmised:

- **Intressimäär risk:** intressimäärade muutus mõjutab ettevõtte finantskohustuste ja -nõuete väärtust või tulevasi rahavoogusid. Peamise meetmena on laenuportfell hajutatud erinevate intressimäärade (fikseeritud ja ujuvad) vahel.
- **Likviidsusrisk:** ettevõttel ei ole piisavalt vahendeid oma kohustuste täitmiseks. Selle riski maandamiseks koostame regulaarselt rahavoogude prognoose, jälgime arendusprojektide rahalist edenemist ning hoiame piisavat likviidsete vahendite puhvrit.

Valuuta- ja börsikursside riski ettevõttel ei ole, kuna ei oma olulises mahus välisvaluutas tulusid,

kulusid, varasid või kohustusi ning ei investeerika börsiettevõtte aktsiatesse ja ei oma nendest tulenevat väärtuse muutumise riski. Samuti ei ole oluline krediidirisk, kuna ettevõtte teeb tehinguid peamiselt riigisektori asutustega. Intressimäärade langus 2025. aastal avaldas positiivset mõju ettevõtte kasumlikkusele läbi väiksemate intressikulude.



2. Olulised sündmused

04.02 Narvas, Tiigi tn 9, avati rekonstrueeritud piirivalvekordon.



Tellija: Riigi Kinnisvara
 Projekti kestus: oktoober 2022 kuni jaanuar 2025
 Netopind: 3457 m²
 Projekti kogumaksumus: 6,5 miljonit eurot
 Projekteerija: Kuubik Projekt OÜ
 Ehitaja: Nordlin Ehitus OÜ
 Omanikujärelevalve: AS Infragate Eesti

21.02 kuulutati välja Kohtla-Järve Järve Kooli uue õpphoone parima ideekavandi võitja Kolm Pluss Üks OÜ kavand „TANGRAM“.

25.02 selgus Keskkonnaagentuuri Harku ilmakeskuse kunstikonkursi võitja, kelleks osutus Tiina Sarapu klaaskunstiteose kavand „Ilm ja maa“.

06.03 Keskkonnaagentuuri Harku ilmakeskuse hoone saavutas oma maksimaalse kõrguse.

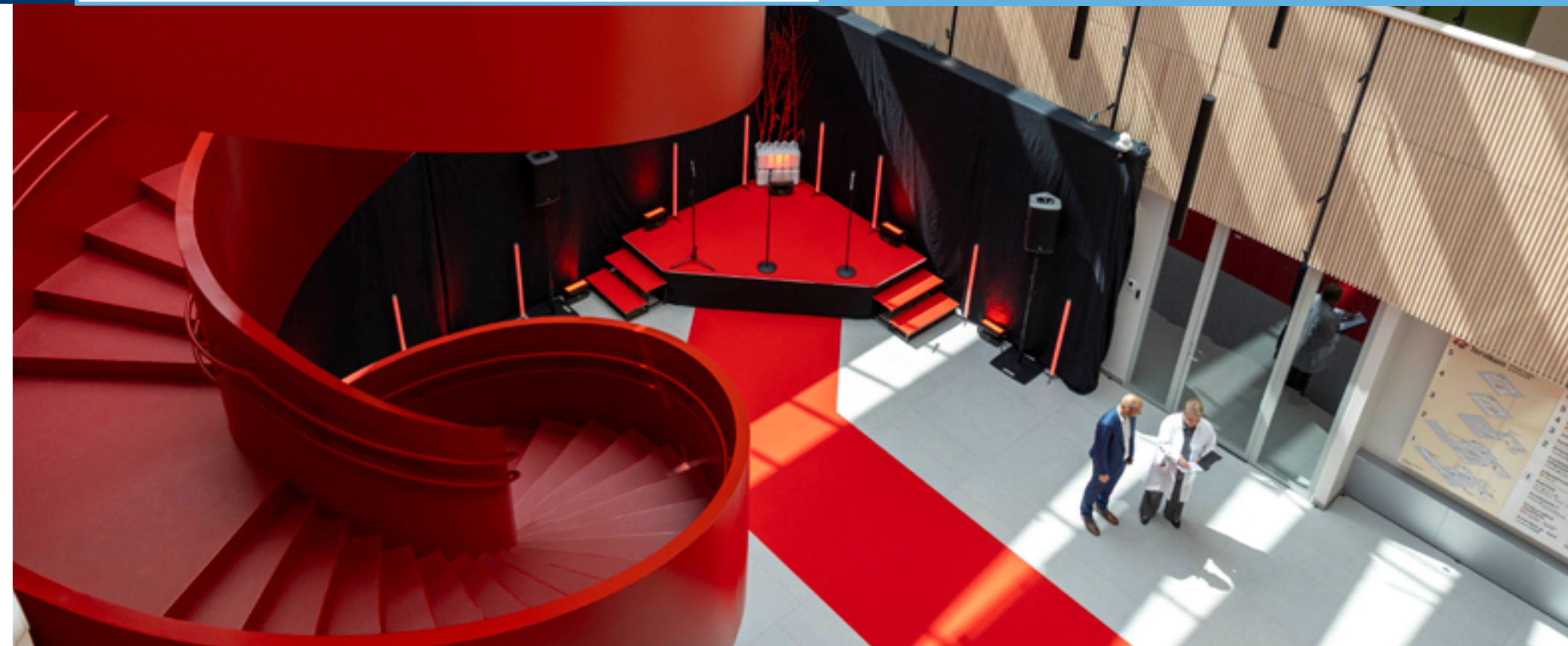
02.06 Sakus, Teaduse 4, avati värskelt rekonstrueeritud karantiinkasvuhoone.

Tellija: Maaelu Teadmuskeskus
 Projekti kestus: august 2024 kuni mai 2025
 Netopind: 300 m²
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeringu kogumaksumus: 1,3 miljonit eurot
 Arhitekt: Projektibüroo OÜ
 Ehitaja: Norete Grupp OÜ
 Omanikujärelevalve: AS Infragate Eesti



10.06 toimus Loodusmaja sarikapärja sündmus.

18.06 avati SA Viljandi Haigla Tervikumi hoone.



20.06 valmis Viljandi Tervikumi kunstikonkursi võidutöö, skulptuur „Androgynos“. Autorid Leena Kuutma ja Eeva-Ruth Niitvägi.




Tellija: SA Viljandi Haigla
 Projekti kestus: mai 2018 kuni juuli 2025
 Netopind: 22 639 m²
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeringute kogumaksumus: 63 miljonit eurot
 Arhitektid: DAGOpen OÜ ja PLANHO consultores S.L.P ja BAKPAK Architects S.L.P.
 Sisearhitekt: Pink OÜ
 Ehitajad: ühispakkujad Ehitusfirma Rand ja Tuulberg AS ning Ehitustrust AS
 Omanikujärelevalve: Inseneribüroo Telora OÜ

14.07 valmisid Koidula piiripunkti turvalisuse tõstmise tööd.

Tellija: Politsei- ja Piirivalveamet
 Projekti kestus: jaanuar 2024 kuni juuli 2025
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeringute kogumaksumus: 0,5 miljonit eurot
 Projekteerija: AS Infragate Eesti
 Ehitaja: Embach Ehitus OÜ
 Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ

18.08 avati Sisekaitseakadeemia õppekeskuse ajutised moodulhooned Tallinnas Kase tn 61.

Tellija: Riigi Kinnisvara
 Projekti kestus: august 2024 kuni august 2025
 Netopind: 2309 m²
 Projekti kogumaksumus: 4,5 miljonit eurot
 Arhitekt: Sweco Projekt AS
 Ehitajad: Modular Houses Solutions OÜ ja Harmet OÜ
 Omanikujärelevalve: Inseneribüroo Telora OÜ.



03.09

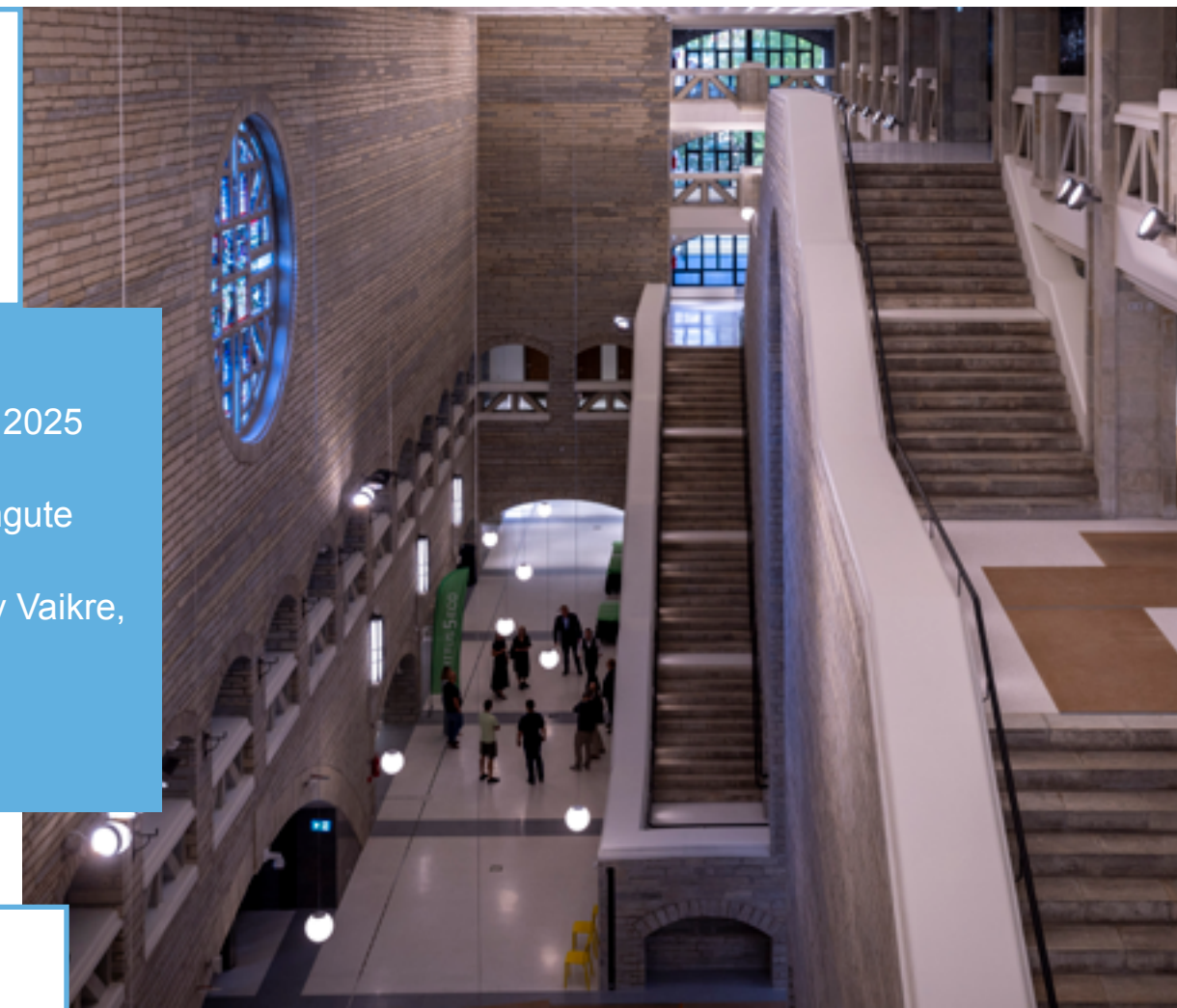
valmisid **Luhamaa maanteepiiripunkti** läbisõidutõkete ja väravate ehitustööd.

Tellija: Politsei- ja Piirivalveamet
 Projekti kestus: juuli 2023 kuni september 2025
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeringute kogumaksumus: 1,4 miljonit eurot
 Projekteerija: AS Infragate Eesti
 Ehitaja: Embach Ehitus OÜ
 Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ

10.09

Tallinnas Tõnismägi 2 anti kasutajatele üle rekonstrueeritud **Eesti Rahvusraamatukogu**.

Tellija: Eesti Rahvusraamatukogu
 Projekti kestus: detsember 2018 kuni september 2025
 Netopind: 45 000 m²
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeringute kogumaksumus: 73,6 miljonit eurot
 Sisearhitektid: Ville Lausmäe, Peeter Klaas, Gerly Vaikre, Mariel Töld
 Ehitaja: Ehitus5ECO OÜ
 Omanikujärelevalve: Sweco EST OÜ.



06.10

Maaelu Teadmuskeskuse aretuskeskuse teine hoone saavutas täiskõrguse.



10.09

avati rekonstrueeritud **Keskkonnaagentuuri Harku ilmakeskus** Tallinnas Paldiski mnt 245.



Tellija: Riigi Kinnisvara
 Projekti kestus: oktoober 2022 kuni august 2025
 Netopind: 1138 m²
 Projekti kogumaksumus: 3,4 miljonit eurot
 Projekteerija: ConArte OÜ
 Ehitaja: Ehitus5Eco OÜ
 Omanikujärelevalve: Tallinna Linnaehituse AS

01.10

valmis Tartu kohtumaja kunstikonkursi võidutöö „**Valgus seguneb varjudega**“, autor **Mirjam Hinni**.



08.10

valmis **Lennusalga** kopterite eskadrilli lisapind.

Tellija: Politsei- ja Piirivalveamet
 Projekti kestus: veebruar 2021 kuni oktoober 2025
 Netopind: 328 m²
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeringute kogumaksumus: 1,1 miljonit eurot
 Projekteerija: Ehitusinsener OÜ
 Ehitaja: Norete Grupp OÜ
 Omanikujärelevalve: Inseneribüroo Telora OÜ

28.10

Rahvusraamatukogu hoone kunstikonkursi võitis skulptuur „**Monument raamatutele, mis on loetud kapsaks**“. Autorid **Jass Kaselaane ja Jenny Grönholm**.



30.10 valmis **Keskkonnaagentuuri Harku Ilmakeskuse klaasikunstiteos „Ilm ja maa“**. Autor **Tiina Sarapu**.

30.10 võtsime vastu **Narva piiripunkti läbisõidutõkete- ja väravate ehitustööd**.

Tellija: Politsei-ja Piirivalveamet
 Projekti kestus: november 2023 kuni oktoober 2025
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeeringute kogumaksumus: 1,2 miljonit eurot
 Projekteerija: AS Infragate Eesti
 Ehitaja: Dreibau OÜ
 Omanikujärelevalve: Inseneribüroo Telora OÜ

31.10 valmisid **Kiviõli Riigikooli moodulhooned**.

Projekti kestus: jaanuar 2025 kuni november 2025
 Netopind: 590 m²
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeeringute kogumaksumus: 0,9 miljonit eurot
 Arhitekt: Nasa OÜ
 Ehitaja: Adapteo OÜ



01.11 andsime kasutajatele üle **Tartus Kalevi 1 rekonstrueeritud kohtumaja**.

Tellija: Riigi Kinnisvara
 Projekti kestus: oktoober 2019 kuni november 2025
 Netopind: 9696 m²
 Projekti kogumaksumus: 18,5 miljonit eurot
 Arhitektuur: Projekt Kuubis OÜ
 Ehitaja: Ehitustrust OÜ
 Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ

30.11 valmisid **Päästeameti lõhkamiskohad Lõhangu, Potsepas ja Kardlas**.

Tellija: Päästeamet
 Projekti kestus: mai 2024 kuni november 2025
 Teenusprojekti Riigi Kinnisvara juhitud investeeringute kogumaksumus: 2 miljonit eurot
 Projekteerija: Kuu OÜ, Juhan Rohtla
 Peatöövõtjad: BauEst OÜ (Lõhangu ja Kardla), Hoogla Ehitus OÜ ja OÜ Savekate (Potsepa)

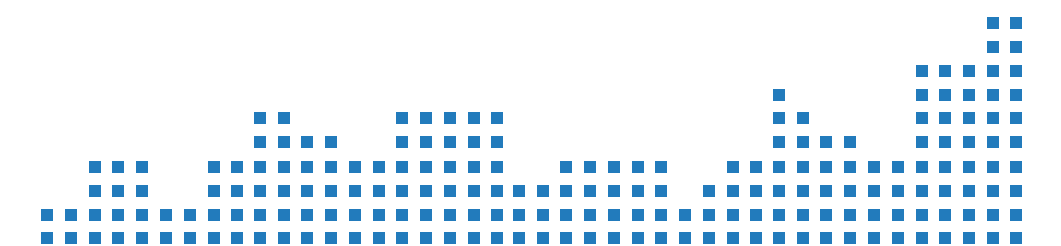
09.12 selgus **Toomgildi hoone saali kunstikonkurssi võidutöö, Urmas Viigi installatsiooni „Õhtusöök“**.

30.12 **Võru eriettevalmistuse taristu rajamise projekteerimis- ja ehitustööde alliansshanke võitis Embach Ehitus OÜ ja Nordecon AS ühispakkumine**.



2.1. TUNNUSTUSED

- **Rüütelkonna hoonet** tunnustati Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapitali renoveerimispreemiaga ja Eesti Sisearhitektide Liidu aastapreemiaga. Mitme preemiaga tunnustati Pille Lausmäe sisearhitektuuribürood ning Urmas Löökese arhitektuuribürood Rüütelkonna hoone renoveerimise eest **Eesti esindushooneks**.
- Eesti Sisearhitektide Liidu aastapremia pälvis **Narva hariduskompleks** (Eesti kool ja vanalinna lasteaed).
- Eesti Maastikuarhitektide Liidu aastapremia pälvis aasta maastik kategoorias **Tallinna Mustamäe Riigigümnaasiumi** õppehoone maastikuarhitektuur.
- **Eesti Rahvusraamatukogu renoveerimine** pälvis muinsuskaitse aastaauhinna kategoorias „Hästi restaureeritud mälestis avalikus omandis“.
- **Pelgulinna Riigigümnaasium** jõudis Euroopa arhitektuuri tippude sekka, olles EUmies Awards 2026 nominendiks, mis on üks Euroopa mainekamaid arhitektuuri- ja disainiauhindu. Projekt näitab, kuidas maastikuarhitektuur saab toetada õppimist, kogukonda ja sidet loodusega.



3. Meie kliendid

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

2025. aasta detsembri lõpu seisuga juhtis Riigi Kinnisvara 905 lepingulist kliendisuhet, millest 756 on üürilepingu- ja 149 halduslepingupõhised.

Üürilepingu korral on Riigi Kinnisvara ise vara omanik või vahendab üüripinda kolmandalt osapoolelt ja osutab kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu korral on klient temale kuuluva hoonestatud kinnisvara andnud hallata Riigi Kinnisvarale ja me tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele. Riigi Kinnisvara aktiivses kinnisvaraportfellis on kasutatava pinna osas suurima osakaaluga (39%) Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM) valitsemisala-asutused, kellega on sõlmitud nii üüri- kui halduslepinguid. Kuivõrd nende hulgas on palju gümnaasiume ja kutseõppeasutuste hooneid, kus pinnakasutus on keskmisest suurem, moodustab HTMi osakaal lepingute arvust vaid 15%.

Valitsemisaladest suuremad lepingupartnerid on veel Siseministeerium, kelle pinna osakaal on

22% ja lepingute arvust 24%, ning Justiits- ja Digiministeerium, kelle pinna osakaal on 12%, samas lepingutest vaid 6% tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis. Lepingute arvu poolest on märkimisväärse osakaaluga (11%) erasektori kliendid, kuid nende osa üüritud pinnast on vaid 3%. Kuivõrd Riigi Kinnisvara põhitegevus on suunatud riigisektori teenindamisele, käsitleme erasektori üürilepinguid eelkõige vakantsi juhtimise meetmena. Pakume erasektorile üüripinda vaid juhul, kui olemasolevates hoonetes jääb vabu pindu üle. Erasektorile suunatud arendustegevusi Riigi Kinnisvara ei planeeri.

- 39% Haridus- ja Teadusministeerium, 633 784 m²
- 22% Siseministeerium, 360 141 m²
- 12% Justiits- ja Digiministeerium, 197 733 m²
- 7% Kultuuriministeerium, 114 025 m²
- 5% Muud riigiasutused, 86 369 m²
- 4% Rahandusministeerium, 65 883 m²
- 3% Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, 56 359 m²
- 3% Erasektor, 42 906 m²
- 1% Kliimaministeerium, 21 181 m²
- 1% Põhiseaduslikud instantsid ja Riigikantselei, 15 314 m²
- 1% Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 14 331 m²
- 1% Sotsiaalministeerium, 15 675 m²
- 1% Kohalikud omavalitsused, 9 388 m²
- 0% Kaitseministeerium, 2 250 m²



Riigi Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud) jaotus üüritud ja hallatud pinna järgi seisuga 31.12.2025

3.1. KLIENDIKOGEMUSE KUJUNDAMINE

Läinud aastal keskendus Riigi Kinnisvara kliendisuhete osakond kolmele valdkonnale, mis vajasis klientide hinnangul kvaliteedihüpet juba pikalt: infovahetus, teenuste maksumus ja oluliste murekohtade kiirem lahendamine. Meeskondliku panusena ning põhjalikult kliendi häält kuulda võttes valmis [kliendiportaal](#), muutsime üürimudelit ning teenusedisaini meetodikat rakendades kaardistasime meie teenuste võtmekohad. Keskendumine klientide vajadustele kajastub ka kliendiuuringu tulemustes. **Soovitusindeks saavutas oma viimase viie aasta kõrgeima taseme nii kliendisuhetes – 53% – kui ka partnersuhetes – 63%.** Oleme väga tänulikud klientidele rekordilise tagasiside eest. 2025. aastal laekus meile kokku **1008 vastust** (võrdluseks 871 vastust 2024. aastal ja 605 vastust 2023. aastal). **Kokku saatsime möödunud aastal välja 3844 küsitlust, mis teeb vastamismääraks 26%.** Vastustes välja toodud sisulised ettepanekud aitavad meil edaspidi teenuste kvaliteeti parandada.

Kliendirahulolu mõõtmiseks kasutame järjepidevalt nii kvalitatiivseid kui kvantitatiivseid meetodeid. **Kliendikohtumistelt** saame vahetut tagasiside klientide eesmärkide, vajaduste ja soovide kohta. 2025. aastal **viisime** üle Eesti läbi **32 intervjuud**, et teha kindlaks klientide ootused meie teenustele. **Korraldasime kliendihommikud** tavapärase Riigi Kinnisvara kontori asemel värskelt renoveeritud hoonetes: kevadel võõrustasime kliente Eesti esindushoones ning jõulude eel Eesti Rahvusraamatukogus. Kliendihommikutel käsitlesime selliseid teemasid nagu Riigi Kinnisvara haldusteenus, büroopinna tõhusus ja töökeskkonna muudatused ning riigi hoonestatud kinnisvarastrateegia fookus lähiaastatel.

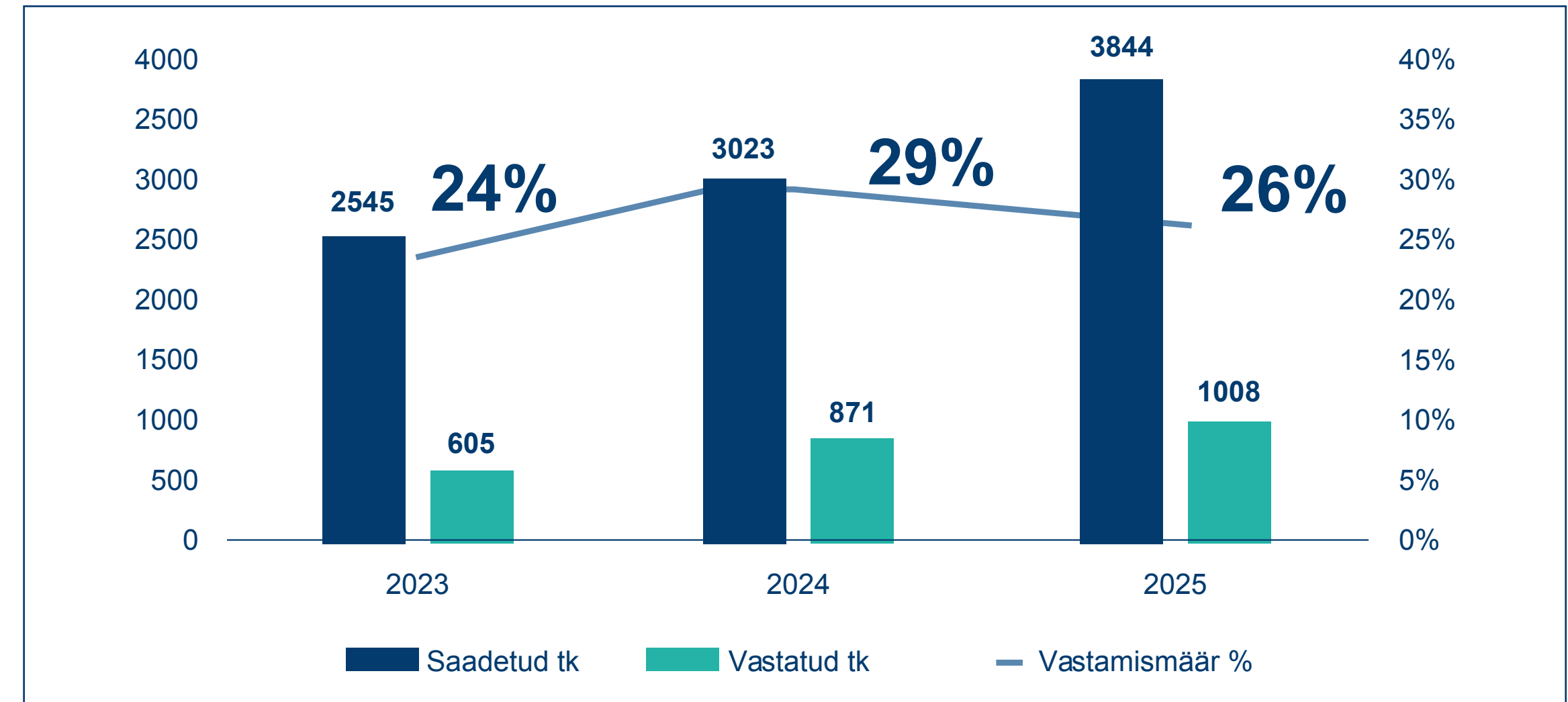
Kliendisündmused on muutunud aina populaarsemaks: kui 2024. aastal osales keskmiselt 50 inimest, siis 2025. aastal osales igal kliendihommikul juba 100 klienti. Vahetu suhtlemine valitsemisalade esindajatega, uue hoonega tutvumine ja ühised arutelud teemaettekannete üle on loonud tugeva aluse usalduslikuks koostööks.

Juba viiendat aastat jätkame **soovitusindeksi meetodika kasutamist** (ingl.k. *Net Promoter Score* ehk NPS), mille kaudu jõuab igapäevaselt meieni operatiivne tagasiside nii hoonetes toimuva, teenuste kvaliteedi kui ka info selle kohta, kuivõrd rahul ollakse kontaktisiku koostööga. Riigi Kinnisvara kliendid on jagatud kolme gruppi:

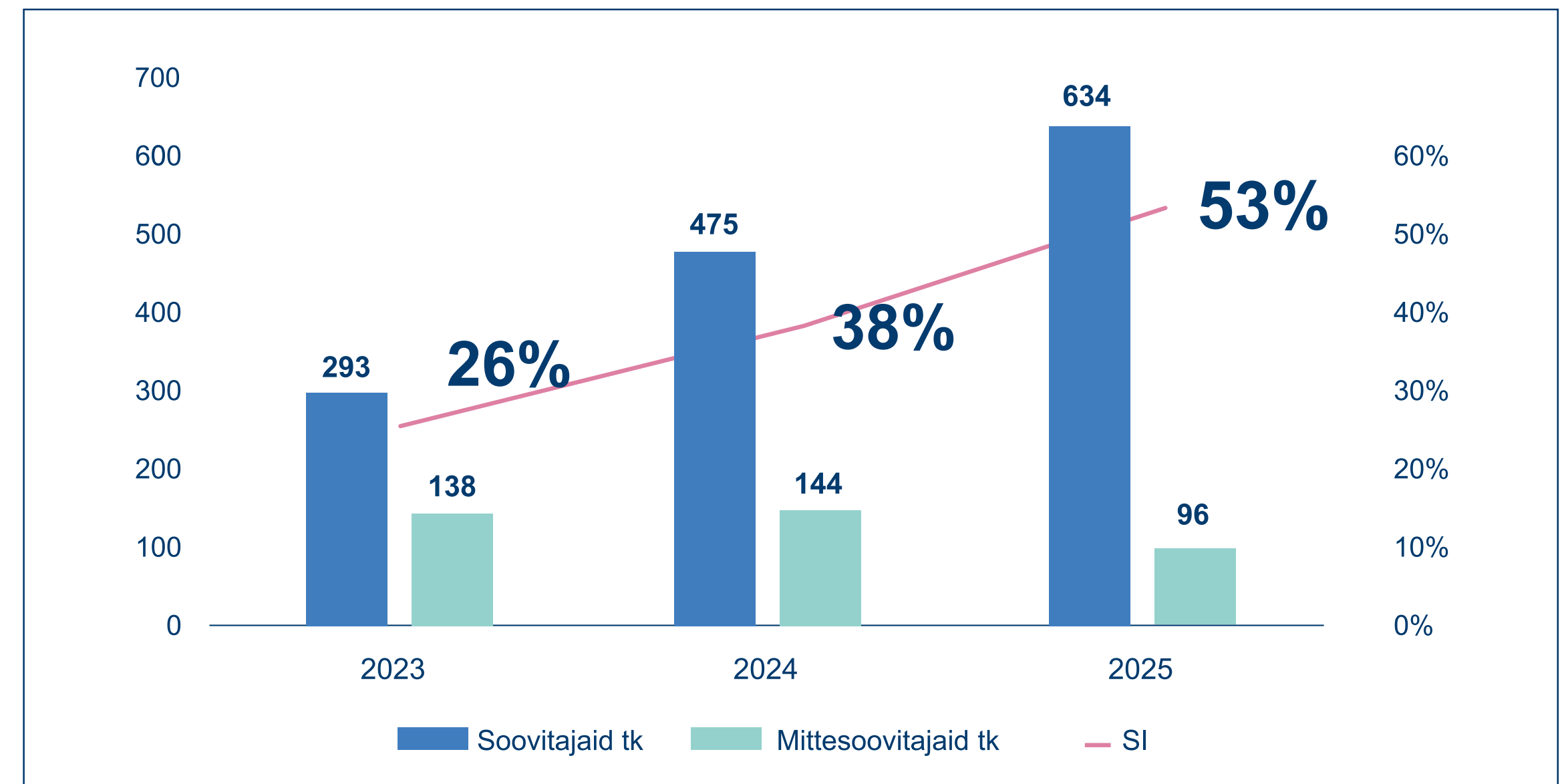
- **Otsustajad**, keda on ligi 200 ja kes on meilt arenduste ja teenuste tellijad.
- **Kliendid**, kes on meie hallatavate hoonete juhtivtöötajad haldusküsimustes ja keda on ligi 500. Nende tagasiside annab reaalse pildi hoone seisukorrast kohapeal.
- **Kasutajad**, kes on kõik meie hallatavate hoonete töötajad. Umbes 2000 kasutajaga on meie suhtlus aktiivsem regulaarselt esitatud töötaotluste või uute töökeskkondade valmimise järgsete rahuloluküsitluste kaudu.

Uusarenduste valmimise järel uurime poole aasta möödudes alati kasutajate rahulolu töökeskkonnaga. 2025. aastal oli rahulolu töökeskkonnaga **Paide komandohoones 71%, Haapsalu komandos 67%** ja **Keskkonnaagentuuri Harku ilmakeeskuses 65%**.

2025. aasta kumulatiivseks soovitusindeksiks **kliendisuhetes** kujunes **53%**. Erilist heameelt teeb mittesoovitajate osakaalu vähenemine. Meie kliendid on rahul, et Riigi Kinnisvara on usaldusväärne, kindel ja professionaalne partner,



Tagasiside küsimine Riigi Kinnisvara klientidelt aastatel 2023 - 2025. Allikas: Recommy.com



Soovitusindeksi tulemused aastatel 2023 - 2025. Allikas: Recommy.com

koostöö halduritega on muutunud tõhusamaks, igapäevane asjaajamine on korrektne ning tagasiside saabub kiiresti. Kliendid ootavad jätkuvalt meilt, et haldurite ja projektijuhtide töö kvaliteet saavutaks ühtlasema taseme kõigis piirkondades, et suudaksime lähtuvalt kliendi muutuvatest vajadustest aasta jooksul pakkuda paindlikkust tööjõu- ja finantsressursside kasutamisel ning et järelevalve hankepartnerite töö üle oleks süsteemsem ja tõhusam.

Küsime regulaarselt tagasisidet ka meie teenustele. Võrreldes eelmise aasta tulemustega on rahulolu heakorrateenustega veidi suurenenud (2024. a oli hinnangu 7–10 andjaid 73%, 2025. a 76%) ja

rahulolu turvateenustega on veidi vähenenud (2024. a oli hinnangu 7–10 andjaid 66%, 2025. a aga 60%). Teiste teenuste puhul jäid tulemused valdavalt samale tasemele. **Uue teenusena hakkasime küsima rahulolu meie infosüsteemide kasutusmugavusega** ning teenusele hinnangu 7-10 andjaid oli 63%, mis näitab, et kliendid on pakutavaga rahul.

Saabunud tagasisidet analüüsisime detailse põhjalikkusega, käsitledes igat vastust eraldi-seisvana. Järeltegevuste tõhusamaks korraldamiseks oleme sisse seadnud **kvartaalsed kliendikogemuse parendamise koosolekud osakonnajuhtide ja piirkonnajuhtidega.**

Jaanuarist septembrini analüüsisime 22-liikmelise osakondade ja piirkondade ülese meeskonnaga klientide vajadusi ja ootusi kolme meie teenusega: uue hoone rajamine, pinnakasutuse optimeerimine ja igapäevane haldusteenus. Klienditeekondade kindlaksmääramisel viisime valitud klientide ja koostööpartneritega läbi nii personaal- kui ka fookusgrupiintervjuusid ja lahendasime 50 elulist kliendijuhtumit. Klienditeekonna kindlaksmääramine oli keskne teema ka Riigi Kinnisvara strateegiapäeval. Teenusedisaini protsess õpetas meile, et klient ootab:

- haldurilt rohkem kohalolu ja tihedamat suhtlust;

- arenduste ja haldusteenuste kavandamise etapis asjatundlikumat ja jõulisemat suunamist tarkade valikute suunas;
- varasemale ja järjepidevamale infovahetusele tööde teostamise kõigis etappides;
- kindlustunnet, et arendusobjektidel tehtud vigadest on õpitud ja need ei kordu uutel objektidel;
- suuremat toetust uuele pinnale kolimisel ja sisseelamisel.

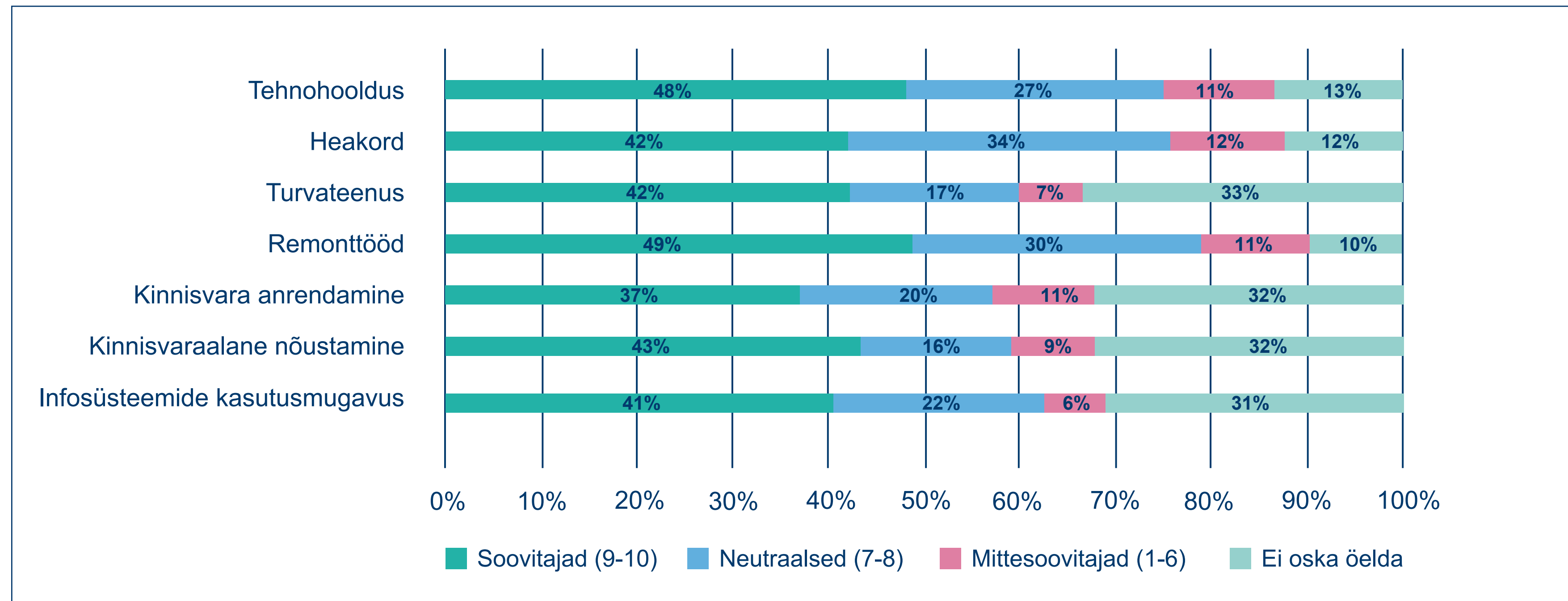
2026. aastal jätkame klientide rahulolu hoidmiseks ja tõstmiseks teenusedisainiga, kus tulipunkt on haldusteenuse osade täpsemal kujundamisel ja hinnastamisel. Kogutud klienditagasiside põhjal täiustame ennetava hoolduse moodulit, et see toimiks klientide jaoks parema töökeskkonnana. Koostöös klientidega jätkame soovitud energiasäästu ja kulude kokkuhoiu saavutamiseks büroopinna tõhususe jälgimist. Samuti panustame teenuste toimepidevuse arendamisse, mis on üks riigi kaitsetegevuste kavaga seotud prioriteetseid tegevusi.

UUS AJASTU KLIENDISUHTLUSES: KLIENDIPORTAAL

Möödunud aasta üheks olulisemaks verstapostiks oli meie kliendiportaali valmimine ja edukas algus. Oleme siiralt rõõmsad, et kliendid on meie kliendiportaali hästi vastu võtnud – keskkonnal on praeguseks juba ligi 300 kasutajat, mis kinnitab, et liigume õiges suunas.

MIKS SÜNDIS KLIENDIPORTAAL?

Tänapäeva kiires maailmas ootavad kliendid teenust 24/7 ja kohest ligipääsu infole. Meie peamine eesmärk oli luua keskne ja kaasaegne digitaalne keskkond, mis muudaks igapäevase



Teenustega rahulolu 2025. aastal. Allikas: Recommy.com

infovahetuse kiiremaks, läbipaistvamaks ja mugavamaks nii klientidele kui meie enda meeskonnale. Soovisime koondada kogu olulise info ühte kohta, vähendada e-kirjade ja telefonikõnede hulka ning anda klientidele võimaluse hallata oma andmeid ja teenuseid ööpäevaringselt, neile sobival ajal ja kohas.

Kliendiportaali on turvaline iseteeninduskeskkond, mis annab tervikliku ülevaate meievahelisest koostööst. Esimeses etapis valmisid funktsionaalsused, mis on klientide igapäevatööd juba märkimisväärselt lihtsustanud.

- **Lepingud:** kõik kehtivad lepingud ja nendega seotud dokumendid on lihtsalt leitavad ja hallatavad.
- **Remonttööde ülevaated:** reaalselt info nii planeeritavate, jooksvate kui ka tehtud remonttööde kohta.
- **Projektid:** võimalus jälgida projektide kulgu, tutvuda dokumentatsiooniga ja olla kursis viimaste arengutega.
- **Töötaotlused:** mugav viis uute töötaotluste esitamiseks ja nende staatuse jälgimiseks.
- **Aruanded:** lihtne ligipääs erinevatele aruannetele (nt tarbimisaruanne).
- **Protokollid:** koosolekute ja ülevaatuste protokollid on talletatud ühtses süsteemis.
- **KKK:** kiired vastused korduma kippuvatele küsimustele, mis säästab kõigi aega.

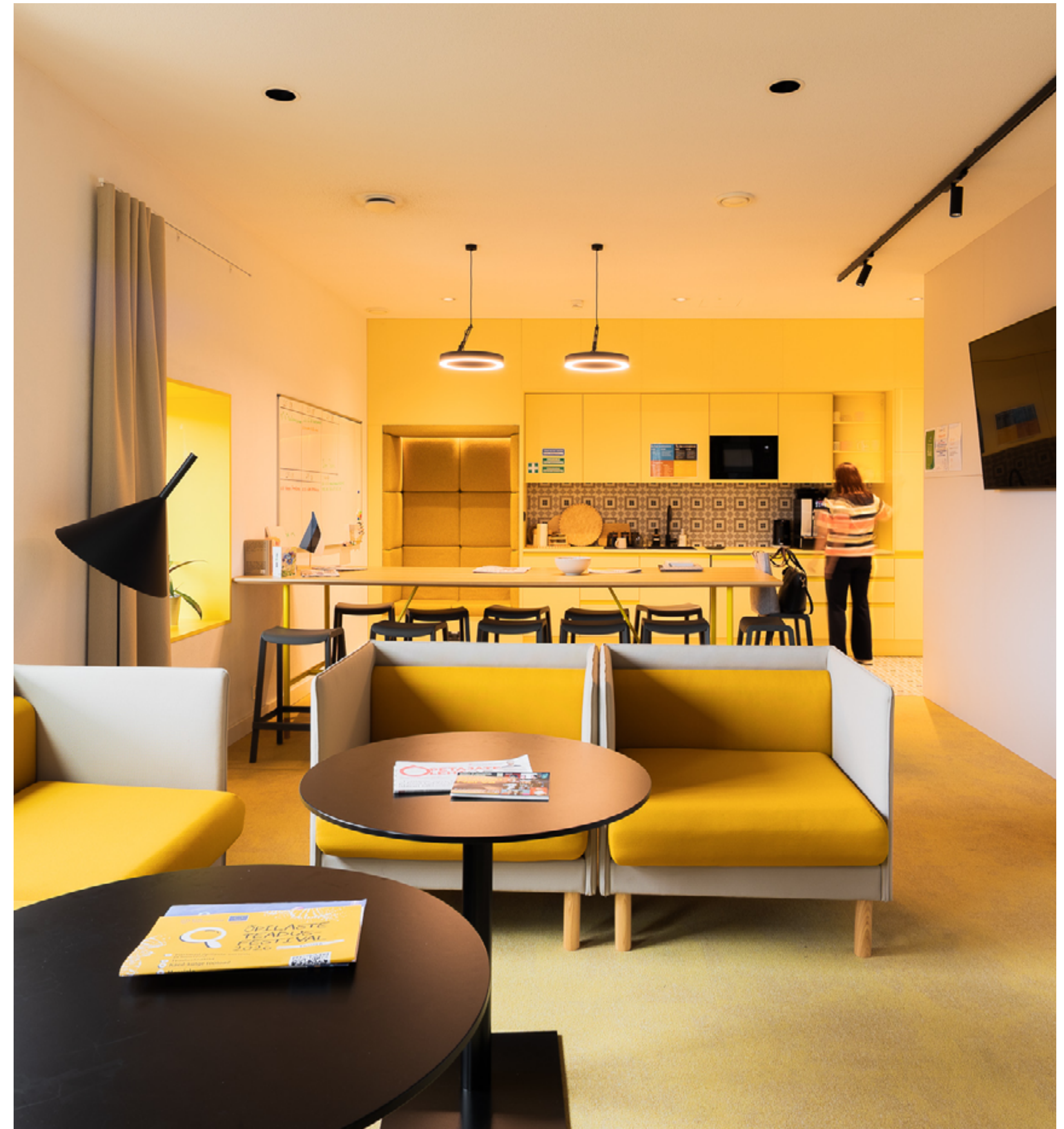
EFEKTIIVSEMAD PROTSESSID JA PAREM INFOVAHETUS

Kliendiportaali mõju meie igapäevatööle on olnud märkimisväärne. Varasema killustatud info ja mitme

kanali kaudu suhtlemise asemel on nüüd kogu **teabevahetus koondunud ühele platvormile**. Kliendil on ööpäevaringne ligipääs reaalselt infole, mis on vähendanud vajadust pidevateks pärimisteks ja suurendanud usaldust. See on omakorda vähendanud meie meeskonna administratiivset koormust ja kiirendanud otsustusprotsesse, lastes meil keskenduda veelgi enam väärtuse loomisele ning sisulisemale kliendiõustamisele.

Meie töö kliendiportaali ei ole lõppenud – tegemist on pidevalt areneva keskkonnaga. Klientide positiivne tagasiside on andnud meile kindluse ja inspiratsiooni jätkata. 2026. aastal ja edaspidi on meil plaanis lisada mitmeid uusi võimalusi, nt mobiilivaade, protokollide vormistamine, üüriteatiste ja failide jagamise võimalus. Arendustegevuses lähtume klientidelt saadud tagasisidest, et tagada lahenduste praktiline väärtus ja kasutusmugavus.

Täname kõiki kasutajaid usalduse ja väärtusliku tagasiside eest! Jätkame portaali arendamist, et pakkuda oma klientidele parimat võimalikku teenust.



4. Kinnisvaraportfell

4.1. RIIGI KINNISVARA PORTFELLI JAOTUS

Meie kinnisvaraportfell jaguneb viieks:

- **haldusportfell** – Riigi Kinnisvarale kuuluvad kinnistud, mis on kaetud üürilepingutega ja tavapärasel 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 31.12.2025 oli Riigi Kinnisvara vara-portfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfell, edaspidi kokku: varaportfell) 455 kinnistut pindalaga 6,1 miljonit m². Nendel kinnistutel paiknes 791 hoonet netopinnaga 984 tuhat m². Lepingulises portfellis oli 177 kinnistut pindalaga 7,3 miljonit m², kinnistutel paiknes 279 hoonet netopinnaga 621 tuhat m². Vaheüriportfellis oli 44 kinnistut pindalaga 550 tuhat m², kinnistutel paiknes 48 hoonet netopinnaga 111 tuhat m². Kinnisvaraportfell koosneb peaaesjalikult mitteilukondlikust kinnisvarast, hoonete suletud netopinnast on elukondlikku kinnisvara vaid 5,3 tuhat m².

Portfell	Kinnistute arv	%	Hoonete arv	%	Hoonete netopind, m ²	%	Objekti üüritav pind m ²	Üüritud/hallatud pind m ²
Haldus	383	84%	689	87%	900 868	93%	795 637	753 718
Arendus	27	6%	44	6%	48 089	3%	43 884	7 278
Müük	45	10%	58	7%	34 990	4%	21 359	2 449
Kokku	455	100%	791	100%	983 947	100%	860 880	763 445
Vaheüür	44	20%	48	15%	111 210	7%	102 316	94 208
Lepinguline	177	80%	279	85%	620 784	93%	573 883	573 883
Kokku	221	100%	327	100%	731 993	100%	676 199	668 091
Portfell kokku	676	100%	1 118	100%	1 715 941	100%	1 537 079	1 431 536

Kinnisvaraportfelli üldinfo seisuga 31.12.2025

	Haldus-portfell, m ²	%	Müügi-portfell, m ²	%	Arendus-portfell, m ²	%	Vaheüri portfell, m ²	%	Lepinguline portfell, m ²
Hoonestamata	1 466 655	26%	116 932	43%	52 839	29%			63 525
Hoonestatud	4 165 339	74%	153 592	57%	127 482	71%	548 473	100%	7 194 559
Kokku	5 631 994	100%	270 524	100%	180 321	100%	548 473	100%	7 258 083

Kinnisvaraportfelli jagunemine hoonestuse järgi seisuga 31.12.2025

Piirkond	Hoonestuse netopind portfellis (m ²)					Kokku			
	Haldus	Arendus	Müük	Vaheüür	Lepinguline	Kinnistute arv (tk)	Osakaal	Hoonestuse netopind (m ²)	Osakaal
Põhja	386 895	40 599	23 493	81 257	204 354	207	31%	736 598	43%
Lääne	119 543	3 952	6 153	5 453	141 042	173	26%	276 142	16%
Ida	126 696	0	2 982	11 351	115 531	87	13%	256 559	15%
Lõuna	267 735	3 539	2 363	13 149	159 856	209	31%	446 642	26%
Kokku	900 868	48 089	34 990	111 210	620 784	676	100%	1 715 941	100%

Kinnisvaraportfelli piirkondlik ülevaade seisuga 31.12.2025

4.2. KINNISVARAPORTFELLI PIIRKONDLIK ÜLEVADE

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 62% kinnistute arvust ja 69% hoonestuse pinnast paikneb põhja- ja lõunapiirkonnas.

4.3 PEAMISED MUUDATUSED KINNISVARAPORTFELLIS

Varaportfelli kuuluvate kinnisasjade arv vähenes 2% võrra (464 objektilt 455 objektile):

- haldusportfelli varade arv kahanes viie kinnistu võrra ehk 1%;
- arendusportfelli maht kahanes ühe kinnistu võrra ehk 4%;
- müügiportfelli maht vähenes kolme kinnistu võrra ehk 6%;
- hoonestuse netopind varaportfellis vähenes 1% ehk 9 982 m² võrra;
- **haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 3,4%-4,6% ja oli aasta lõpu seisuga 3,8%**. Eesmärk on hoida haldusportfelli tegeliku vakantsuse (tegelikult väljaüüritav pind) taset kuni 4,5%, et hoida vakantse pinna ülalpidamiskulu madalana ja samas tagada operatiivne valmisolek pakkuda remonttööde korral asenduspinda, alternatiivset üüripinda või vajaduse tekkides muud sarnast pinda;
- varaportfelli tootlus oli aasta lõpu seisuga 7,9%.



Portfell	Soetusmaksumus* (eurot)	Rahavoog		Puhastegevustulu (eurot)
		Sissevool (eurot)	Väljavool (eurot)	
Haldus	879 215 742	123 446 371	-52 738 653	70 707 718
Müük	6 120 299	1 084 222	-1 011 396	72 826
Arendus	16 230 611	628 874	-410 567	218 308
Kokku	901 566 652	125 159 468	-54 160 615	70 998 852

*Vara soetusmaksumus ilma raamatupidamislike allahindlusteta.

Varaportfelli finantsvaade seisuga 31.12.2025

Muutused Riigi Kinnisvara lepingulises portfellis ja vaheüriportfellis 2025. aastal

Kinnisasjade arv vähenes lepingulises portfellis 184 objektilt 177 objektile ehk 4% ning hoonestuse netopind vähenes 17 035 m² võrra ehk 3%. Kinnisasjade arv kasvas vaheüriportfellis 37 objektilt 44 objektile ehk 27,6% ja kasvas 36 312 m² võrra ehk 48%, mis on peamiselt tingitud eriotstarbeliste sisejulgeoleku objektide lisandumisest portfellis.

Riigi omandist ettevõttele üleantav vara

2025. aastal võttis Riigi Kinnisvara üle suletud netopinnas 2942 m² vajalikku ja 1376 m² mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara liikus haldusportfelli ning mittevajalik vara müügiportfelli.

Riigi Kinnisvara portfelli anti üle vajalikuna:

- Mart Saare majamuuseum, Karjasoo küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond (KUM);
- Viljandi muuseum, J. Laidoneri plats 10, Viljandi linn, Viljandi maakond (KUM);
- garaažihoone, Küti tn 6, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (KLIM).

Riigi Kinnisvara portfelli anti üle mittevajalikuna:

- kortermaja, Hobujaama tn 8, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (SIM);
- angaarihoone, Geoloogia, Tuula küla, Saue vald, Harju maakond (KLIM).

Seisuga 31.12.2025 oli ülevõtmisel kolmteist riigile vajalikku hoonestamata kinnistut ning mittevajalikuna kuus hoonestatud ja kolm hoonestamata kinnistut

4.4. MITTEVAJALIKU VARA MÜÜK

Riigi Kinnisvara müüb riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara reeglina avaliku enampakkumise teel. 2025. aastal võõrandasime mittevajalikku kinnisvara 15 tehinguga **kokku 14,7 miljoni euro väärtuses**. Viimase kolme aasta jooksul oleme müünud 105 kinnisvaraobjekti kokku üle 55 miljoni euro väärtuses.

2025. aasta mittevajaliku vara müükidest võib esile tõsta viis üle ühe miljoni euro suurust tehingut, mis moodustasid kokku 13,6 miljonit eurot ehk 93% kogu aasta müügitulust.

Suurim müügitehing oli väärikas juugendstiilis büroohoone Tallinnas aadressil Tõnismägi tn 5a, mida olid eri aegadel kasutanud nii Justiits- kui ka Haridusministeerium ning mille hinnaks kujunes enampakkumisel 4,51 miljonit eurot. Suuruse

poolest järgmine tehing oli endine Rahvusarhiivi hoonete kompleks Tallinnas aadressil Maneeži tn 2//4 müügihinnaga 3,86 miljonit eurot, mis muutus mittevajalikuks pärast Rahvusraamatukogu renoveerimistöde valmimist. Kolmas suurtehing oli büroohoone müük Tallinnas aadressil Mustamäe tee 33 müügihinnaga 2,45 miljonit eurot, mille muutumine mittevajalikuks on seotud valmiva Loodusmajaga. Veel kaks müügitehingut hinnaga üle ühe miljoni euro hõlmasid Tartu vanalinnas uusrenessansi stiilis endist kohtuhoonet aadressil Veski tn 32 (müügihinnaga 1,6 miljonit eurot) ja kortermaja Tallinna keskklinnas müügihinnaga 1,2 miljonit eurot. Ülejäänud kümne objekti müügitulu moodustas kokku 1,1 miljonit eurot.

2026. aasta kinnitatud müügieelarve on 12 miljonit eurot. Suurematest müügiobjektidest väärrib märkimist Tallinnas kuuest kinnistust koosnev Süsta tänava sadama-ala, lisaks endine Liivalaia kohtumaja kinnistu Tallinna keskklinnas, mille detailplaneering on kehtestamise ootel, ning Tallinnas Noblessneri sadama piirkonnas asuv kinnistu Vesilennuki tn 14.

	2023	2024	2025
Tehingute arv, tk	35	55	15
Müügihind kokku, mln EUR	11,6	28,6	14,7

Riigi Kinnisvara müügitulu ja müügitehingute arv 2023.-2025. aastal.

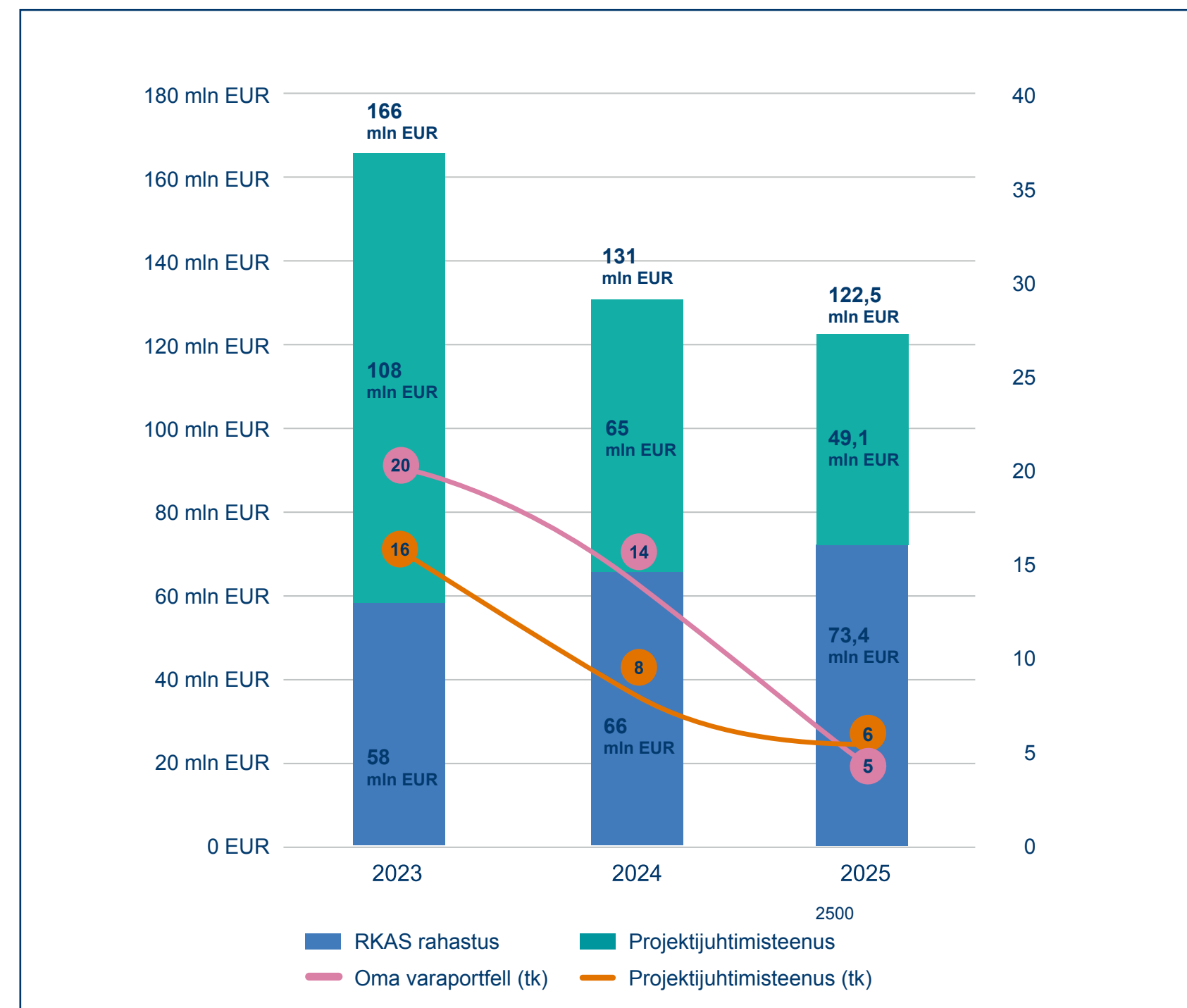
5. Arendusteenused

Riigi Kinnisvara on seadnud 2025.–2028. strateegiaga eesmärgiks, et meie ehitatavad, renoveeritavad ja kasutatavad hooned oleksid **kestlikud, energiatõhusad ning keskkonda vähem koormavad**. Oleme võtnud suuna keskenduda uute hoonete ehitamise asemel olemasolevate hoonete renoveerimisele. Lisaks jätkusuutlikkusele on sellise lähenemise eelis ressurside säästlikum kasutamine ja kultuuri-pärandi säilitamine.

Kuigi 2025. aastal valminud arendusprojektide arv oli varasemate aastatega võrreldes märgatavalt väiksem, ületas investeringute kogumaht siiski eelneva aasta taset. Seda mõjutasid nii lõppenud projektid kui ka jätkuvad projektid (nt Loodusmaja arendus). Suurematest arendusobjektidest rekonstrueeriti 2025. aastal Narvas Tiigi 9a kordonihooned, Tallinnas Paldiski mnt 245 Harku ilmakeskus ja Tartus Kalevi 1 kohtumaja.

Remonttööde korraldamise eesmärk on tagada üüripindade ja hoonete seisukorra säilitamine. 2025. aastal teostasime remonttöid ligikaudu 40 miljoni euro eest. Kokku tegime 2410 remonttööd 388 erineval objektil. Endiselt on suurim remonttööde tellija Haridus- ja Teadusministeerium. 2026. aastaks prognoosime Riigi Kinnisvara remontide ja teenusremontide mahuks kokku 35 miljonit eurot.

2025. aastal valmisid suuremate teenusprojektidena Rahvusraamatukogu rekonstrueerimistööd ja Viljandi maakonnahaigla ja tervisekeskuse „Tervikum“ ehitustööd. Lisaks valmisid väiksemad teenusprojektid, näiteks Lennusalga kopterite eskadrilli lisapind, Päästeameti lõhkamiskohtade rajamine Lõhangusse, Potsepasse ja Kardlasse ning Kiviõli Riigikooli



Arendus- ja teenusprojektide investeringute maht 2023.-2025. aastal.

moodulhoonete projekteerimis- ja paigaldustööd. Jätkusid Eesti Rahvusringhäälingu hoonekompleksi ehitustööd.

2025. aasta teises pooles oli näha ehitussektoris kerget tõusu, mis võib mõju avaldada 2026. aasta ehitushinnas.

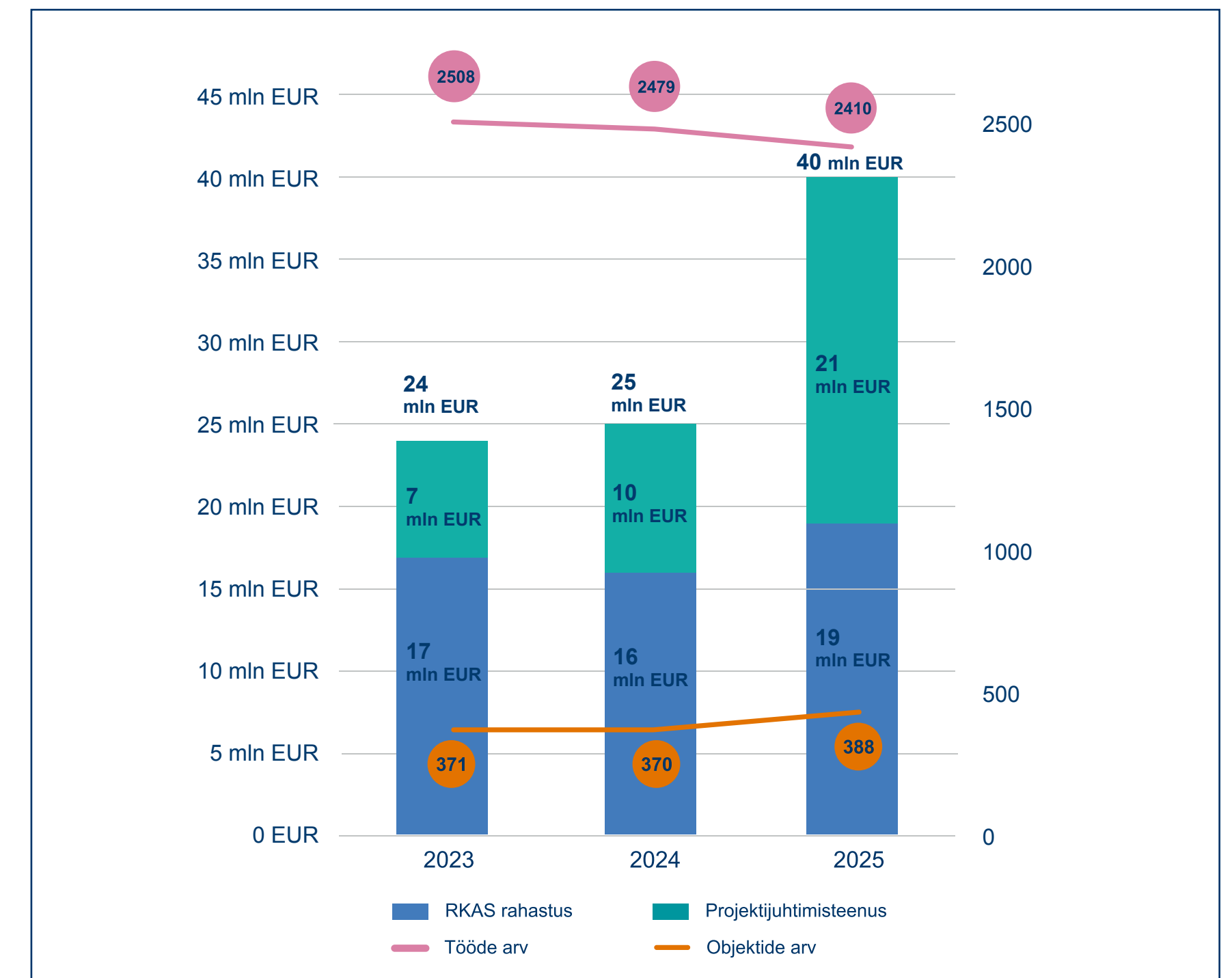
VALMINUD KUNSTITEOSED

Eestis kehtib alates 2011. aastast kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärk on **rikastada avalikku ruumi kunstiga**. Seaduse kohaselt suunatakse 1% avalikku kasutusse antava ehitise maksumusest kunstiteoste tellimiseks. Kunsti-

teoste hinna ülempiir on alates 2021. aastast 110 000 eurot. Avaliku kunstikonkursi kaudu tellitavate teoste valik on lai, hõlmates nii traditsioonilisi maale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte.

Huvi Riigi Kinnisvara korraldatud kunstikonkursidel osalemise vastu on olnud püsivas kasvutrendis. Kui 2023. aastal esitati konkursile keskmiselt 35 kavandit, siis 2024. aastal 46 ja 2025. aastal juba 56 kavandit.

2025. aastal korraldasime kolm kunstiteoste tellimise konkursi: Keskkonnaagentuuri Harku

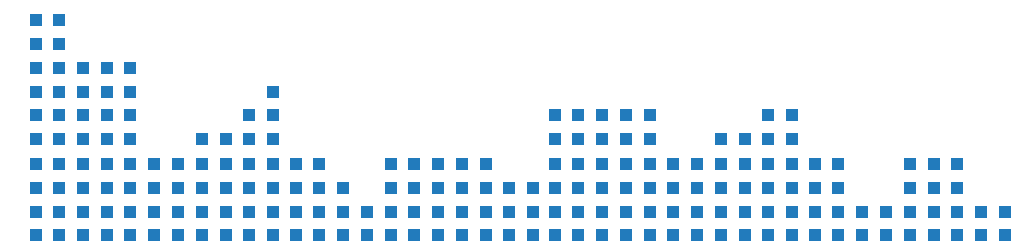


Remonttööde maht 2023.-2025. aastal.

ilmakeskusele, Eesti Rahvusraamatukogule ning Riigikogu Kantselei Toomgildi hoonele. Samal aastal valmis Riigi Kinnisvara korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemusel kolm teost kogumaksumusega 245 000 eurot. Avati Viljandi maakonnahaigla ja tervisekeskuse Tervikumi pronkskulptuur „Androgynos“ (autorid Leena Kuutma ja Eeva-Ruth Niitvägi), Tartu kohtumaja monumentaalmaal „Valgus seguneb varjudega“ (autor Mirjam Hinn) ning Keskkonnaagentuuri Harku ilmakeskuse klaasikunstiteos „Ilm ja maa“ (autor Tiina Sarapu).

LÕPPENUD
ARHITEKTUURIVÕISTLUSED

Riigi Kinnisvara eesmärk on leida uute hoonete eskiislahendused ideevõistluste kaudu, mistõttu korraldame suure avaliku tähelepanuga või linnaehituslikult olulisematele arendusobjektidele arhitektuurivõistlusi. Avalikud ideevõistlused loovad ühiskonnas ruumivaldkonna trende ja nende läbiviimisega anname eeskuju kogu avalikule sektorile. Võistluste arv sõltub suuresti prioriteetsete projektide iseloomust. 2025. aastal lõppes Kohtla-Järve Järve Kooli uue õppehoone arhitektuurivõistluse hindamine ning kuulutasime välja arhitektuurivõistluse Kuressaare Ametikooli uue õpilaskodu rajamiseks, mille hindamine jääb 2026. aastasse. Ettevalmistamisel on kaks uut avalikku arhitektuurivõistlust, millega plaanime välja minna 2026. aastal.



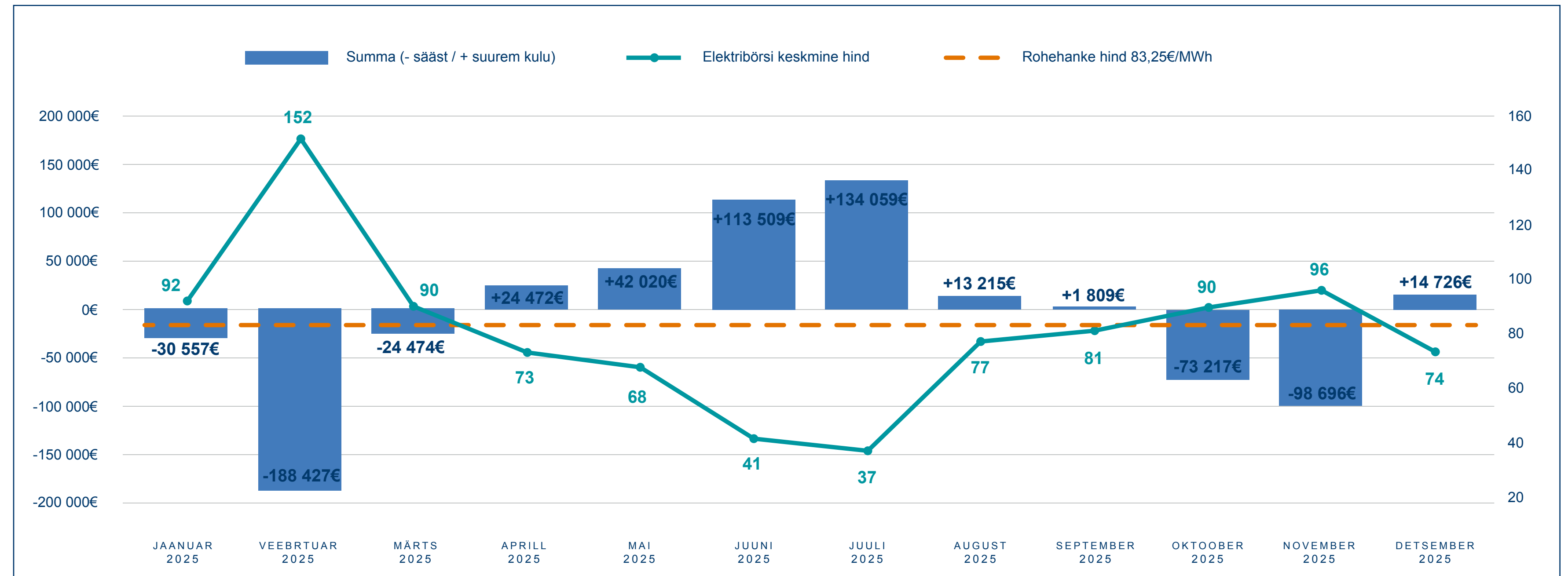
6. Haldusteenused

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 mehitatud valve), omanikukohustuste täitmine ning tarbimis- ja tugiteenuste osutamine ja vahendamine. Valdavalt kõik teenused, v.a halduse ja omanikukohustuste kandmise, ostame riigihangetega erasektori partneritelt.

2025. aasta suurimad väljakutsed seisnesid surves teenushindade kasvule ja sarnaselt eelmise aastaga ka hoonete energiatõhususe parandamises ning toimepidevuse tagamises. Kui tarbijahinnaindeksi kasv (nelja aasta libisev keskmine) oli 2025. aastal 9,2%, siis kogukulude kasv jäi 1,7% 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 2025. aastal kui ka järgnevatel aastatel. Mais 2023 allkirjastatud Eesti Ametiühingute Keskliidu, Eesti Töandjate Keskliidu ning majandus- ja infotehnoloogiaministri hea tahte kokkuleppega lepiti kokku alampalga kasvutempos 2027. aastani, mil see peaks moodustama 50% keskmisest palgast. Teenusepakujate tööjõukulude kasv mõjutab otseselt ka korrashoiuteenuste kulusid. Samuti mõjutab korrashoiuteenuste maksumust riigi maksupoliitika üldisemalt: käibemaksu tõus, lisanduv mootorsõidukimaks, energiahindade tõus, nõuded süsinikujalajälje vähendamiseks, mis



Rohehanke 2025 a. tulemused.

nõuab lähiaastatel elektriautodele üleminekut jmt.

2024. aasta üks edulugusid oli taastuenergiast toodetud elektrienergia ostmine koos päritolutunnistustega. Hankega sooviti vähendada hinnakõikumisi ja maandada börsihindade mõju, et võimaldada organisatsioonidel energiakulusid täpsemalt prognoosida. Tarbija lõpphind kujuneb fikseeritud hinna ja börsihinna kaalutud keskmisena.

2025. aastal, mis oli esimene roheenergia ostu aasta, saavutati Riigi Kinnisvara portfellis ligikaudu 71 500 eurot kokkuhoidu. Arvestades, et roheelektrit kasutati kokku 544 kinnistul, kujunes keskmiseks säästuks 132 eurot kinnistu kohta aastas.

2025. aasta prognoositavast kogutarbimisest (97,5 GWh, mis ei sisalda vaheüüri portfelli tarbimist), moodustab hankega kaetud roheenergia 35 GWh ehk 36,6%. Tegemist on olulise sammuga Riigi Kinnisvara eesmärgi suunas jõuda 2028. aastaks 100% taastuenergia kasutusele, näidates avaliku sektori eeskuju kestlike ja säästlike hanke lahenduste rakendamisel.

KINNISVARAPORTFELLIDE HALDAMISE MUDELID

Üürimudel – varad on Riigi Kinnisvara omandis ja klient tasub nende kasutamise eest üüri või on pind

osaliselt vakantne ja üürniku leidmise ootel. Lisaks kogub Riigi Kinnisvara remondikomponenti, et hoida varasid hoone elukaare vältel heas seisukorras. Üürimudel on Riigi Kinnisvara peamine portfelli haldamise ärimudel. Üürimudeliiga on 2025. aasta lõpu seisuga kaetud 383 kinnistut ehk 900 868 m² hoonete netopinda. 2024 aastaga võrreldes on kinnistute arv vähenenud viie võrra ja kogupind on vähenenud 17 420 m² võrra. 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 (nn 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 ei koguta ning Riigi Kinnisvara planeerib ja korraldab remonttöid koos kliendiga ja tööde eest tasub klient oma eelarvest. 2025. aasta lõpu seisuga on haldusmudeliga kaetud 177 kinnistut, kokku 620 784 m² hoonete netopinda, aasta jooksul on kinnistute arv vähenenud seitsme võrra.

Vaheüürimudel – kinnistud, kus Riigi Kinnisvara poolt üüritav osa kuulub kolmandale isikule ja mida Riigi Kinnisvara omakorda annab üürile riigiasutustele. Vaheüüris on 44 kinnistuga seotud hooned või hoone osad, kokku 111 210 m² hoonete netopinda, aasta jooksul on lisandunud seitse hoonet/hoone osa, lisandunud pinna maht oli 36 312 m², protsentuaalselt suurenes maht üle 48%.

2025. aastal valmisid ja tulid Riigi Kinnisvara haldusesse:

- Tartu kohtumaja, Kalevi tn 1, Tartu,
- Harku ilmajaam, Paldiski mnt 245, Tallinn,
- Savi tn 6, Vahi, Tartu vald.

2025. aastal alustasime haldusmudeli alusel teenusega:

- Eesti Vabaõhumuuseum (Vabaõhumuuseumi tee 12, Tallinn).

2025. aastal alustasime vaheüürimudeli alusel teenuse pakkumisega:

Siseministeriumi valitsemisala objektid:

- Mäealuse tn 10, Tallinn
- Pärnu mnt 139, Tallinn
- Paul Pinna 4, Tallinn
- Pikk tn 59e, Kuressaare

- Tartu tn 5c, Võhma
- Veski tn 5, Tõrva

Justiitsministeriumi valitsemisala objektid:

- P. Kerese tn 3 // Kosmonaudi tn 4, Narva linn
- Kallasmaa tn 4, Maardu

Sotsiaalministeriumi valitsemisala objekt:

- Kallasmaa tn 4, Maardu

Keskkonnaministeriumi valitsemisala objekt:

- Mustamäe tee 33, Tallinn.

Haldusteenuste seisukohalt algab uute objektide käivitamine arendusfaasis, kus kinnisvarahaldurid osalevad projektimeeskonna töös. 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 kaasatakse partnerid hoone katsetamise ehitusprotsessi lõpus. Kinnisvarahalduri mahukam panustamine algab teenuste hanke algatamisega ja jätkub poole-aastase käivitamisperioodiga, kus fookuses on peale igapäevase haldamise sujuvale korraldamisele ka kliendi toetamine uude keskkonda sisseelamisel.

TÖÖTAOTLUSED JA TEENUSTE KVALITEET

Hoonetega seotud operatiivküsimusi lahendab Riigi Kinnisvara klienditoe kaudu. Küsimuste, ettepanekute või lahendamist vajavate probleemidega saab klient pöörduda telefoni või e-kirja teel infotöötaja- klienditoe spetsialisti poole, kes registreerib töötaotluse ja edastab selle täitmiseks töövõtjale. Kliendil on võimalus töötaotlusi ka ise sisestada ja jälgida nende täitmist haldustarkvaras Works. Töötaotluste tähtaegne

täitmine on oluline näitaja, et tagada klientide rahulolu.

2025. aasta eesmärgiks seadsime tähtaegselt täita 80% tavatöötaotlustest (2024. aasta tegelik oli 76%). 2025.aasta tulemuseks on 85%.

Tavatöötaotluste arv oli 2025. aastal võrreldes eelmise aastaga langustrendis. Töötaotluste maht kokku oli ca 45 500 (2024. aastal oli vastav number 50 741).

Suurema osa kõigist töötaotlustest moodustasid tehnohoolduse tööd. Töötaotlustes on nii materjalide tellimused, kliendi täiendava soovi alusel tehtavad tööd kui ka järelevalve ja kontrollide käigus tuvastatud ja registreeritud mittevastavused.

Meie üks peamine fookus on jätkuvalt sisse ostetavate korrashoiuteenuste kvaliteedi parandamine.

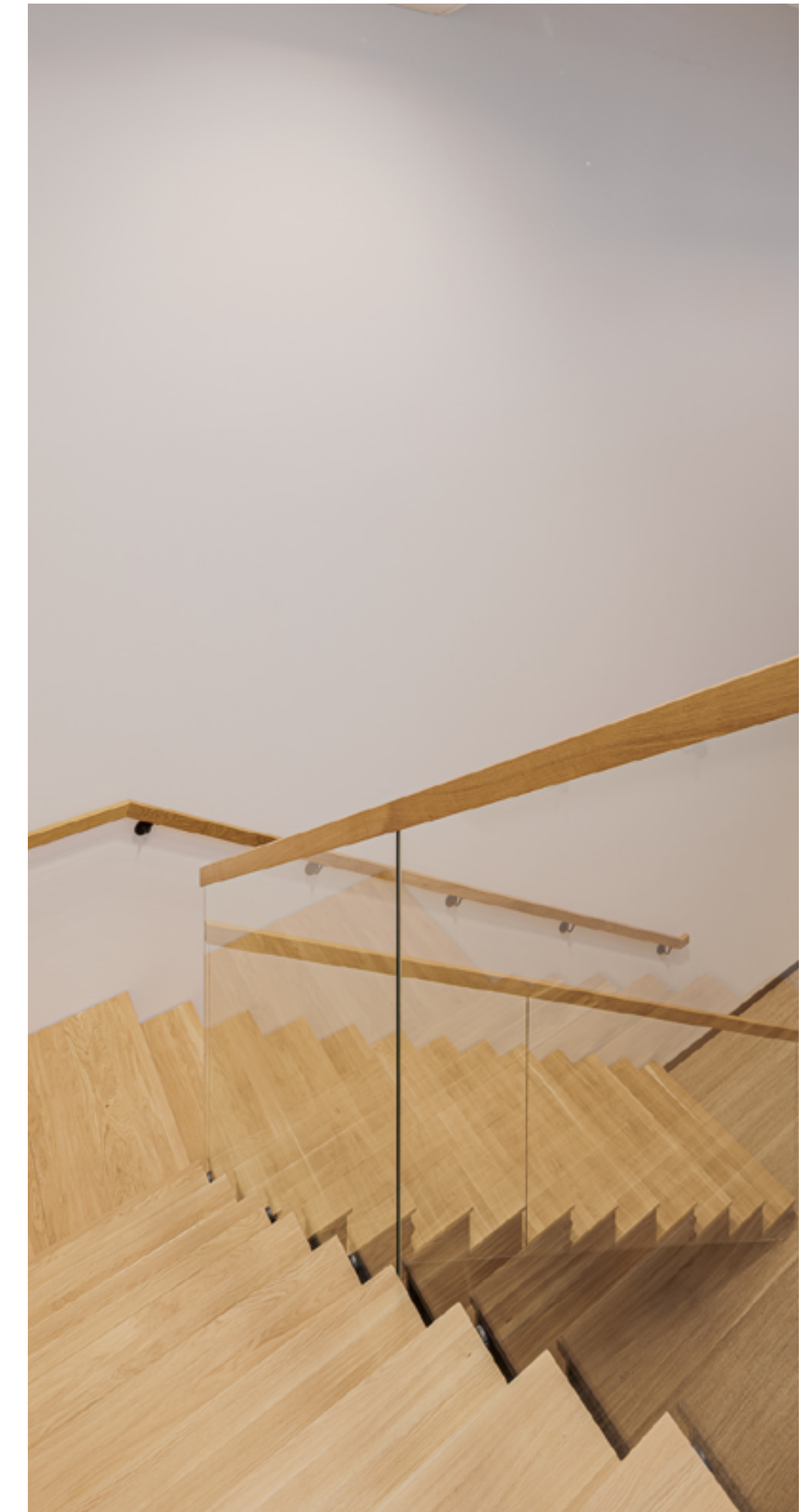
2025. aastal võtsime kasutusele Worksi haldustarkvara ennetava hoolduse mooduli ning aasta lõpu seisuga täideti juba kõik ennetava hoolduse töötaotlused selle mooduli kaudu.

2025. aasta lõpuks oli registrisse kantud 125 600 seadet (2024. aasta lõpus oli vastav number 87 000). 2025. aastal täideti kokku 60 224 ennetava hoolduse töötaotlust.

Samuti jätkame järjepidevat koostööd oma partneritega, et täiendada hanketingimusi ja põhimõtteid. Oleme võtnud eesmärgiks kaasata koostööpartnereid veelgi tihedamalt oma infovälja, korraldades selleks ümarlaudu ja koostööpartneritele suunatud sündmusi.

Selleks, et energiakulusid kokku hoida ja parandada tehnosüsteemide tehniliste rikete ning töörežiimide mittevastavuste avastamist, jätkasime 2025. aastal digioperaatori teenusega, kus oli meil teenusega

hõlmatud 15 objekti. 2026. aastal on plaanis teenuse mahtu tõsta 24 objektini.



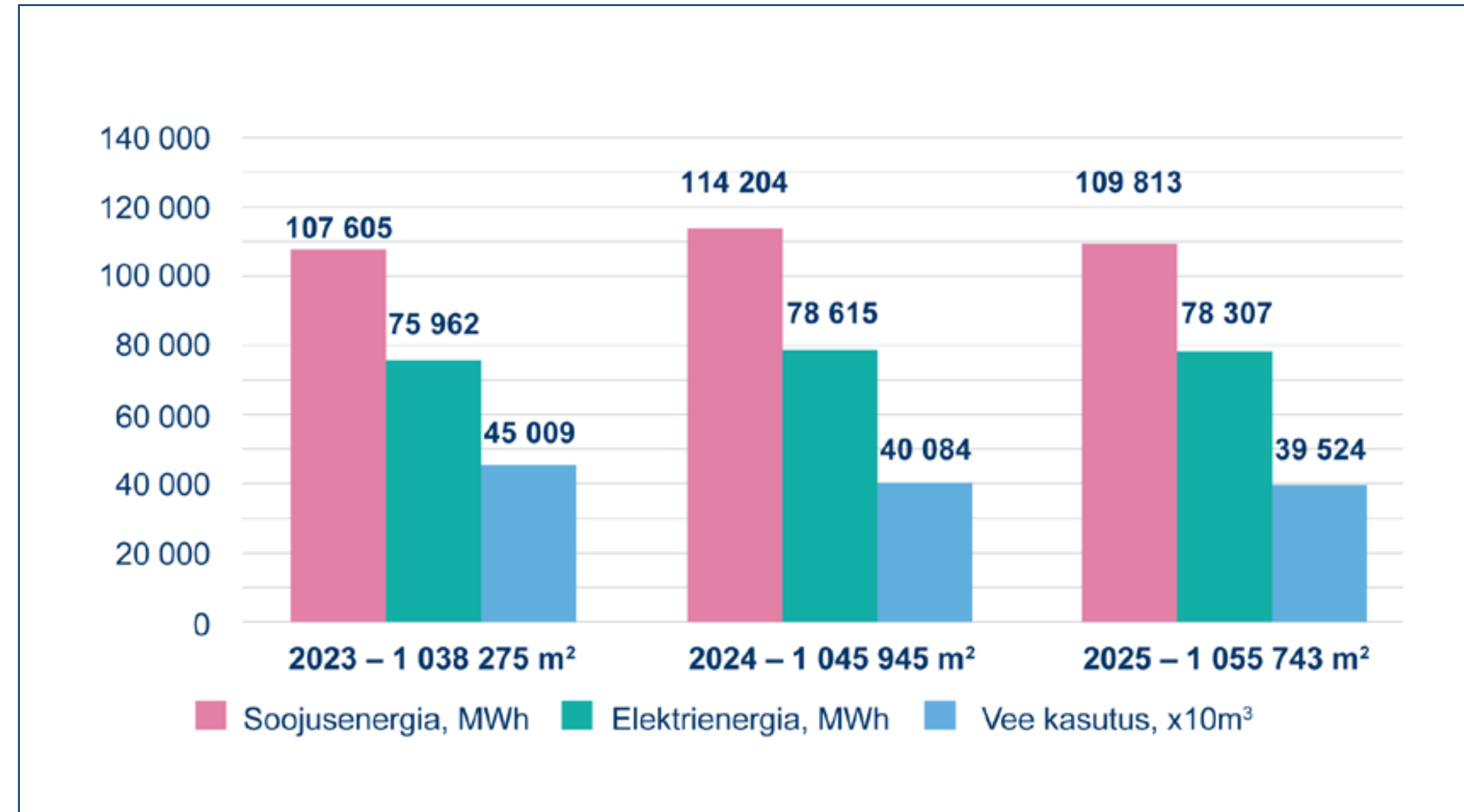
6.2 ENERGIA- JA VEEKASUTUS

Riigi Kinnisvara prioriteet on **hoonete energiatarbimise vähendamine** ja **energia-tõhususe suurendamine**. Vähendame hoonete energiakasutusest tulenevat keskkonnamõju remonttööde, regulaarse energiakasutuse jälgimise ja kiire reageerimisega ülekuludele ning kasutajate teadlikkuse tõstmisega.

Uusarendustel ja mahukamatel rekonstrueerimistel täidame õigusaktides kehtestatud energiatõhususe miinimumnõudeid. Uusarendused kavandatakse energiatõhususe klassi A, olulised rekonstrueerimised vähemalt klassi C. Energiatarbimist ja -tõhusust suuname juhiste ja tegevustega alates kinnisvara pörandapinna optimeerimisest (arvestades kasutaja vajadusi), arendamisest, ehitamisest (sh kompleksetustega) ja haldamisest ning lõpetades hooldamise (k.a ennetava hooldusega) ja vara portfelli väljumisega (vara müügiga).

Me jälgime järjepidevalt hoonete energia- ja veekasutust, analüüsime andmeid ning kaasajastame meetmeid tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks. Riigi Kinnisvara tarbimine organisatsioonina on marginaalne, moodustades organisatsioonivälisest tarimisest ca 1%. Organisatsioonivälise tarimise all mõistame oma kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle mõju saame suunata teadlikkuse tõstmise, pinnaoptimeerimise, optimeeritud tehnosüsteemide käidu ning energiatõhususele suunatud remonttööde abil.

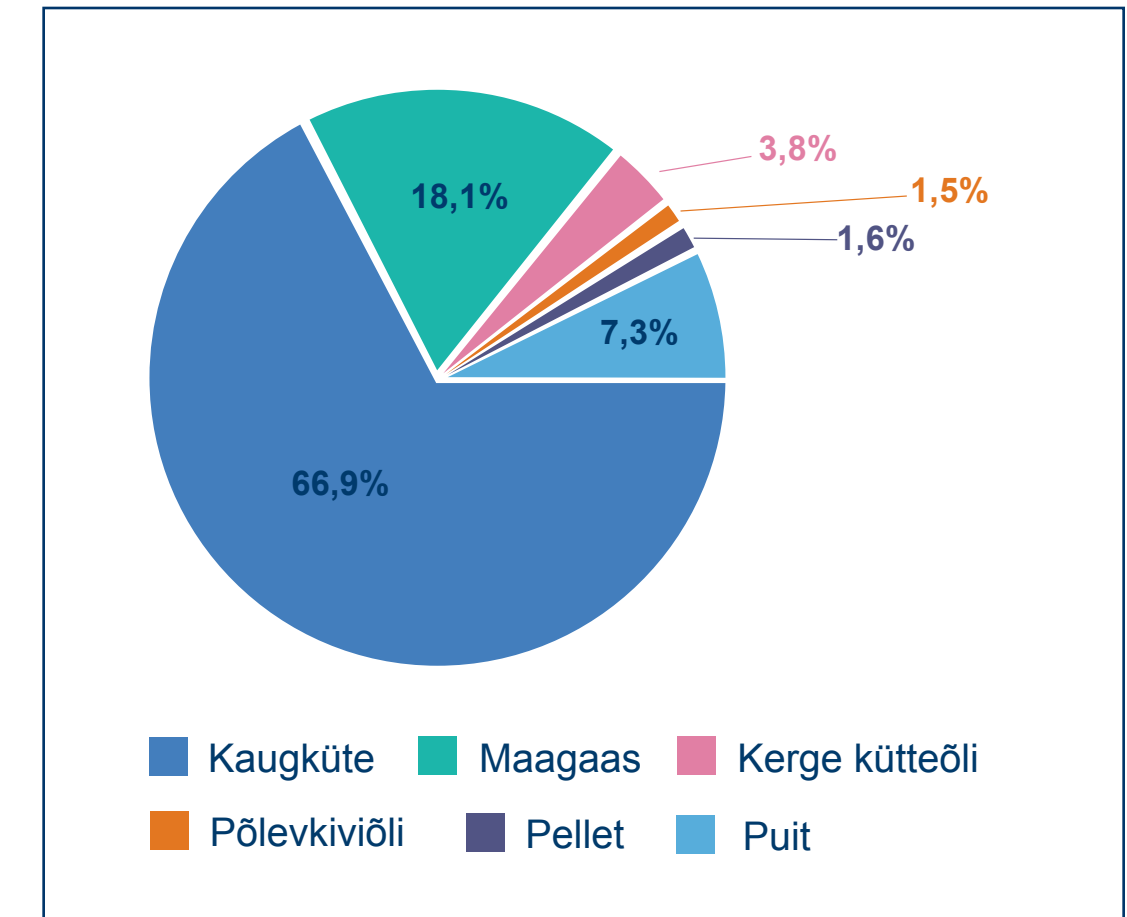
Järgneval graafikul on esitatud Riigi Kinnisvara **haldus- ja lepingulise portfelli** viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga.



Riigi Kinnisvara haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga.



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

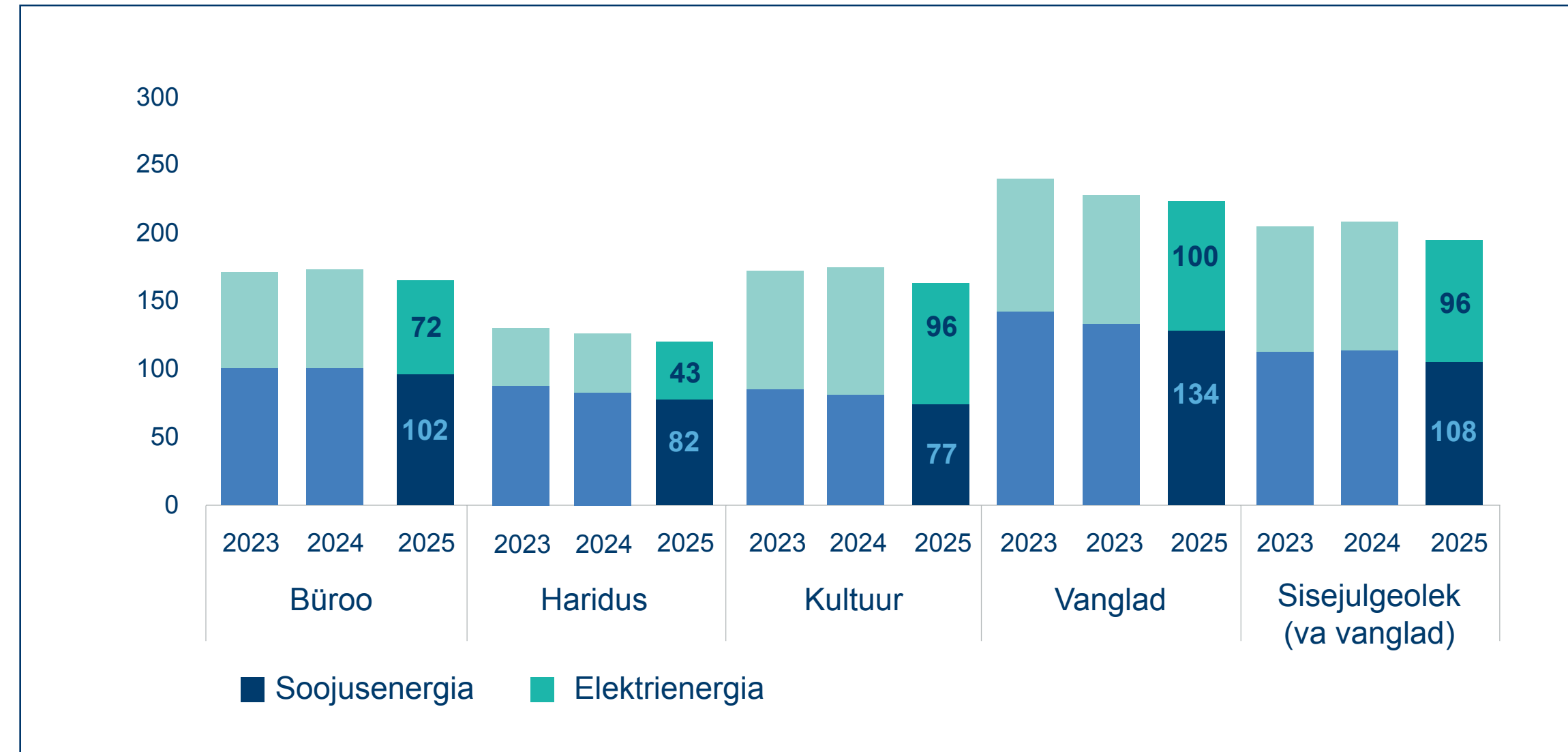


Lokaalselt toodetud soojusenergia jaotus erinevate energiaallikate lõikes 2025. aastal

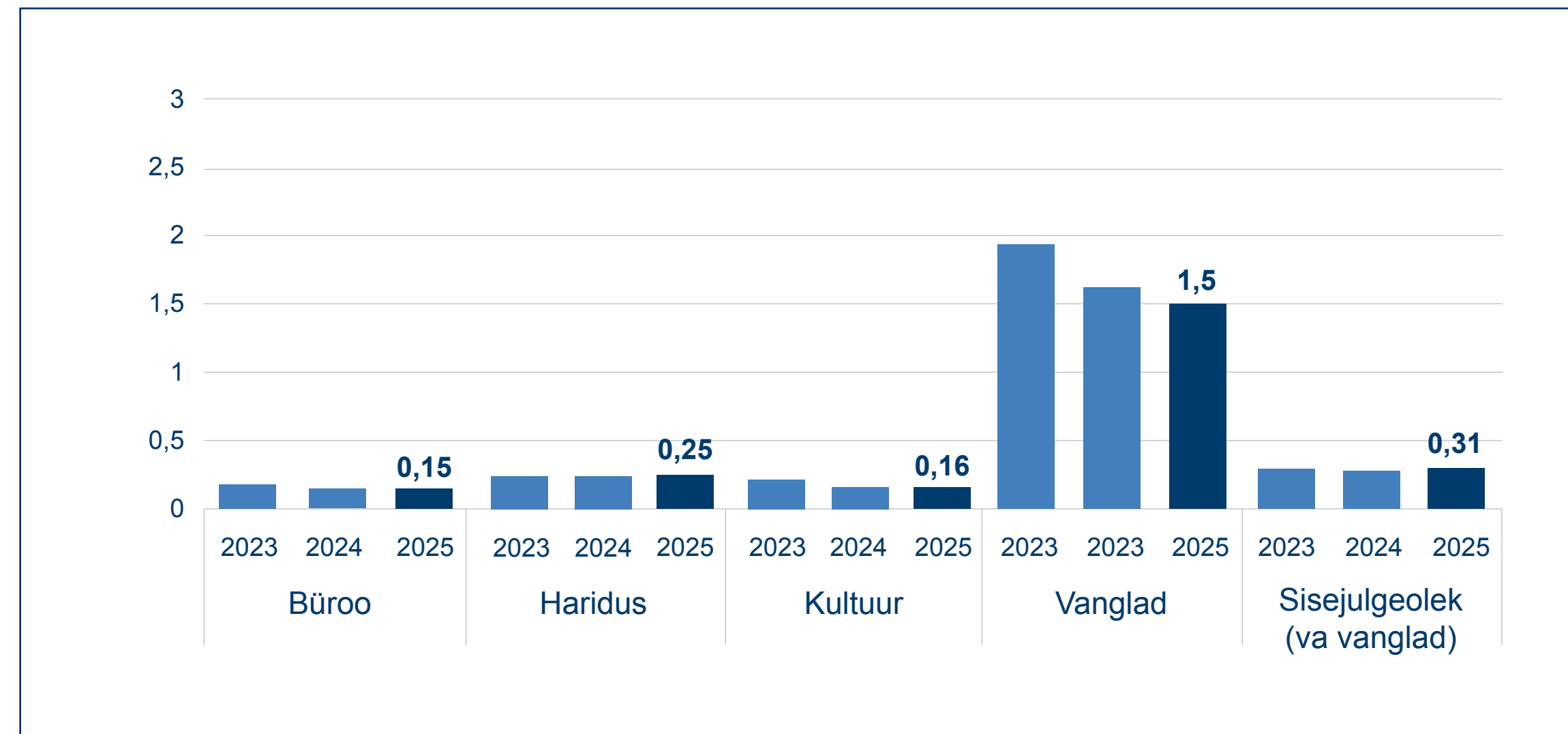


Riigi Kinnisvara haldus- ja lepingulises portfellis on erineva kasutusprofiili ja otstarbega kinnistuid ja hooneid, mida on võimalik jagada viide gruppi: büroo, sisejulgeolek, vanglad, haridus- ja kultuurihooned. Energia- ja veetarbimise intensiivsust iseloomustab erikasutus, mille dünaamika on nähtav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

Jälgime energiakasutust regulaarselt, korraldame tehnohooldust ning viime läbi erinevaid energiatõhusust parandavaid remonttöid, et vähendada ja stabiliseerida energia- ja veekasutust. Pidev jälgimine ja järjepidev parendustöö aitab vähendada energia ja vee tarbimist ning tõsta hoonete sisekliima kvaliteeti.



Elektri- ja soojusenergia erikasutus 2023.–2025.aastal (kWh/(m² a)).

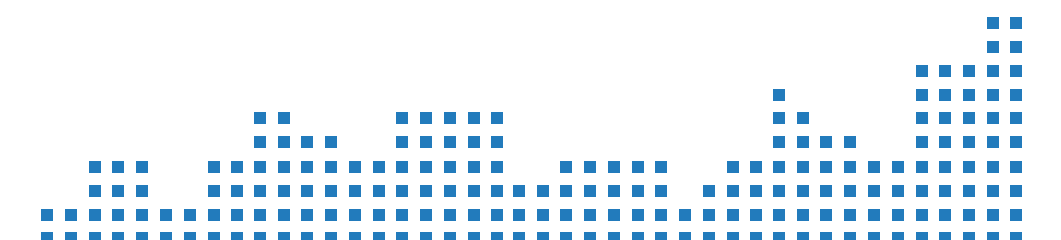


Vee erikasutus 2023.–2025.aastal (m³/(m² a)).

6.3. ENERGIAMÄRGISED

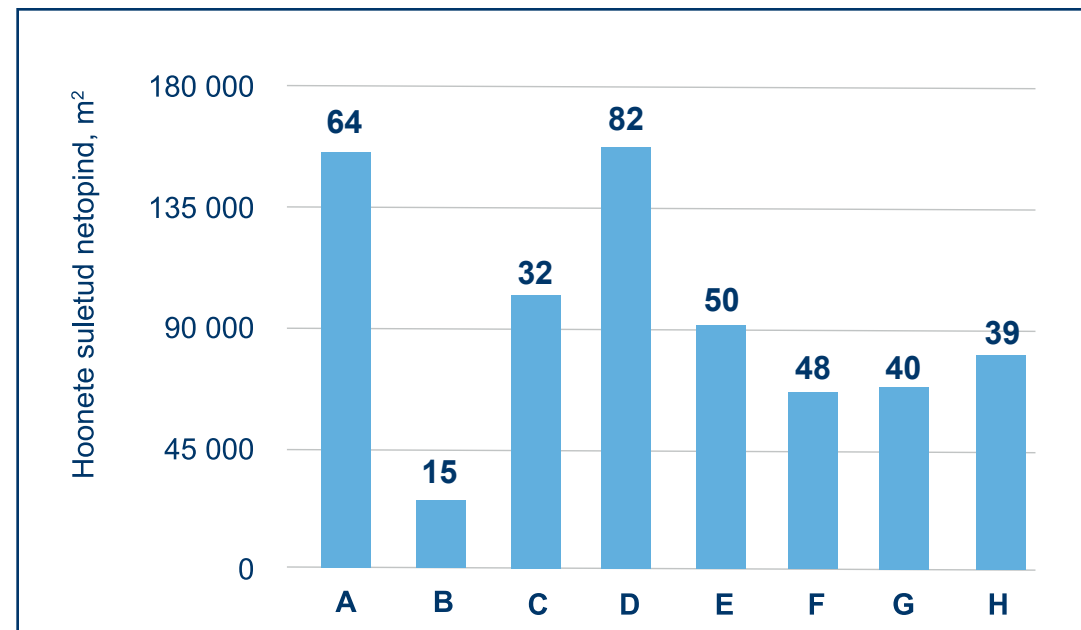
Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja kasutusintensiivsusest (klass A energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning klass H märgisega tarbivad enim). Energiamärgise klass on indikatsiooniks hoonete tehnilisest olukorrast ja kasutaja kasutusharjumustest. Me kaardistame hoonete andmeid järjepidevalt, ajakohastame, koostame ja väljastame hoonetele energiamärgiseid.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tulevalt peab hoone energiamärgise klass olema vähemalt C või parem, et see vastaks energia tõhususe miinimumnõuetele. Energiamärgise klass C nõue kehtib oluliselt rekonstrueeritavale, klass B uushoonele, mille puhul pole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt võimalik rajada lokaalset taastuvenergiat tootvat süsteemi (näiteks PV-parki), klass A kõigile ülejäänud (piiranguteta) uushoonetele.



Riigi Kinnisvara haldusportfelli hoonete energiatõhususes

Riigi Kinnisvara haldusportfelli kuuluvad kinnistud ja hooned, mis kuuluvad Riigi Kinnisvarale on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses. Alljärgneval joonisel on esitatud haldusportfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus, millele kohalduvad Ehitusseadustiku peatükk 7 (Hoone energiatõhusus) nõuded. Haldusportfellis olevate hoonete valimisse ei ole kaasatud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (s.t. erinevad miljöo- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). Haldusportfellis olevast 690 hoonest on 388 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik. Joonisel on näidatud haldusportfelli hoonete energiatõhususe klasside jaotus (vastava klassi hoonete arv ja summeeritud suletud netopind).



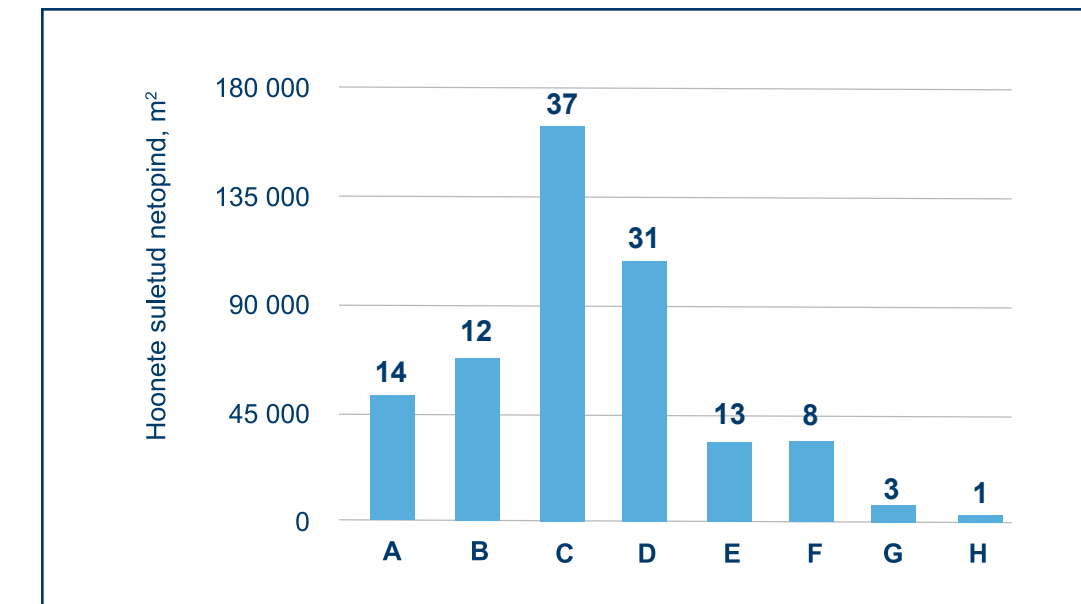
Energiatõhususe klasside jaotus haldusportfelli hoonetes 2025. aastal

Joonise järgi vastab vähemalt energiatõhususe klass C (miinimumnõue hoone olulisel rekonstrueerimisel) energiatõhususe miinimumnõuetele 111 hoonet (29%) ning 277 (71%) ei vasta.



Riigi Kinnisvara lepingulise portfelli hoonete energiatõhusus

Riigi Kinnisvara lepingulises portfellis on kinnistud ja hooned, mis ei kuulu Riigi Kinnisvarale ja kus Riigi Kinnisvara osutab haldusteenust lepingu alusel. Kõigi lepingulises portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus, millele kohalduvad Ehitusseadustiku peatükk 7 (Hoone energiatõhusus) nõuded, on esitatud alljärgneval joonisel. Lepingulises portfellis olevatest hoonetest on välja arvatud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (s.t. erinevad miljöo- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). Kokku on lepingulises portfellis olevast 281 hoonest 210 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik. Joonisel on näidatud lepingulise portfelli hoonete energiatõhususe klasside jaotus (vastava klassi hoonete arv ja summeeritud suletud netopind).



Energiatõhususe klasside jaotus lepingulise portfelli hoonetes 2025. aastal

Hoonetest, millele on väljastatud energiamärgis, vastab vähemalt energiatõhususe klassi C (miinimumnõue hoone olulisel rekonstrueerimisel) energiatõhususe miinimumnõuetele 63 hoonet (30%) ning 147 (70%) ei vasta (sisaldab ka märgiseta hooneid).

7. Kasvuhoonegaasid ja keskkonnamõju

Selleks, et mõista meie tegevusega kaasnevat keskkonnamõju, on Riigi Kinnisvara strateegias aastateks 2025–2028 välja toodud ühe olulise tegevusena meie keskkonnajalajälje arvutamine ning seejärel eesmärgi seadmine kaasneva keskkonnamõju vähendamiseks. 2025. aasta lõpus valmis **Riigi Kinnisvara kasvuhoonegaaside (KHG) aruande** esimene etapp. KHG tuleneva emissiooni mõistmine aitab meil juhtida kliimamuutustest tulenevaid riske ja hinnata ettevõtetud meetmete koosmõju, nt kui parandame hoonete energiatõhusust, siis kas sellega väheneb ka hoonete kasutusaegne KHG emissioon. Emissioonide analüüs aitab meil keskenduda olulistele valdkondadele ja vältida meie tegevusega kaasnevaid võimalikke varjatud KHG heiteid.

Riigi Kinnisvara kasutab KHG arvutamisel rahvusvaheliselt tunnustatud ja äri sektoris kõige laiemalt levinud KHG protokolli. KHG emissioonid väljendatakse süsinikdioksiidi ekvivalentides (CO₂e). Riigi Kinnisvara lähtub KHG aruandluses tegevuskontrolli põhimõtetest, sest anname oma vara üürile kasutusrendilepingutega ja üürnikega kaetud hoonete energiatarbimist saame suunata teadlikkuse tõstmise ja meetmete ettepanekute kaudu. Energiatarbimisega seotud KHG emissioonide arvutamisel kasutame tootjapõhiseid eriheitetegureid. Kuna need andmed selguvad viitajaga, valmib eelmise aasta aruanne jooksva aasta esimese poolaasta lõpuks.

KHG protokoll järgselt jagatakse ettevõtte KHG-d kolme mõjualasse. Riigi Kinnisvaras jagunevad mõjualad järgmiselt:

Mõjuala 1 – Riigi Kinnisvara **otsesed heited kütuste põletamisel** ja F-gaaside kasutamisest (nt gaasid külma- ja kliimaseadmetes). Siin all kajastame meie enda vajadusteks kasutatava kontoripinna ja vakantsete pindadega seotud heiteid. Riigi Kinnisvarale sõidukeid ei kuulu. 2024. aasta aruanne ei sisalda F-gaasidega seotud heited, sest FOKA registri andmetel ei olnud Riigi Kinnisvara hoonetes sel ajal registreerimiskohustusega F-gaaside lekkeid ega seadmete täitmisi.

2024. aastal oli Riigi Kinnisvara mõjuala 1 KHG heitkogus 194 tonni CO₂e.

Mõjuala 2 – hõlmab Riigi Kinnisvara **kaudseid heiteid**, mis tekivad meie enda kontoripinna ja vakantsete pindade tarbeks **ostetud elektri-, soojus- ja jahutusenergiast**.

2024. aastal oli Riigi Kinnisvara mõjuala 2 KHG heitkogus 780 tonni CO₂e.

Mõjuala 3 hõlmab kõiki teisi meie väärtusahelast tulenevaid heitkoguseid, mis pärinevad allikatest, mida Riigi Kinnisvara **ei saa täielikult mõjutada ega kontrollida. Mõjuala 3 moodustab suuri osa jalajäljest**, sest see sisaldab nii hanke-tegevusega kui teenuste pakkumisega seotud heiteid, samuti meie hoonete kasutamise ja elueaga seotud emissioone. Mõjuala 3 aruandesse oleme hetkeseisuga kaasanud järgmised kate-gooriad:

- 2. kategooria – kapitalikaubad, s.o hoonete arendamisest ja renoveerimisest tulenev heide, vt täpsemalt järgmine alapeatükk;
- 3. kategooria – kütuse ja energiatarbimisega seotud tegevused, s.o Riigi Kinnisvara energia-müügiportfell;
- 8. kategooria – ülesvoolu tegevused, s.o

emissioonid pindade kasutamisest, mis meile ei kuulu ja kus ise oleme üürnikuks;

- 11. kategooria – müüdüd toodete kasutamine, s.o lepingulise ja vaheüüri portfelli kasutusaegsed emissioonid;
- 13. kategooria – allavoolu tegevused, s.o kogu meie omandis oleva kinnisvaraga, mida me edasi üürime, seotud KHG emissioonid.

2024. aastal oli Riigi Kinnisvara KHG mõjuala 3 emissioon 66 948 tonni CO₂e. Koos teiste mõjualadega moodustas Riigi Kinnisvara KHG koguheide 2024. aastal kokku 67 921 tonni CO₂e.

Kuna suurimad emissioonid on seotud Riigi Kinnisvara omandis olevate hoonete energia-tarbimisega, siis on **energiatõhusus ja taastuv-energiaallikate suurem kasutus** peamised märk-sõnad KHG vähendamiseks.

Arvestades Riigi Kinnisvara tegevusvaldkonda, mis hõlmab muuhulgas ka uute hoonete rajamist ja olemasolevate rekonstrueerimist, on Riigi Kinnisvara KHG näitaja aastate lõikes paratamatult kõikuv. Uute hoonete ehitus ja olemasolevate renoveerimine on suure keskkonnamõjuga ja KHG heide sõltub väga palju sellest, kui palju uusi arendusi või rekonstrueerimisi aasta jooksul valmib ning kui kestlikult need hooned on valminud.

2025. aastal hindame, millist mõju on KHG heitkogustele avaldanud rohehanke tulemused ning hoonete energiatarbimise vähendamiseks ettevõtetud meetmed, nt hooneautomaatika täpsem seadistamine. Selle analüüsi põhjal saame seada juba konkreetsed eesmärgid KHG heitkoguste vähendamiseks ning ühtlasi otsustada KHG aruandluse edasise laiendamise üle.

Mõjualad ja kategooriad:	tCO ₂ e
1.1. Energia tootmine	194
2.1. Ostetud elektrienergia	405
2.2. Ostetud soojus- ja jahutusenergia	375
3.2. Kapitalikaubad (arendused/renoveerimised)	1 762
3.3. Energia vahendamine	9 652
3.8. Ülesvoolu tegevused (oma tarbeks üüritava pinna energia)	178
3.11. Müüdüd toodete kasutamine (vaheüüri ja lepingulise portfelliga seotud energia)	10 359
3.13. Allavoolu tegevused (üürile antud pinna energia)	44 997

Riigi Kinnisvara KHG heitkogused 2024. aastal.

7.1. HOONETE SÜSINIKU JALAJÄLJE ARVUTUSED

2025. aastal rakendasime **süsiniku jalajälje arvutamist** ja keskkonnakriteeriume järjepidevalt nii projekteerimis- ja ehitushangetes kui arhitektuurivõistlustel. Kehtestasime nõuded uusehitiste ja rekonstrueeritavate hoonete CO₂ jalajälje arvutamiseks nii eel- kui ka tööprojekti etapis. Nende tegevuste eesmärk on tagada, et süsinikumõju oleks arvesse võetud juba projekteerimise varajases faasis nii, et tehtavad valikud ja lahendused viidaks ellu ehituse ajal. Kaheastmeline arvutamine võimaldab hinnata kavandatavate lahenduste mõju projekti algul ning kontrollida tööprojekti etapis, et algselt seatud eesmärgid täidetakse. 2025. aastal leidsime CO₂väärtused (nii projekteerimises kui ehituses):

- Rahvusarhiivi hoidlale, Rakveres (väärtus 31.2 kgCO₂e/(m²a);
- Loodusmajale, Tallinnas (projekt töös);
- Kohtla-Järve põhikoolile (projekt töös);
- Toom-Kooli 9 Riigikogu Kantselei hoonele, Tallinnas (projekt töös);
- Sisekaitseakadeemia ühiselamule, Tallinnas (projekt töös).

CO₂ väärtuste arvutamisega oleme väärtuslik partner Kliimaministeeriumile, kelle ülesandeks on 2027. aastaks välja töötada hoonete CO₂ jalajälje teekaart ning 2030. aastaks määratleda vastavad piirväärtused. Kuna hoonete süsinikujalajälje arvutamine muutub üle riigi kohustuslikuks 2028. aastast, aitab Riigi Kinnisvara varajane ja süsteemne praktika kaasa meetodika arendamisele ning realistlike ja rakendatavate nõuete kujundamisele. Tähtis on ka turu teadlikkuse ja oskuste kasvata-

mine – me toetame ning nõustame arvutamisel nii projekteerijaid kui ka ehitajaid.



2024. aastal valminud hoonete süsinikujalajälje kontrollarvutused viisime läbi eesmärgiga hinnata, kas strateegilised sihid ja seatud piirväärtused on praktikas saavutatavad ja realistlikud. Analüüs hõlmas nelja 2024. aastal valminud uusehitist ning tugines hoonete tööprojekti tasemel andmetele ja olusringi hindamise metoodikale kooskõlas Riigi Kinnisvara mitte-eluhoonete tehniliste nõuetega.

- Paide, Järve tee 4 (30.2 kgCO₂e/(m²a)) ja Jüri, Talli tn 4 (27.4 kgCO₂e/(m²a)) päästekomandod;
- Rae, Aruküla tee 22, Jüri (16.7 kgCO₂e/(m²a)) ja Narva, A.Puškini tn 31, (32.6 kgCO₂e/(m²a)) riigigümnaasiumid.

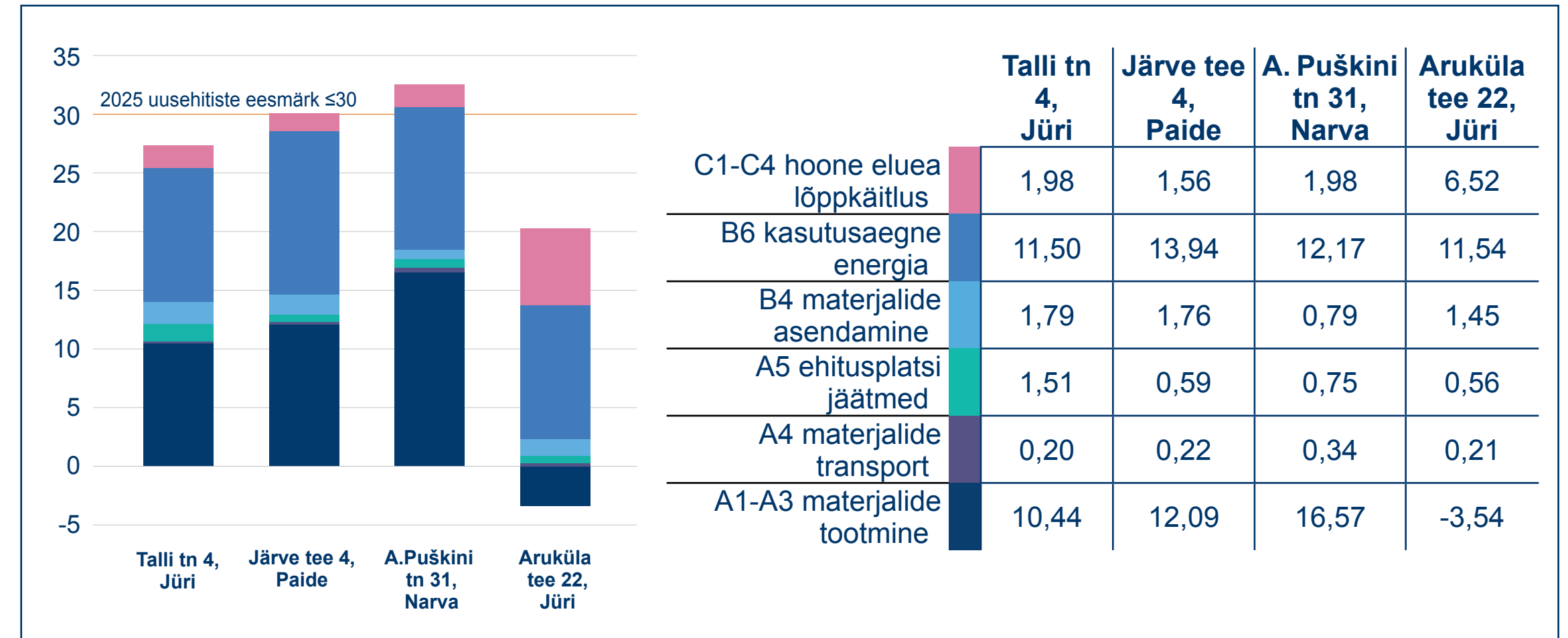
Arvutustulemused näitasid, et uusehitiste keskmine süsinikujalajälg jäi alla seatud piirväärtuse. Rae Riigigümnaasiumi madalam süsiniku jalajälg tuleneb sellest, et hoone maapealne osa on suurel määral ehitatud puidust ning hoonel puuduvad maa-alused ruumid. Kuigi arvutused tehti tagantjärele ega võimaldanud valminud projektides otsuseid muuta, täitsid need oma rolli kontrollmehhanismina ning andsid kinnituse piirväärtuste paikapidavusele ja süsinikujalajälje arvutamise kohustuslikule rakendamisele alates 2025. aastast projekteerimistel ja ehitamistel.

Selleks, et tegeleda keskkonnavaates olulistest teemadega objektide põhiselt võimalikult varajases staadiumis, seadsime keskkonnahoidlike aspektide fookuse sinna, kus otsused aitavad vältida ressursimahukaid lahendusi hilisemates etappides, vähendada ehitusaegset raiskamist ning pikendada lahenduste eluiga.

Näiteks Kuressaare Ametikooli Upa õppekorpuse renoveerimisprojekti ettevalmistavas ehitushankes võrdlesime osalise lammutamise ja uusehituse alternatiive olemasoleva kandekonstruktsiooni

säilitamisega. Süsiniku jalajälje võrdlus toetas lahendust, mille puhul säilitati konstruktsioonid ning korraldati ruumiprogramm ümber, mistõttu seati eesmärgiks konstruktsioonide maksimaalne kasutamine ja ruumilise lahenduse kohandatavus. Teise näitena saab tuua Toom-Kooli 9 ehitushanke, kus hinnati hankes osalejate lahendusi ehituslogistika korraldamiseks, jäätmete liigiti kogumiseks ning teise ringi materjalide kasutamiseks.

Keskkonnakriteeriumid integreeriti ka arhitektuuri võistlustesse, seda nii renoveerimis- ja uusehitiste võistlustel. Võistlustööde hindamisel vaadeldi olemasoleva hoone säilitamise põhjendatust, ruumilise lahenduse efektiivsust ning konstruktiivsete ja materjalivalikute põhimõttelist suunatust madala heitega lahendustele.



Hoonete süsinikujalajälg kgCO₂e/(m²a)



8. Majanduskeskkond ja riigihanked

8.1. 2025. AASTA MAJANDUSKESKKOND

Ehitushinnaindeks peegeldab ehitustegevuse maksumuse muutust ja see jaotatakse kolme põhirühma: tööjõud, ehitusmasinad ja -materjal. Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2025. aastal võrreldes 2024. aasta keskmisega 1,5%. Ehitushinnaindeksi kasvu võrreldes 2024. aasta keskmisega mõjutas enim 1,1%-line materjalide hinnatõus, samas kui tööjõud kallines 1,7% ja masinate kasutamine 1,9%. 2025. aasta neljandas kvartalis tõusis ehitushinnaindeks võrreldes kolmanda kvartaliga 0,4%. Kolmanda kvartaliga võrreldes oli suurim mõju indeksile ehitusmaterjalide hindadel, mis kallinesid kvartaliga 0,6%. Võrreldes 2024. aasta neljanda kvartaliga oli ehitushinnaindeks 2025. aasta neljandas kvartalis 1,6% kõrgem. Indeksi kasvu panustas võrreldes 2024. aasta neljanda kvartaliga enim materjalide 2%-line hinnatõus.

Remondi- ja rekonstrueerimistöde hinnaindeks tõusis 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes kolmanda kvartaliga 0,2% ning võrreldes 2024. aasta sama perioodiga 1,3%.

Ehitusettevõtete kindlustunde indikaator 2025. aastal keskmiselt -14, mis näitab paranemist võrreldes 2023. ja 2024. aastaga, mil vastav näitaja oli keskmiselt -19.

Büroopindade turg

Tallinna büroopindade turg areneb aktiivselt edasi. 2025. aastal lisandus umbes 73 600 m² uut büroopinda ja aastalõpu seisuga oli ehitusjärgus ligi 100 000 m² (2024. aasta näitajaks oli 114 000 m²), mis moodustas 7% kogu büroopindade mahust. Büroopindade kasutuselevõttu soodustavad endiselt kindlustus- ja finantssektori ettevõtete ning avaliku sektori organisatsioonide ümberpaigutamised. Samamoodi soodustab turu kasvu ka tervishoiusektori üürnike pidev nõudlus. Ka jagatud kontoripindade (*ingl.k.* co-working) arendus jätkub Tallinnas aktiivselt, samas seisab see segment silmitsi nõudluse kõikumistest tulenevate probleemidega ning aeg-ajalt toimuvate kontoripindade sulgemistega. Tõenäoliselt jätkub see trend ka 2026. aastal.

2025. aasta sügisel kasvas üüritegevus mõõdukalt, mis tõi kaasa A-klassi vakantsete büroopindade kerge vähenemise, samas kui B-klassi vakantsete büroopindade arv jätkas kasvu. A- ja B-klassi büroopindade üürimäärad püsisid vastavalt vahemikus 16,5–24 eurot ruutmeetri kohta kuus

ja 9,9–16,8 eurot ruutmeetri kohta kuus ning jäid eelmise aastaga võrreldes üldjoontes samale tasemele.

Tööstuspindade turg

2025. aasta lõpu seisuga oli ehitusjärgus umbes 83 800 ruutmeetril pinda (26 projekti), millest ainult neli projekti ületasid igaüks 5000 ruutmeetril. Üürnike huvi oli suurim kuni 1200 ruutmeetri suuruste pindade vastu. Ladu-kontor-esindus tüüpi ärihoonete arendustempo oli 2025. aastal jätkuvalt kasvutrendis. Turule lisandus 2025. aastal üle 46 000 ruutmeetri pinda ja kaheksa projekti kogupinnaga 26 400 ruutmeetril on veel ehitusjärgus. Selliste ärihoonete üha aktiivsemateks üürnikeks on kujunenud spordiklubid ning padeli- ja tenniseväljakud. Ladu-kontor-esindus tüüpi ärihoonete arendustegevuse kõrge tase hoiab selle vakantsusmäära 11% lähedal.

Jaemüügipindade turg

2025. aastal juhtis jaemüügipindade arendusturgu Harjumaal jätkuvalt peamiselt toidukaupluste segment, laienemist jätkasid ka spordiklubid. Vaatamata mõnevõrra kasvavale finantssurvele jaemüügipindade segmendis, mida näitab võlgnike arvu suurenemine, püsis vakantsus jaemüügipindade osas väike ja jätkas pigem langustrendis.

Korteriomandite turg

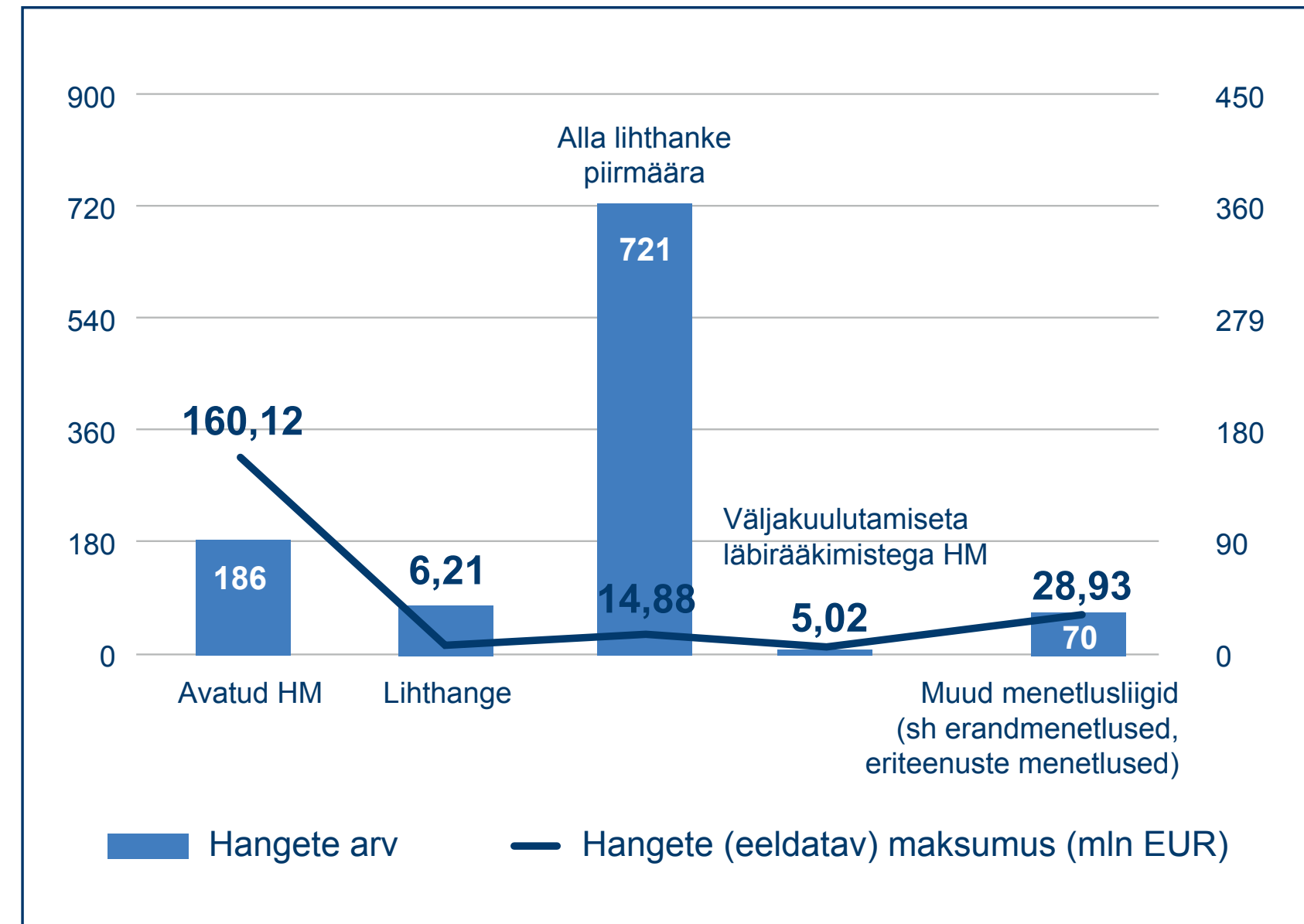
Maa- ja Ruumiameti andmetel tehti 2025. aastal Eestis kokku 21837 korteritehingut, millest omakorda 13 384 ehk 61% tehti maakonnakeskustes. Võrreldes 2024. aasta tehingute arvuga on kasv ligi 6%. Maakonnakeskuste 13 384 korteritehingust omakorda 67% ehk 8994 tehingut tehti Tallinnas, kus keskmiseks ruutmeetri hinnaks oli 2900 eurot. Tallinna korteritehingute arv kasvas aastaga 7,5%. Väljaspool maakonnakeskuseid tehtud korteritehingute arv kasvas aastaga 0,9%. Varasema aastaga võrreldes suurenes 2025. aastal Eesti korteritehingute arv 3,9%. Kõige enam, 45%, suurenes korteritehingute arv Raplas, kus tehti 2025. aastal 90 korteritehingut. Kõige enam vähenes korteritehingute arv aastatagusega võrreldes Haapsalus, kus 2025. aasta tehingute arv oli 90, mis jäi 2024. aastale 10% alla.

Allikad: Colliers, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet

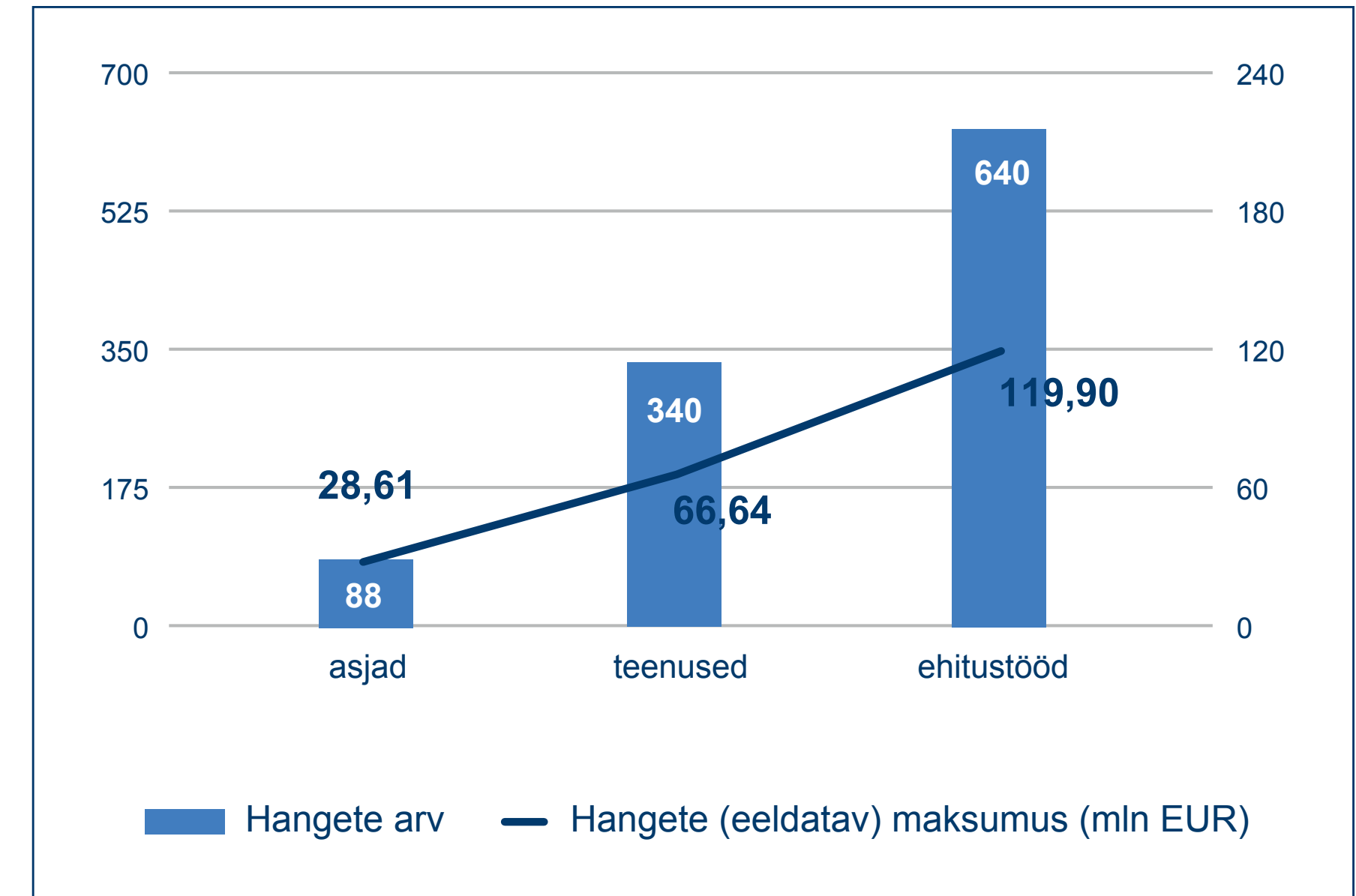


8.2. RIIGIHANGETE ÜLEVAADE

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 korraldame 2025. aastal **1068 hanget eeldatava maksumusega ca 215 miljonit eurot**. Menetlusliikidest korraldame arvuliselt kõige enam hankeid alla lihthanke piirmäära (67%), mille osakaal rahalises arvestuses oli ca 6,9% (eeldatava maksumuse alusel). Suurima rahalise maksumuse moodustasid avatud hankemenetlused kogusummas üle 160 miljoni euro (ca 74% rahalisest mahust). Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades ligi 60% kõigist hangetest ning 56% rahalises arvestuses (eeldatava maksumuse alusel).



2025. aasta hanked menetlusliigi ja eeldatava maksumuse põhiselt.



2025. aasta hanked hankeobjekti ja eeldatava maksumuse põhiselt.

8.3. STRATEEGILISED RIIGIHANKED

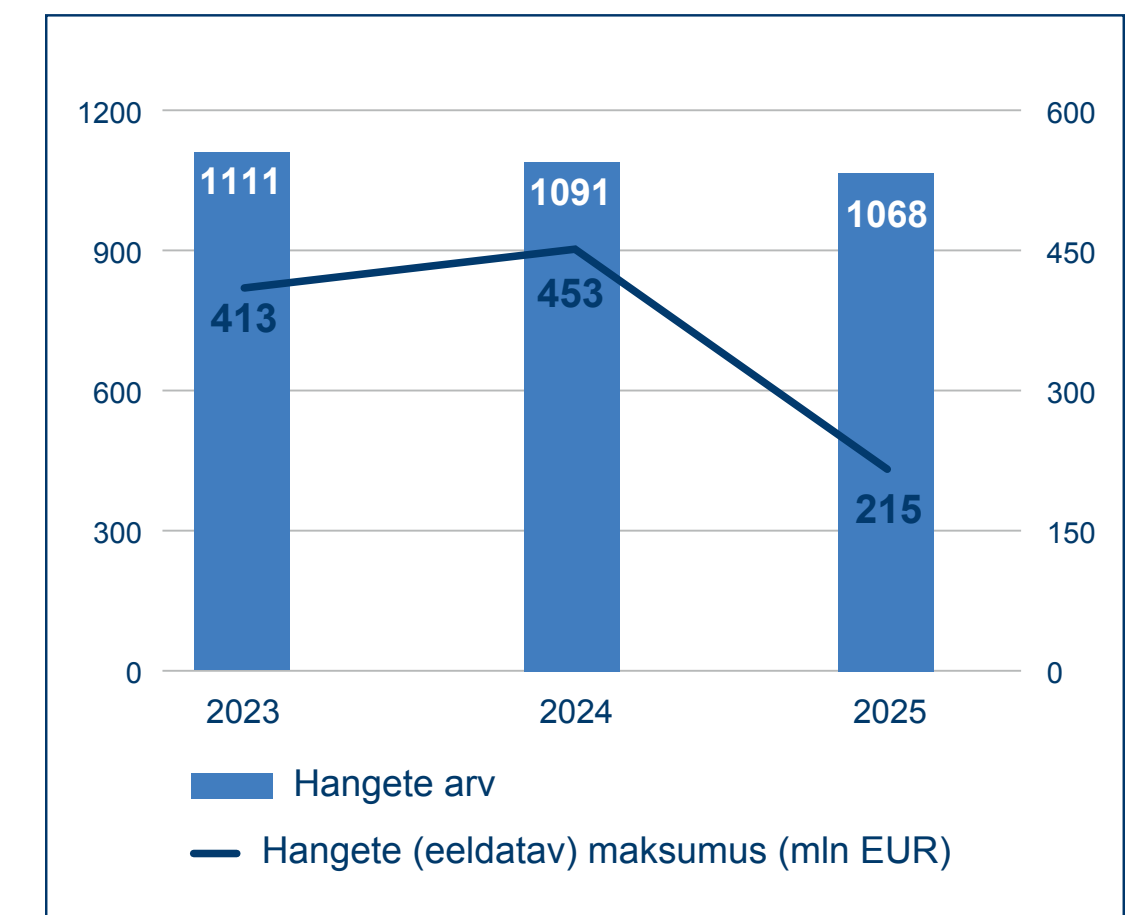
Riigihangete kaudu on võimalik saavutada nii organisatsiooni enda eesmärged kui ka toetada laiemalt ühiskondlike eesmärkide saavutamist. 2023. aastal kiitis Vabariigi Valitsus heaks riigihangete strateegilised põhimõtted, mille eesmärk on riigihangetega toetada rohkem ühiskondlikke väärtusi: keskkonnanahoidlikud, innovaatilised ja/või riigi julgeolekuriske vähendavad lahendused, kvalitatiivsete hindamiskriteeriumite rakendamine, sotsiaalselt vastutustundlike lahenduste integreerimine jmt.

Riigi Kinnisvara peab hangete korraldamisel silmas nii teenuste/ ehitustööde kvaliteeti kui ka kaasnevaid keskkonnanahoiu aspekte. 2025. aastal korraldame **13 hanget** (ligikaudu 5% riigihangete registris avaldatud hangete arvust), milles on lisaks

maksumusele või kulule arvestatud ka **kvalitatiivsete kriteeriumitega. Keskkonnanahoidlike aspektidega oleme arvestanud 145 hankes, mis moodustab ligikaudu 55% hangete arvust** (riigihangete registris avaldatud hangete arvu alusel).

2025. aastal viisime innovatsioonihankena läbi Riigi Kinnisvara esimese nn alliansshanke, mille tulemusena valmib 2027.a lõpuks Võrru taktikakeskus ja lasketiir politseinikele, piirivalvuritele ja kriisiüksustele, et treenida nende erioskuseid ning seeläbi tugevdada Eesti riigipiiri kaitsmise võimekust. Alliansshanke mudel kui poolte koostööl ja ühistel ärihuvidel põhinev lepingumudel on Euroopa riikides üsna levinud, kuid Eestis on seda kasutatud vähe. Eesti avalikus sektoris on alliansshankeid

varem läbi viidud suuremates taristuprojektides, kuid hoonete ehitamise valdkonnas pigem üksikutes väiksemates projektides.



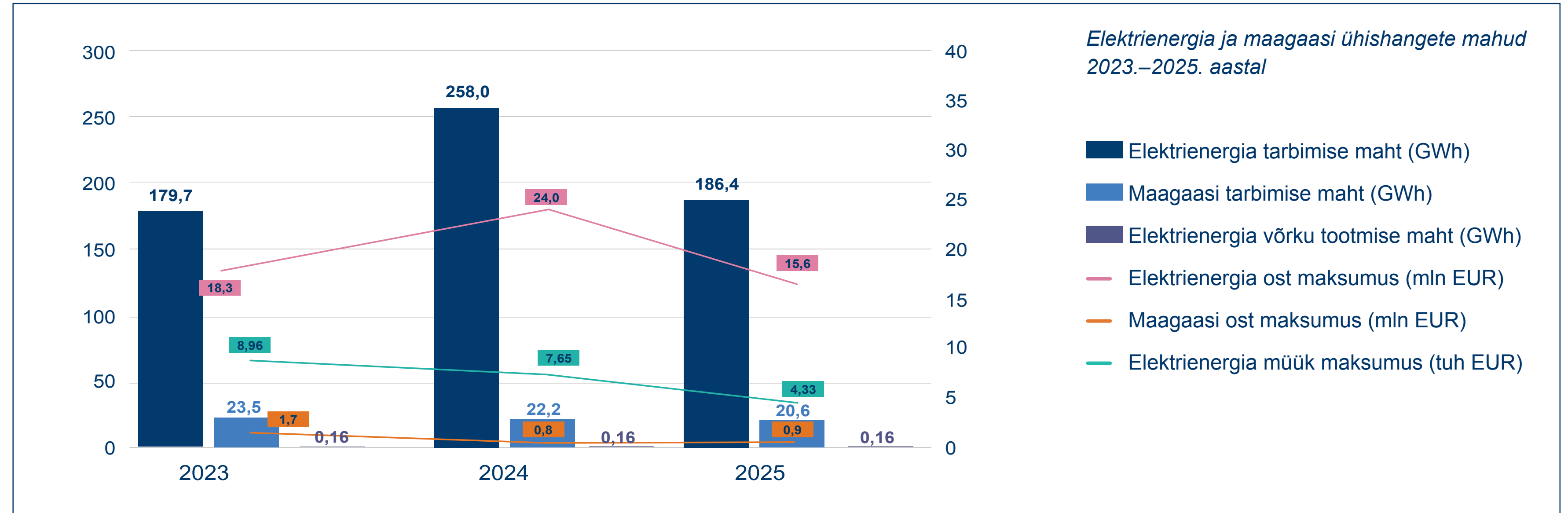
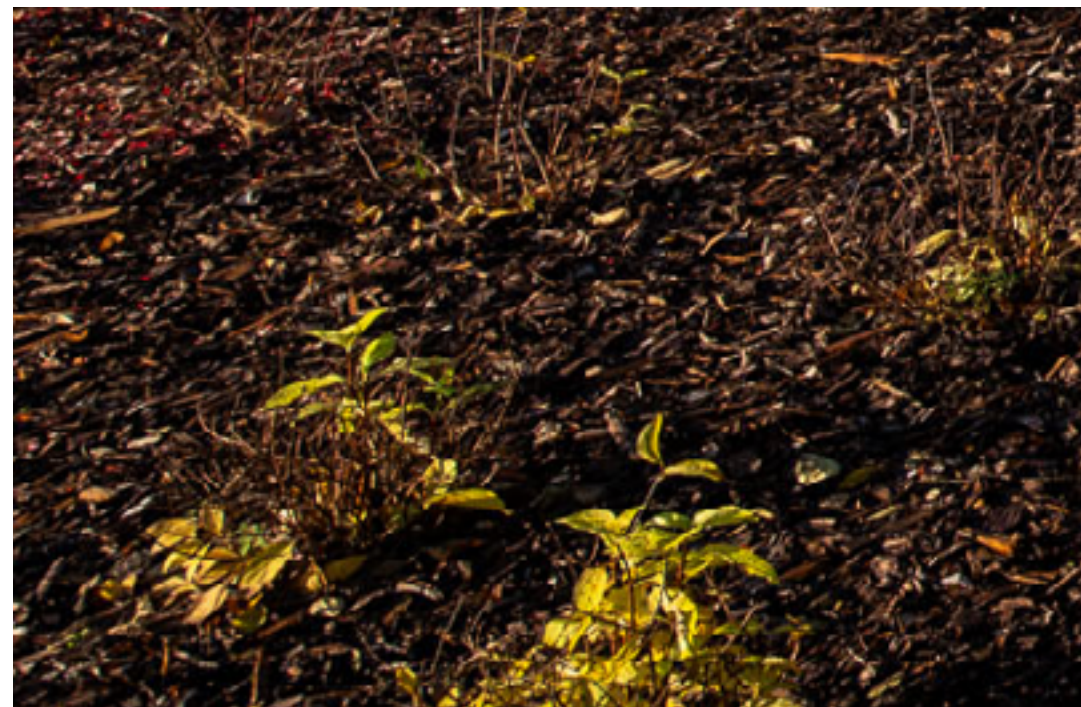
Hangete koguarv ja eeldatav maksumus 3 aasta lõikes

8.4. RIIGI KINNISVARA
VABATAHTLIKU 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.

2025. aastal korraldasime vabatahtliku keskse hankijana **kokku 81 hanget**, mille alusel **sõlmitud lepingute kogumaht ületas 36 miljonit eurot**. Keskse hankijana korraldatud suurim hange oli alliansshankena korraldatud Võru eriettevalmistuse taristu rajamise hange hankelepingu maksumusega 8,56 miljonit eurot. Keskse hankijana korraldasime arvuliselt kõige enam hankeid Haridus- ja Teadusministeeriumile (sh koolihoonete valgustuse projekteerimis- ja ehitustööd, aga ka energiatõhusustööd). Keskseid hankeid korraldasime ka Politsei- ja Piirivalveametile ning Eesti Rahvusraamatukogule.

Lisaks viisime 2025. aastal läbi ka kaks ühishanget (maagaasi ning taastuvelektri päritolutunnistuste ostmiseks), sõlmitud lepingute maksumusega 0,9 miljonit eurot.



9. Partnersuhete juhtimine

9.1. TARNEMAHUD

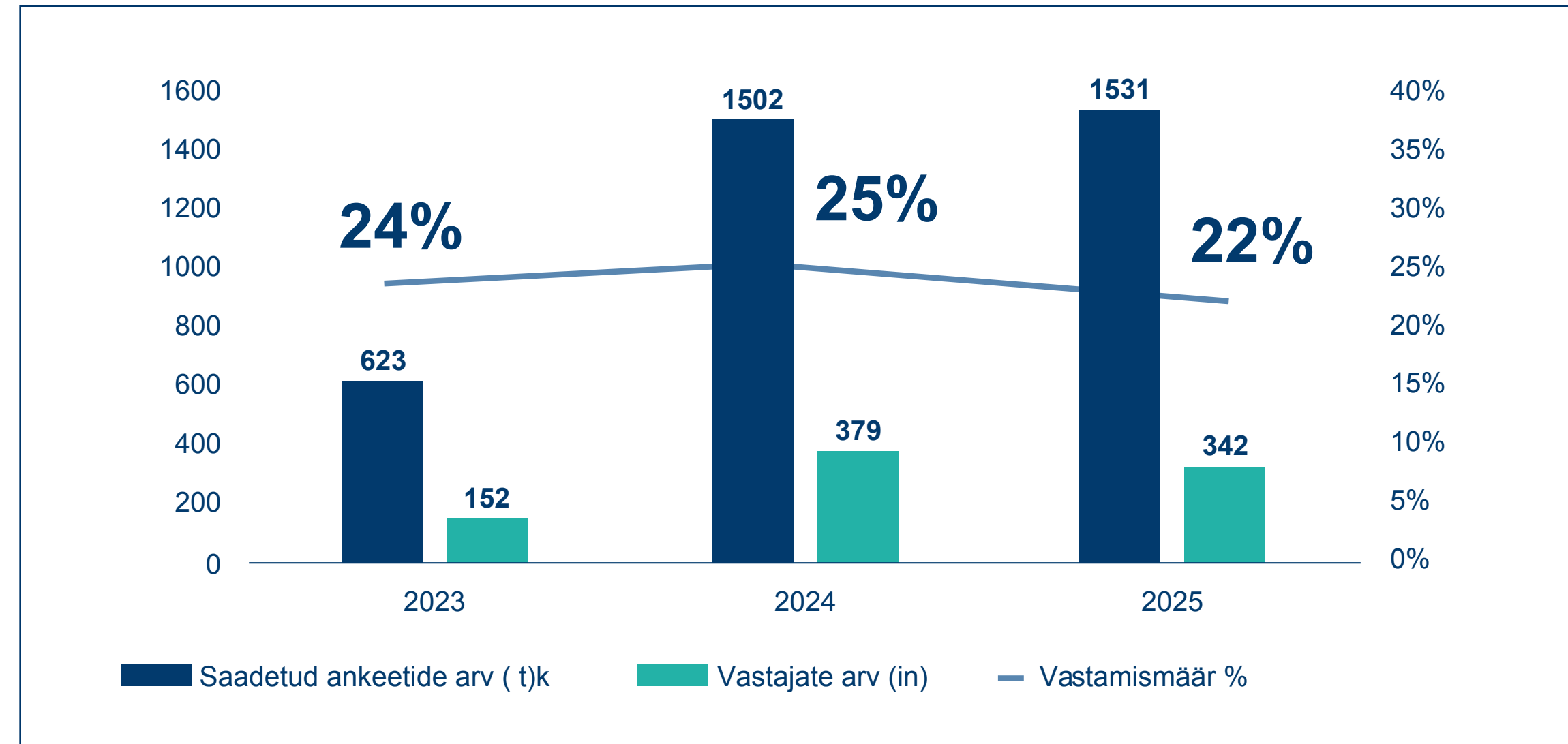
Riigi Kinnisvara teenuste tarnemaht oli 2025. aastal olulisemate teenuste kategooriate lõikes kokku 137,4 miljonit eurot. Suurima osakaalu (ligikaudu 60 %) tarnetest moodustasid ehitus- ja remonttööd 82,1 miljoni euro väärtuses.

	2023	2024	2025
Vesi ja kanalisatsioon	1 701 206	1 783 845	1 582 304
Valveteenused	2 600 036	2 833 964	3 286 717
Soojusenergia	9 129 387	7 623 658	7 287 549
Tehnohooldus	7 782 724	9 728 646	11 070 474
Heakord	14 822 431	16 139 627	17 066 066
Elektrienergia	16 197 450	15 282 488	14 983 117
Ehitus- ja remonttööd	75 535 200	78 704 529	82 117 325
Kokku	127 768 434	132 096 757	137 393 552

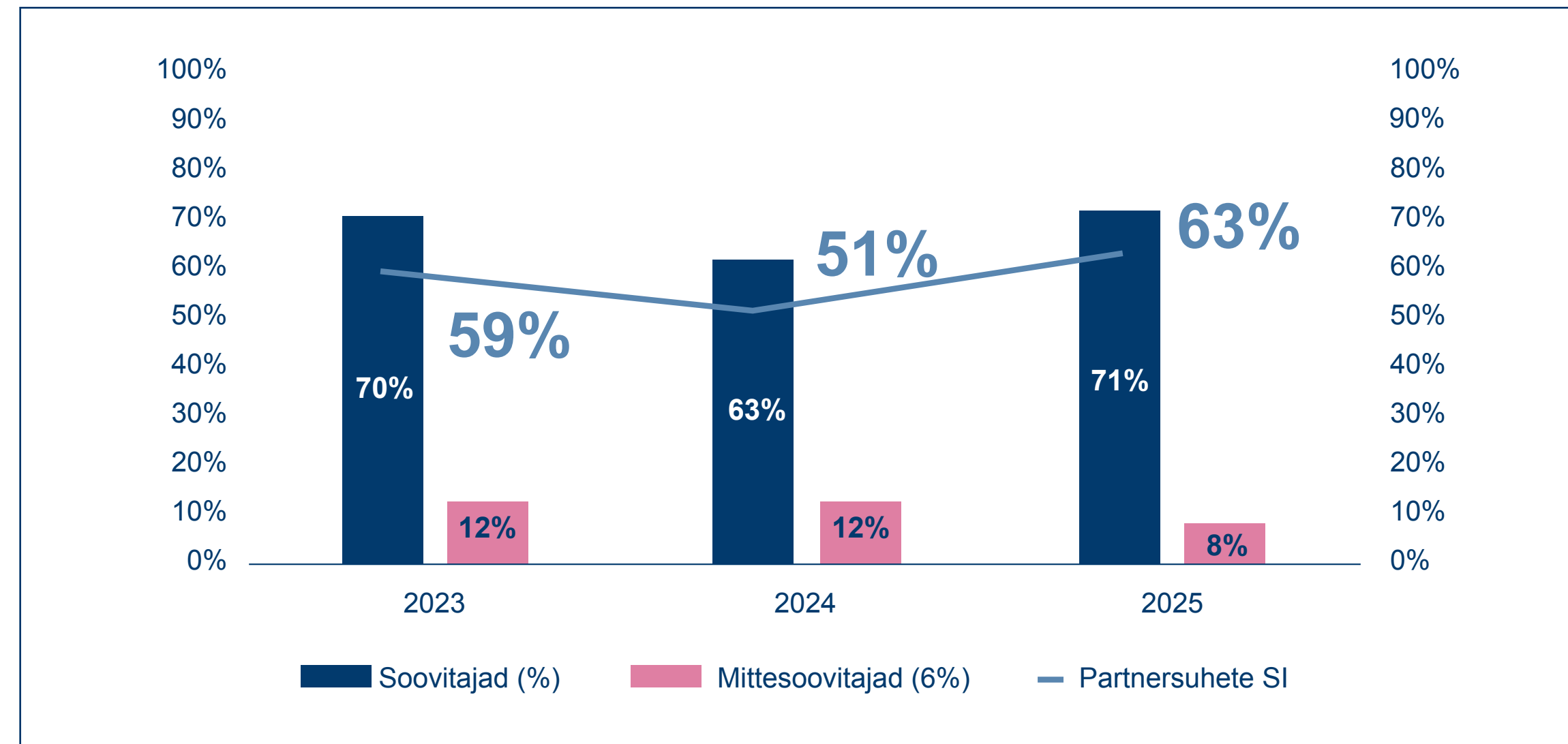
2023 – 2025. aastate tarnemahud teenuste kaupa (eurodes).

9.2. KOOSTÖÖ PARTNERITEGA

Koostööpartnerid on korduvalt tagasisides välja toonud, et soovivad Riigi Kinnisvaraga olla senisest enam dialoogis nii hangete planeerimisel kui haldusteenuste korraldamisel kaasa rääkides. 2025.a. viisime sellest soovist lähtudes läbi kaks partnerite infohommikut: ühe **ehituspartneritele** ja teise **halduspartneritele**. Lisaks kaasasime partnerid **teenusedisaini**. Fookusintervjuudega selgitasime välja partnerite ootused teenuste juhtimisele: kuidas arvestada lepingutingimuste täitmisel erisustega ja jaotada tegevusriske senisest ühtlasemalt. Partnerkogemust seirame juba neljandat aastat **soovitusindeksi** küsitluste kaudu



Vastamismäär partnersuhetes aastatel 2023.-2025. Allikas: Recommy.com



Koostööpartnerite soovitusindeks aastatel 2023.-2025. Allikas: Recommy.com

valdkondades nagu sisustus ja eritehnoloogia, energiateenused, turvateenused, remonttööd, heakord, tehnohooldus, projekteerimine ja ekspertiisid ning ehitus ja remondid. Lisaks **haldusteenuseid** pakkuvatele koostööpartneritele küsime tagasisidet ka **arenduspartneritelt** (projekteerijad, ehituse peatöövõtjad, omaniku-järelevalve teostajad, sisustuse tootjad jt), kes arendusprotsessi lõppedes hindavad koostöö sujumist ning tähtaegadest ja lubadustest kinnipidamist.

Aasta jooksul saatsime partneritele **1531 tagasi-sideküsitlust**. Tagasi laekus **342 vastust**, mis teeb vastamismääraks **22%**. Vastamisaktiivsus on üsna sarnane 2024. aastale, kuid soovitusindeksi tulemus märksa kõrgem.

2025. aasta lõpuks kujunes partnerite soovitusindeksiks 63% (eesmärk 55%). Partnerid on positiivse poole pealt välja toonud, et **koostöö Riigi Kinnisvaraga on konstruktiivne ja korrektne, meie eriala spetsialistide meeskond on tugev ja koostöösuhetes paistab Riigi Kinnisvara silma lepingute, protsesside ning tegevuste selguse ja tagasiside operatiivsusega**. Arengukohtadena on partnerid välja toonud, et lepingulised riskid võiksid olla kahe poole vahel ühtlasemalt jaotatud, aktide keskkond ja projektipank võiksid olla kiiremad ning tõhusamad, hankedokumentatsioon ja lähteülesande koostamise protsess võiksid olla hankes osalejate suhtes paindlikumad.

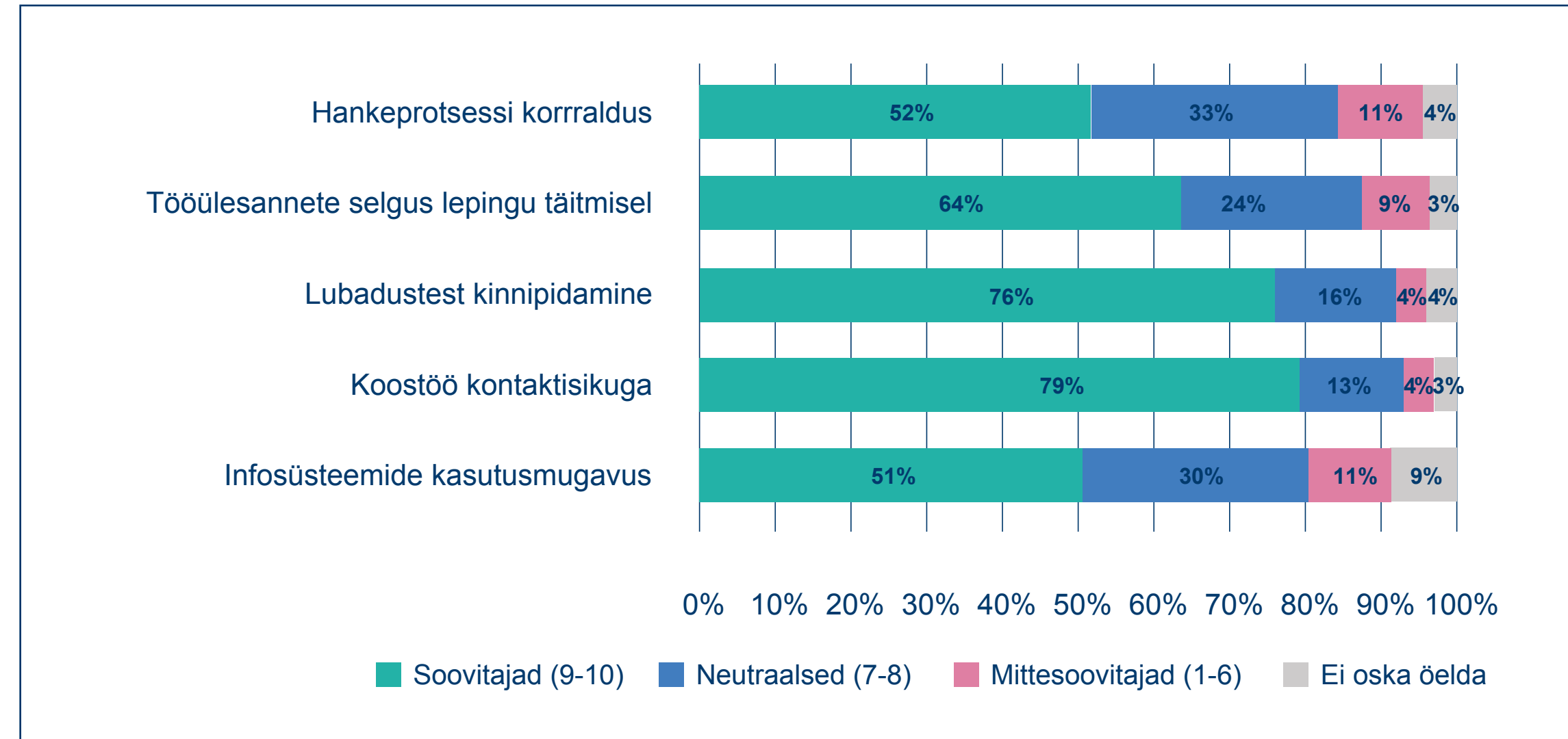
Teenuste lõikes on näha, et võrreldes 2024. aasta tulemustega on rahulolu kasvanud kõigis teenustes – hankeprotsessi korralduse soovitajate tulemus 44%-lt 52%-le, tööülesannete selgus lepingu täitmisel 58%-lt 64%-le, lubadustest kinnipidamine 70%-lt 76%-le ning koostöö kontaktisikuga 72%-lt 79%-le. Nagu varasematelgi aastatel

puudutas suurim hulk **parendusettepanekuid hankeprotsessi korraldust**. 2025. aastal alustasime tagasiside küsimist ka infosüsteemide kasutusmugavuse kohta ning sealne rahulolevate vastanute arv oli esmakordse küsimise kohta kõrge – 51%.

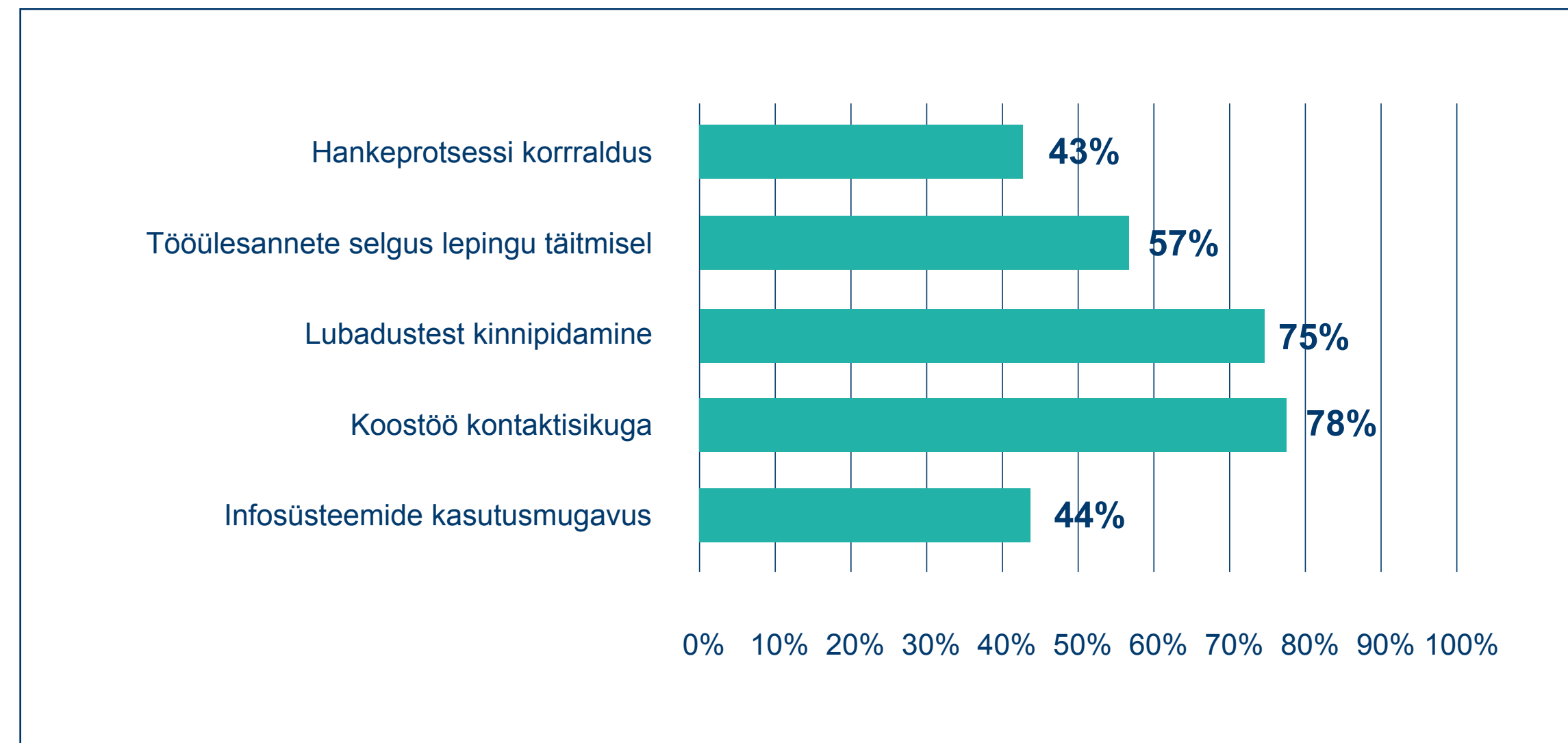
Koostööd Riigi Kinnisvaraga hindasid kõrgemalt turvateenuste, energiateenuste ja remondi-valdkonna partnerid ning kõrge on rahulolu ka arenduspartneritega. Madalam rahulolu on jätkuvalt tehnohoolduse valdkonnas.

Väiksem rahulolu tehnohoolduse valdkonnaga on andnud selged suunised, millele keskenduda: infosüsteemide kasutusmugavus ja hankekorraldus. Seetõttu plaanime 2026. aastal ja edaspidi viia oma protsessidesse sisse mitu muudatust.

- **Kaasame partnereid senisest enam arendusprotsessi, et infosüsteemid vastaksid paremini nende vajadustele.** Veel pakume praktilisi koolitusi infosüsteemide tõhusamaks kasutamiseks.
- Lihtsustame hankeprotsessi.
 - Analüüsime võimalust jaotada **hanked väiksemateks osadeks** kas objektide arvu või tehnosüsteemide põhised. See aitab parandada teenuse kvaliteeti ja muuta hankedokumentid selgemaks.
 - Pöörame rohkem tähelepanu tööülesannete ja **tehniliste kirjelduste selgusele**, et vältida lepingute täitmisel erinevaid tõlgendusi.
 - Uute hangete puhul korraldame **infotunde**, mille salvestused lisame hankedokumentide juurde. See aitab pakkujatel tingimusi paremini mõista.
 - Raamhangete kõrval plaanime kasutusele võtta **dünaamilise hankesüsteemi**, et suurendada konkurentsi ning leida parima hinna ja kvaliteedi suhtega partnereid.



Partnerite rahulolu teenustega kumulatiivne 2025. aastal. Allikas: Recommy.com



Partnerite kumulatiivne soovitusindeks teenustele 2025. aastal. Allikas: Recommy.com

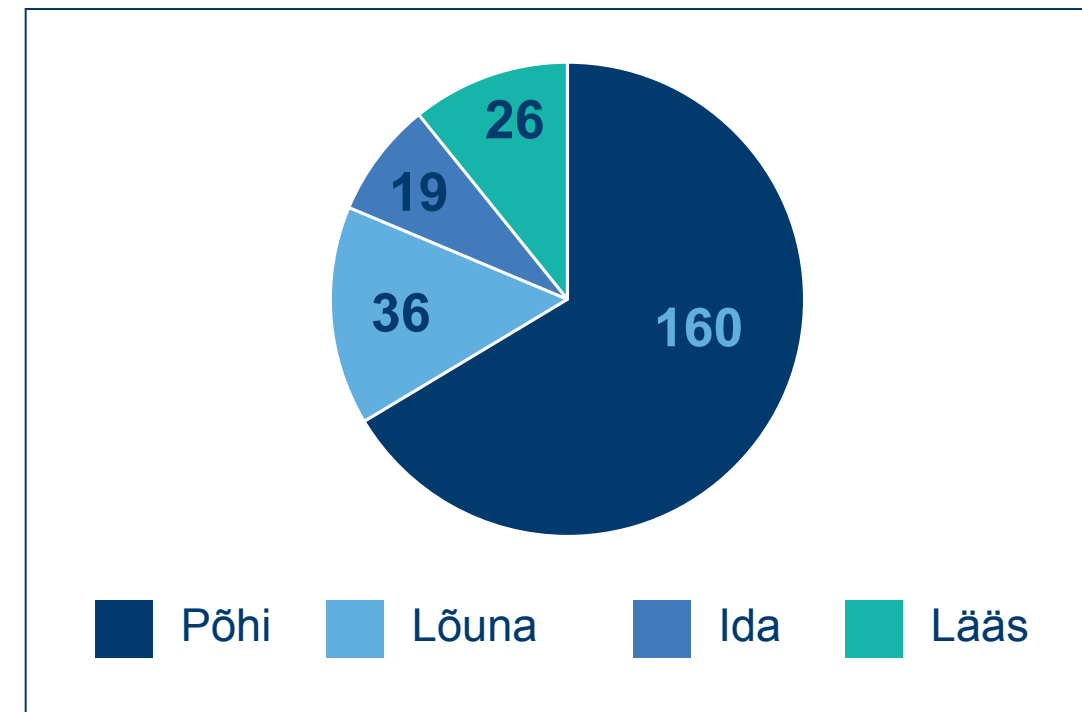


10. Meie töötajad

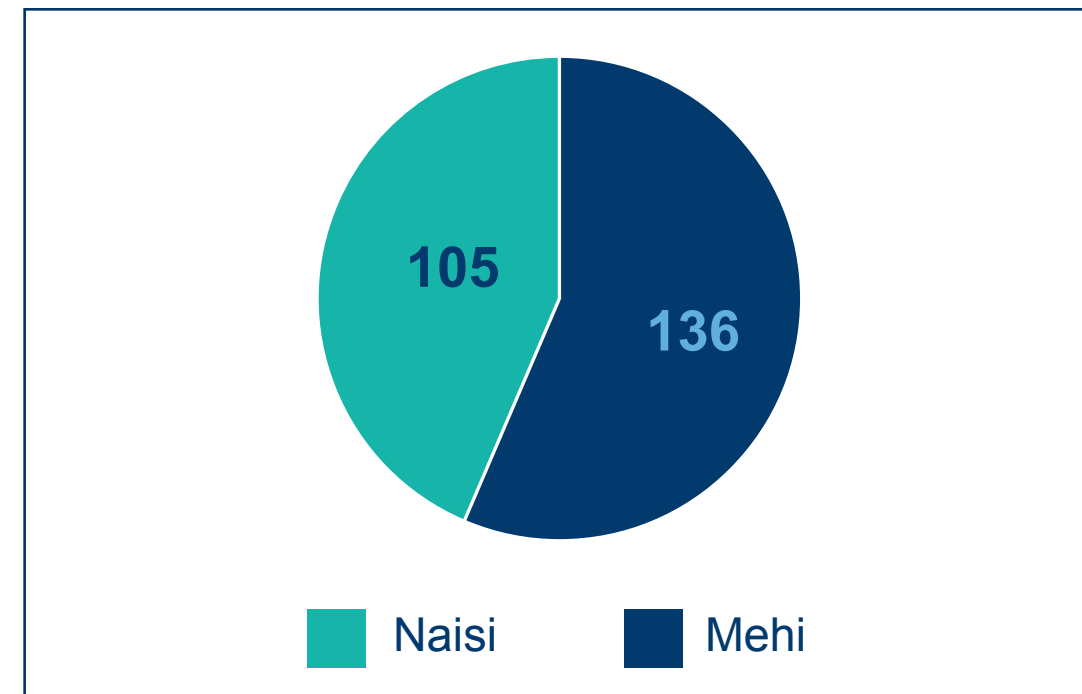
Riigi Kinnisvara vundamendiks on pühendunud meeskond, kelle teadmised ja kogemused tagavad ettevõtte strateegiliste eesmärkide elluviimise. 2025. aasta lõpu seisuga oli Riigi Kinnisvara isikkoosseisus 264 inimest, kellest töölepingu alusel töötas 241 inimest (sh vanemapuhkusel viibivad töötajad). Täistööajaga töötajaid oli 232 ja osalise tööajaga üheksa. Erivajadusega inimesi töötas Riigi Kinnisvaras neli. Aasta jooksul liitus meie meeskonnaga 23 uut töötajat ning praktikavõimalust pakkusime kolmele praktikandile.

2025. aastal olid personalivaldkonna tähelepanu keskpunktis **uue tasusüsteemi rakendamine, töötajate sisseelamisprogrammi parendamine ning juhtimiskultuuri arendamine**. Tasusüsteemi rakendamine tagab töö tasustamise selguse ja läbipaistvuse ning toetab töötajate õiglast kohtlemist. Sisseelamisprogrammi parendamine aitab maandada töötajate vahetumise ja kompetentsi ülekandmisega seotud riski. Struktureeritud tugi toetab kiiret kohanemist, tugevdab koostööd ja loob eeldused stabiilsemaks töösuhteks. Juhtimiskultuuri arendamisel alustasime tulemusjuhtimise mõtestamisest ning keskendusime juhtide vastutuse, tagasisidekultuuri ja väärtuspõhise juhtimise tugevdamisele, et toetada ühtset juhtimispraktikat ning ettevõtte eesmärkide järjepidevat elluviimist.

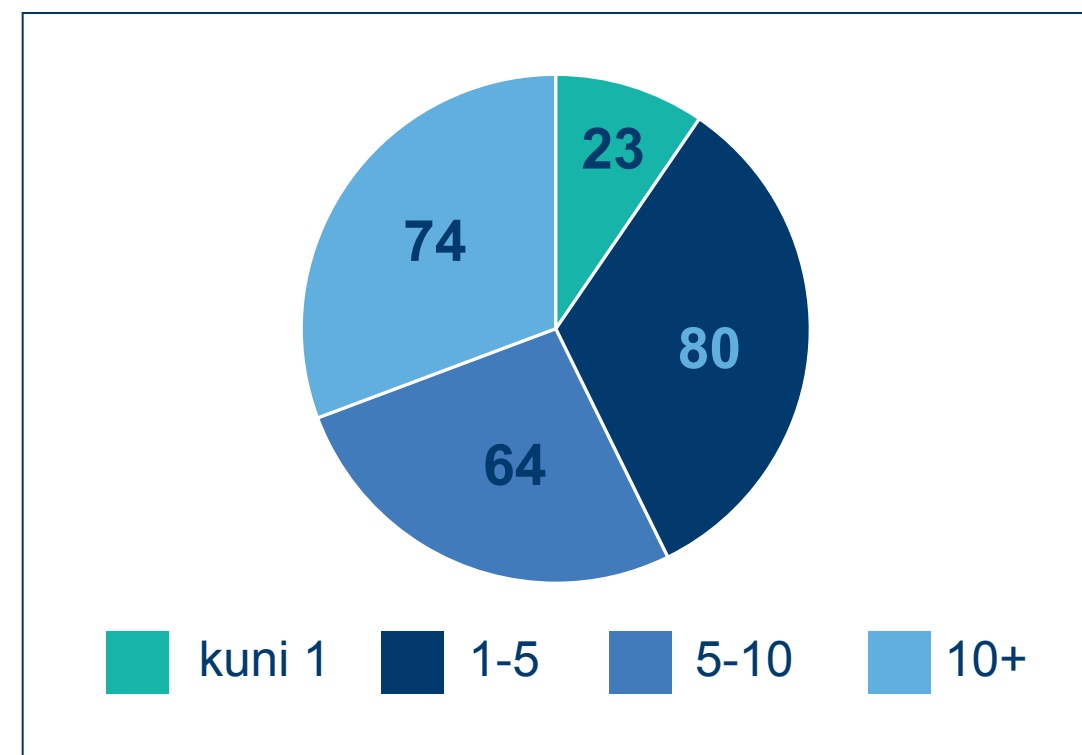
2025. a viisime läbi soolise palgalõhe (SPL) analüüsi vastavalt Euroopa Liidu palkade läbipaistvuse direktiivi nõuetele. Korrigeerimata näitajate põhjal ületas kogutasu keskmine erinevus 5% künnise, mis tulenes peamiselt töötajate soolisest jaotusest erinevatel ametikohtadel ja palgatasemetel. Töötajate gruppide ja tööväärtuspunktide lõikes ei tuvastanud me süsteemset ebavõrdsust sama töö või sama väärtusega rollide siseselt. Korrigeerimata



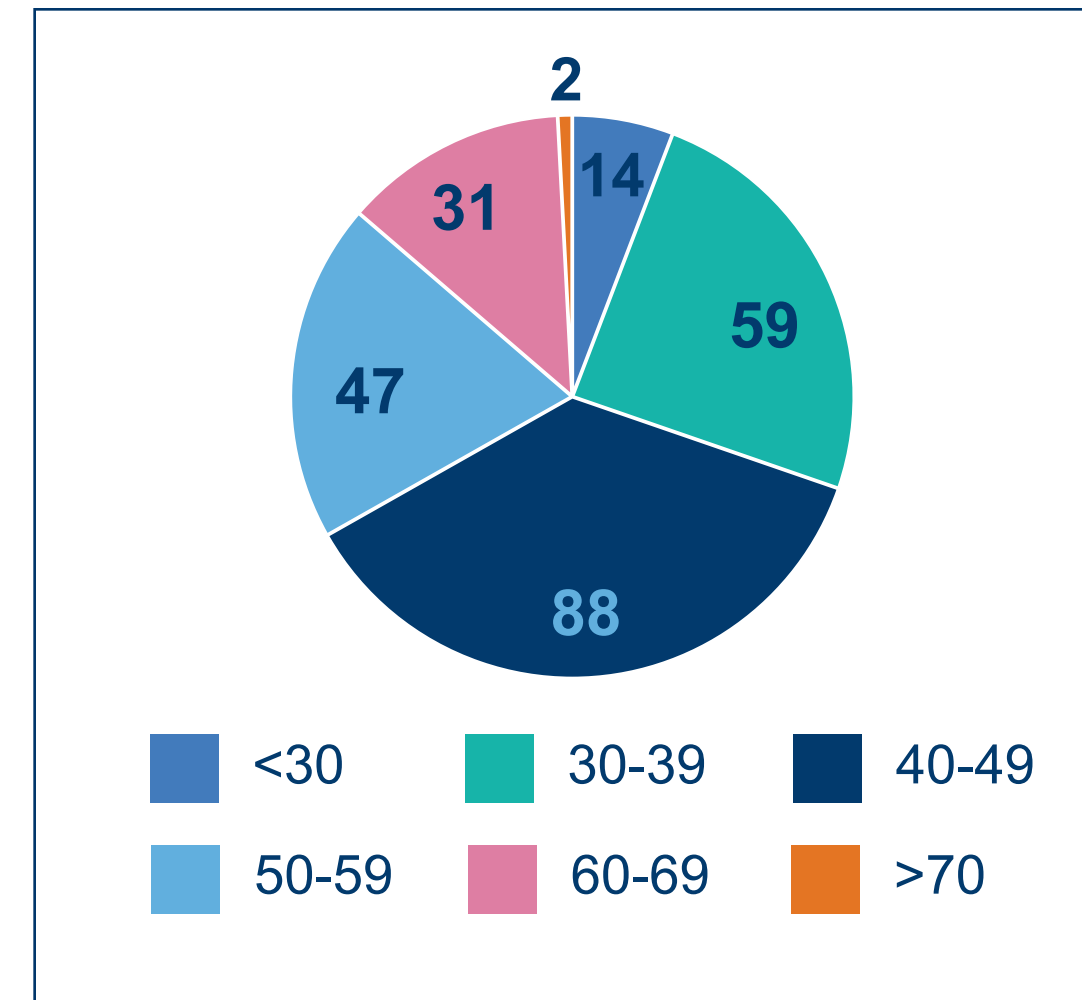
Töötajate arv piirkonniti



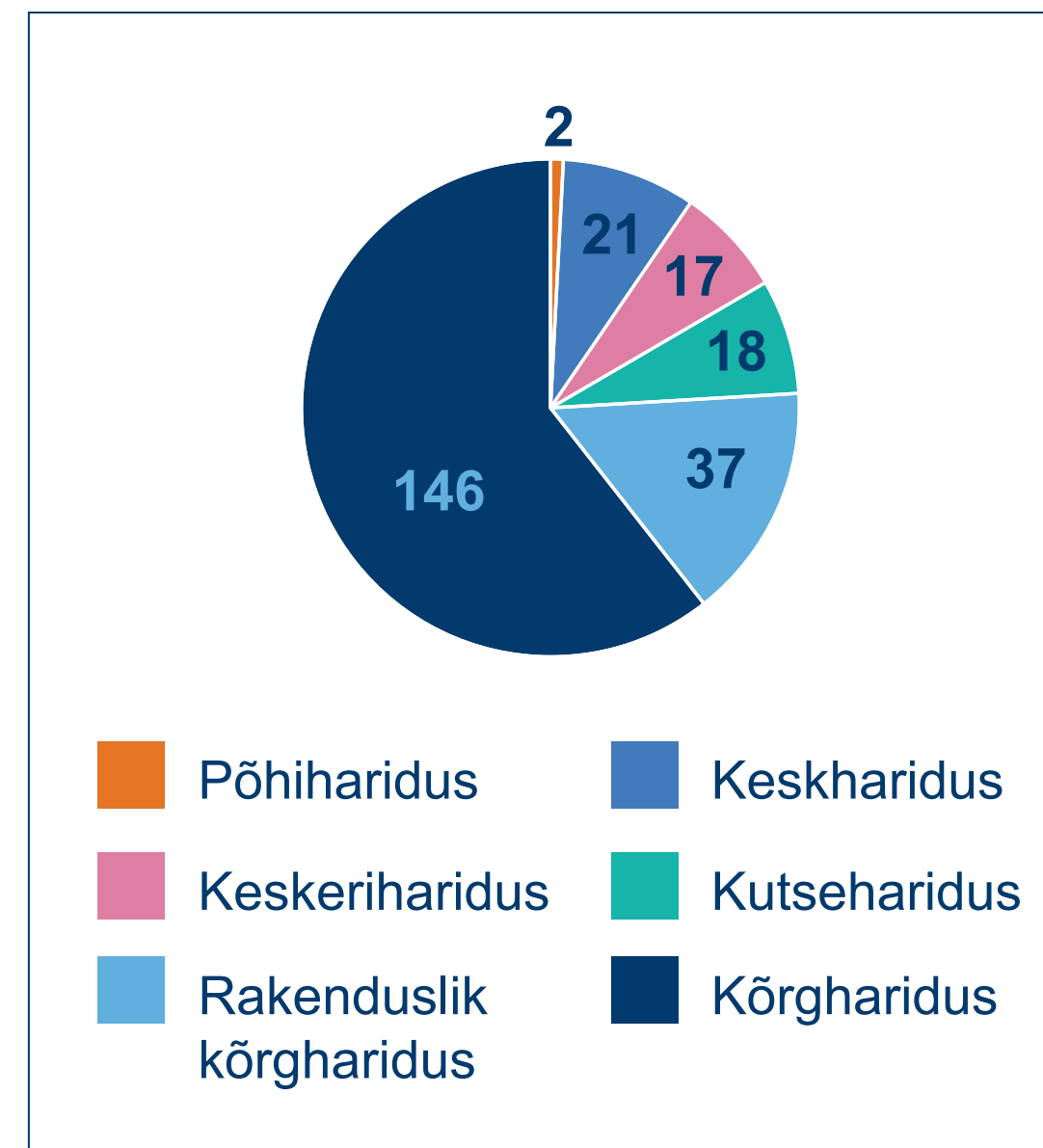
Töötajate sooline jaotus



Töötajate staaž



Töötajate vanuseline jaotus



Töötajate haridustase

SPL näitab üldist erinevust soolise tasustamise vahel kogu ettevõttes. Negatiivsed väärtused tähendavad, et mehed teenivad -X% vähem kui naised. Jätkame tasusüsteemi regulaarset analüüsi ja arendamist, et tagada võrdne kohtlemine.

Kategooria	Kuu põhipalga erinevus	Aasta kogutasu erinevus
Noorempetsialistid	-	-
Spetsialistid	0%	-3%
Vanempetsialistid	6%	6%
Eksperdid	3%	5%
Juhid	-3%	-4%

Riigi Kinnisvara peab oluliseks **turvalise, toetava ja kaasaegse töökeskkonna** tagamist ning järgib kõiki kehtivaid tööõigusega seotud seaduseid ja õigusakte. Lähtume põhimõttest, et töökeskkond peab toetama töötajate heaolu ja töövõimet. 2025. aastal läbis töökeskkonnaalase väljaõppe kaheksa inimest. Jätkasime töökeskkonnariskide hindamist ja ennetustegevuste rakendamist. Registreeriti üks tööõnnetus, mille uurimisel jõuti järeldusele, et selle põhjuseks ei olnud tööandja loodud või hooldamata ohtlik töökeskkond. Riigi Kinnisvara vastu 2025. aastal töövaidlusi ei esitatud ning ühtegi diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele viitavat juhtumit ei toimunud.

Viisime esimest korda läbi töökeskkonna tervikanalüüsi, mis koosnes töökeskkonna psühhosotsiaalsete riskide hindamisest ning töötervishoiuarsti korraldatud tervisekontrollide analüüsist. Psühhosotsiaalsete riskide hindamine toimus kvantitatiivsete andmete kogumise kaudu –



kasutati Kopenhaageni psühhosotsiaalsete ohutegurite küsimustikku (tuntud ka kui COPSOQ). COPSOQ III mõõdab kokku üheksat kategooriat, mis koosnevad omakorda alamkategooriatest. Kategooriad on: töönõudmised, tööga seotud ressursid, eestvedamise kvaliteet, sotsiaalsed suhted, inimene-töö seotus, ebakindlus, organisatsiooni sotsiaalne kapital, heaolu, ja tervise ohud. Kokku vastas küsimustikule 161 töötajat, mis on ligikaudu 67% töötajaskonnast. Tulemused näitavad, et tööülesannete maht ja selle täitmiseks vajalik ajaline ressurss on ettevõttes mõõdukad, samas tööga seotud kognitiivseid nõudmisi on hinnatud kõrgeks või väga kõrgeks. See viitab, et meie töötajad tegelevad paljude paralleelsete teemadega ning peavad tegema keerukaid otsuseid. Hinnang tervise ohtude suurusele näitab tunnetatud stressi taset. Samas tunnevad meie inimesed kõrget kollektiivi kuuluvust ning juhivoolset ja kolleegide toetust. Kõrgelt hinnatakse töö juures loodud sotsiaalseid suhteid. Töötajatele meeldib töötada Riigi Kinnisvaras ja töökoht on neile väga tähtis.

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

PÜHENDUMUS

Töötajate pühendumuse jälgimiseks viime igal aastal läbi töötajate pühendumuse ja rahulolu uuringu. Kõrge pühendumus on oluline, sest see toob kaasa parema tööjõu tootlikkuse, parema klientide teenindamise ning loob kindla aluse 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 välja töötatud avaliku teenistuse pühendumuse ja rahulolu uuringu meetodikat. 2025. aastal vastas küsitlusele 86% töötajatest ja **pühendumuse indeks** oli 100 palli skaalal **88,1** (2024. aastal 85,6). 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 soovitakse Riigi Kinnisvara tööandjana ning usutakse ettevõtte tulevikuplaanidesse. Seda kõike toetavad kõrged hinnangud nii vahetule juhtimisele kui ka ettevõtte ja muudatuste juhtimisele. Kõrgetest hinnangutest hoolimata pöörame jätkuvalt kõrgendatud tähelepanu info liikumisele ja koostööle üksuste vahel. Tasusüsteemi uuendamine on olnud oluline samm töötajate hea töö tunnustamise ja konkurentsivõimelise töötasu pakkumise suunas.

Tööjõu **vabatahtlik voolavus oli 2025. aastal 5,9%** (kogu voolavus kokku 11,3%), mis ei ole võrreldes eelmise aastaga märkimisväärselt muutunud (2024. aastal 6,3%). Meie eesmärk on hoida tööjõu vabatahtlik voolavus alla 8% aastas.

TÖÖTAJATE ARENDAMINE JA KOOLITAMINE

Riigi Kinnisvara tegevusvaldkond eeldab erialast kompetentsi ja pidevat teadmiste täiendamist. Sellest tulenevalt pöörame tähelepanu töötajate süsteemsele **arendamisele ja koolitamisele**. 2025. aastal investeerisime töötajate erialaste teadmiste laiendamisse üle 116 000 euro. Osalesime erinevatel seminaridel ja konverentsidel väljaspool

ettevõtet ning korraldasime sisukaid sisekoolitusi. Koolitustunde tuli aasta peale kokku ligikaudu 10 500 akadeemilist tundi. Keskmise koolitustundide arv ühe töötaja kohta oli ligikaudu 43 akadeemilist tundi.

2025. aastal jätkasime sisekoolituste programmiga, keskendudes teadmiste ja oskuste jagamisele ettevõtte sees. Sisekoolitustel keskendusime nii tehniliste oskuste parendamisele kui kogemuselugude jagamisele. Tegime koostööd kõrg- ja ülikoolidega, kutsudes majja oma ala eksperte. Rääkisime muuhulgas kaasaegse puithoone kestvusest, hoonete niiskusturvalisusest ning ehitus- ja planeerimisseadustikust. Kõrgendatud tähelepanu all hoidsime toimepidevust ning rääkisime isikuandmete töötlemise põhimõtetest.

Meie jaoks on oluline inimeste füüsiline ja vaimne tervis. Katame töötajate **tervise edendamise** kulusid. Vastavalt eelistusele said töötajad valida lisa tervisekindlustuse või sportimise toetamise vahel. Lisaks pakume oma inimestele võimalust kasutada kolme tervisepäeva aastas, säilitades nende töötasu. Tõstame töötajate teadlikkust ja propageerime tervislikke eluviise läbi loengute ja tervist edendavate tegevuste. Meie traditsiooniks on ka iga-aastane tervisekuu korraldamine. Töötajate heaolu toetamiseks võimaldame paindlikku tööaega ning toetame töö- ja eraelu tasakaalu.

**Me tegutseme targalt.
Teeme koostööd.
Me hoolime.**

11. Hea ühingujuhtimise tava

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuomanik on Eesti Vabariik. Omaniku esindaja on rahandusminister. Ainuomanik Eesti Vabariik ootab äriühingult stabiilset omanikutulu ning ootuspäraseks dividendiks 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)**. Samuti tuleb järgida jätkusuutliku ning vastutustundliku tegevuse põhimõtteid ning kirjeldada selle järgimist majandusaasta aruande koosseisus. 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 alljärgnevaid üldkoosoleku korraldamisega seonduvaid HÜTi punkte:

p 1.2.1 – üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel;

p 1.2.3 – samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav;

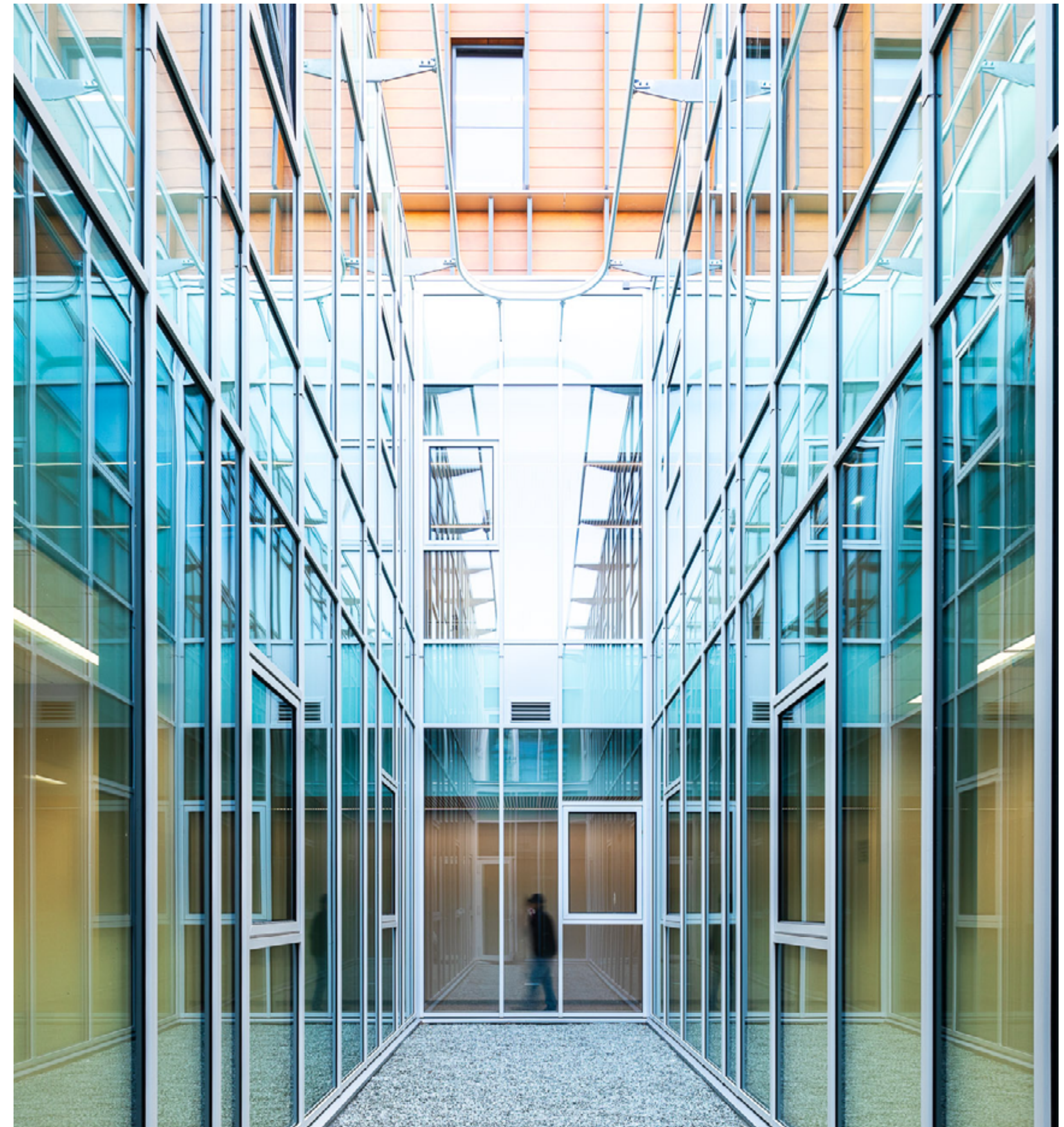
p 1.2.4 – mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta;

p 1.3.3 – emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet).

Korraline üldkoosolek toimub kord aastas nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppu juhatuse poolt määratud ajal ja kohas. **2025. aastal tegi üldkoosolek 11 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 poolt kinnitatud strateegiast. Juhatuse esimehe määrab nõukogu. Juhatuse liikmed kinnitab nõukogu. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni viis liiget. Juhatuse liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni viieks aastaks. Aruande koostamise hetkel on Riigi Kinnisvara juhatus kaheliikmeline. **2025. aastal kuulusid juhatusse Janek Lepp ja Tarmo Leppoja**, kes on ka juhatuse esimees. Nõukogu valis Janek Lepa juhatuse liikmeks ka järgnevatks neljaks aastaks, volituste algusega alates 02.05.2025.a.



2025. aasta jooksul toimus 52 juhatuse koosolekut.

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

2025. aasta jooksul on arvestatud juhatuse liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist, puhkusekompensatsiooni kui ka 2025.aasta eesmärkide täitmise eest nõukogu poolt määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Janek Lepp 118 500 eurot, Tarmo Leppoja 151 066,49 eurot.

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib Riigi Kinnisvara tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse

tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule.

Põhikirja kohaselt on nõukogul kolm kuni viis liiget. Nõukogu liige nimetatakse ametisse kuni kolmeks aastaks. Riigi Kinnisvara nõukogul on neli liiget, kes on ametisse määratud rahandusministri kui omaniku esindaja otsusega, võttes arvesse riigi osalusega äriühingute nõukogude liikmete nimetamiskomitee ettepanekud. Üldkoosolek valib nõukogu liikmete hulgast nõukogu esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust. Nõukogu liikmetele seatud nõuded ja ootused on sätestatud äriseadustikus ja riigivara-seaduses. Lisaks juhindub nõukogu Riigi Kinnisvara põhikirjast ja nõukogu töökorrast.

Nõukogu vastutab selle eest, et Riigi Kinnisvara juhitakse kooskõlas põhikirja, omaniku ootuste ja riigi osaluspoliitika põhimõtetega ning äriseadustiku, riigivaraseaduse ja teiste kohalduvate õigusaktide nõuetega. Nõukogu kinnitab omaniku ootustest lähtudes äriühingu strateegia ja tulemuseesmärgid ning hindab regulaarselt juhatuse tegevust strateegia elluviimisel. Lisaks jälgib nõukogu ka strateegia ajakohasust ning teeb vajadusel selles muudatusi. Samuti hindab nõukogu Riigi Kinnisvara finantsseisundit, riskijuhtimise ja sisekontrollisüsteemi, tegevuse õigus-

pärasust ning ka seda, kas ühingut puudutav oluline teave on nõukogule ja vajadusel avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt aruandeperioodi alguses kinnitatud tööplaanile, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. **2025. aastal pidas nõukogu kokku üheksa koosolekut**, millest kaks toimusid koos auditikomiteega.

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

2025. aastal kuulusid nõukokku Kaido Padar (nõukogu esimees), Pärt-Eo Rannap, Eve Murumaa ja Liina Linsi.

2025. aastal maksti nõukogu liikmetele tasusid järgmiselt: Kaido Padar (nõukogu esimees) 12 000 eurot, Pärt-Eo Rannap 6000 eurot, Eve Murumaa 6000 eurot ja Liina Linsi 6000 eurot.

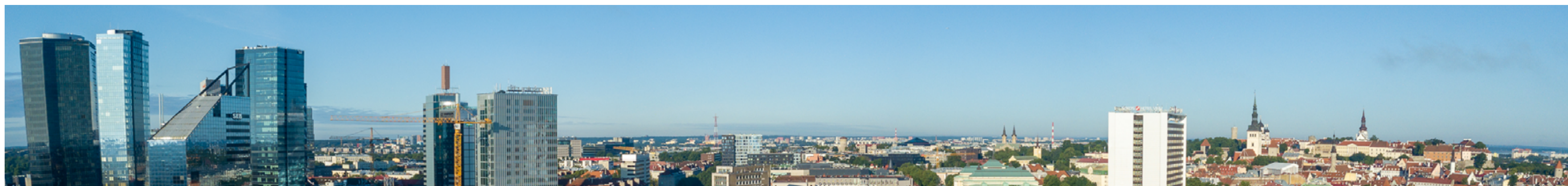
AUDITIKOMITEE

Nõukogu moodustab õigusaktides sätestatud korras auditikomitee. Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõustamine raamatupidamise, audiitorikontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditteerimise, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas.

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. Riigi Kinnisvara auditikomitee on kolmeliikmeline. Komitee liige määratakse kolmeks aastaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme enne volituste tähtaja lõppu tagasi kutsuda.

2025. aastal toimus üksteist auditikomitee koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatuse, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõtteväliste ekspertidega.

Auditikomitee liige saab tasu, mis vastab 75% Riigi Kinnisvara nõukogu liikmele määratud kuutasust.





Auditikomitee esimehe tasu on 100% Riigi Kinnisvara nõukogu liikmele määratud kuutasust. Kui auditikomitee liige on samaaegselt nõukogu liige, saab ta auditikomitee koosoleku toimumise kuul tasu 133 eurot komitee esimehele ja 88 eurot komitee liikmele.

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.a. Nõukogu nimetas uueks auditikomitee liikmeks alates 09.aprillist 2025 Marika Priske (nõukogu väline liige). Auditikomitee valis **auditikomitee esimeheks Piret Kustasson-Seilmaa.**

Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2025. aastal: Taavi Saat 1642,86 eurot, Eve Murumaa 704 eurot, Piret Kustasson-Seilmaa 5559,53 eurot ja Marika Priske 3267,86 eurot.

JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

Juhatus ja nõukogu lähtuvad Riigi Kinnisvara 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 juhatuse 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 välja toodud andmed ja info, mis kuuluvad õigusaktidest tulenevalt avaldamisele. Veebilehel on esitatud majandusaasta aruanded, üldkoosoleku otsused, majandustulemused, tegevusnäitajad, põhitegevuse ülevaade, struktuur, strateegia kokkuvõtte, uudised ja teated ning muu informatsioon, mis on üldsusele vajalik. Veebilehel olevat informatsiooni (sh uudiseid ja teateid) uuendatakse pidevalt.

FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Eesti finantsaruandluse standardite alusel. Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori sõltumatuses, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatus koostatud **2025. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers.**

Riigi Kinnisvara juhatus avalikustab lisaks majandusaasta aruandele ettevõtte veebilehel www.rkas.ee regulaarselt ka kvartaalsed vahearuanded. Majandusaasta I ja III kvartali kasumiaruande, bilansi ja rahavoogude aruande avalikustatakse hiljemalt kvartalile järgneva kuu lõpuks, majandusaasta II ja IV kvartali kasumiaruande, bilansi ja rahavoogude aruande kahe kuu jooksul pärast kvartali lõppemist. Majandusaasta aruanne esitatakse kinnitamiseks üldkoosolekule.

12. Riskijuhtimine, korrupsiooniennetus, eetika

Riigi Kinnisvara riskijuhtimise eesmärk on mõista, hinnata ja juhtida tegevusega kaasnevaid riske, vähendades võimalikke tagasilööke ja toetades eesmärkide saavutamist. Riske hindavad ja jälgivad riskijuht koos vastava valdkonna spetsialistidega, kelle tööd ja eesmärke võivad riskid mõjutada. Riskijuhi ülesanne on ka kontrollida maandamistegevusi.

Vähemalt kord aastas vaatavad Riigi Kinnisvara juhtorganid ajakohastatud riskide hindamise kokkuvõtted üle, et veenduda riskide hindamise ja maandamismeetmete asjakohasuses. Samuti tutvustavad põhitegevusega seonduvaid riske ning rakendatud maandamismeetmete hetkeseisu valdkonna vastutajad regulaarsetel auditikomitee koosolekutel.

2025. aastal võtsime riskide hindamiseks ja üksuste järgneva perioodi tegevuskavade koostamiseks esimest korda kasutusele PlanPro juhtimistarkvara, mis koondab senised paljudes Exceli tabelites laiali olnud andmed ühtseks tervikuks ning võimaldab seoste visualiseerimise teel saada parema ülevaate riskide maandamisest. Uue keskkonna kasutuselevõtuga muudeti ka senist riski realiseerumise tõenäosuse ja mõju hindamismaatriksit (endiselt 5 × 5 maatrikilt 4 × 4 maatriksile).

Samuti kaardistasime 2025. aastal kliimamuutuste, energiatõhususe ning hoonete süsinikujalajäljega seonduvaid riske ning rakendasime maandamismeetmeid nimetatud valdkonnas seatud eesmärkide saavutamiseks.

Regulaarse riskihindamise tulemusena hõlmab riskide seire 64 riski, millest valdav osa on tegevus-riskid (41) või finantsriskid (14). Ülejäänud riskid jagunevad pettuste (3), strateegiliste (2), maine- (1) ja väliskeskonnast (3) tulenevate riskide vahel.

Pärast maandamismeetmete rakendamist, on 64-st riskist enamik keskmise riskihinnanguga (43), millele järgnevad kõrge (11) ja madala riskihinnanguga riskid (10). Samaselt 2023. ja 2024. aastaga ei ole Riigi Kinnisvaral pärast maandamismeetmetega arvestamist ühtegi kriitiliseks liigitatavat riski.

Riskide vaates oli 2025. aasta Riigi Kinnisvarale stabiilne ilma suuremate muutusteta. Planeeritud täiendavad maandamismeetmed peaksid meie hinnangul tagama samasuguse stabiilsuse ka 2026. aastal.

JUHTIMISSÜSTEEMI KORRASTAMINE

Jätkasime Riigi Kinnisvara protsesside uuendamist, lähtudes ettevõtte struktuurist ja protsessikirjelduse põhimõtetest. 2025. aastal valmis mitu IT-arendust, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel.

KORRUPTSIOONIENNETUS

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

Korrupsiooni ennetamise meetmed Riigi Kinnisvaras on:

- töötajate eetikakoodeks;
- tarnijate ärieetika koodeks;
- väärkäitumisest teavitamise reeglistik;

- vihjeliin;
- nelja silma printsibiist lähtuvad reeglid protsesside ja tehingute läbiviimisel;
- selgelt reglementeeritud hankeprotseduurid ja fikseeritud piirmääradega volitused tehingute tegemiseks;
- tegevuste logimine, ligipääsuõiguste ning IT-süsteemide tsentraalne haldus ja varundamine.

Korrupsiooniennetuse ühe meetmena oleme kehtestanud Riigi Kinnisvara tarnijate ärieetika koodeksi. Koodeksi eesmärk on anda tarnijatele suuniseid vastutustundlikuks tegutsemiseks. Tarnijate ärieetika koodeks kehtib kõikidele Riigi Kinnisvara tarnijatele ja nende alltöövõtjatele.

VIHJELIIN

2025. aastal laekus Riigi Kinnisvara vihjeliinile kümme sisulist vihjet, millest neli võeti menetlusse. Kuus vihjet suunati edasi vastutava valdkonna juhi-le, sest tegemist oli valdkonnapõhiste probleemide lahendamise, mitte pettuseriski kahtlusega.

Nelja menetletud vihje osas **ei tuvastatud huvide konflikti ega muid rikkumisi**.

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. 2025. aastal kontrolliti Riigi Kinnisvara 192 töötaja esitatud deklaratsiooni. Kontrollide tulemusel ei tuvastatud Riigi Kinnisvara töötajate seas võimalikku huvide konflikti või korrupsioonikahtlusega seotud tegevust.

12.1. KRIISIDEKS VALMISTUMINE JA TOIMEPIDEVUSE TAGAMINE

2025. aastal oli ettevõtte fookuses **toimepidevuse plaanide ajakohastamine ja organisatsiooni kriisivalmiduse tõstmine**. Ajakohastasime kommunikatsioonistrateegia ja kriisikommunikatsiooni juhendi, et tagada selge infovahetus ka keerulistes olukordades.

Lõime oma vastutusvaldkonna (riigi hallatava kinnisvara tagamine) piires aktiivselt kaasa riigi kaitsetegevuse kavade uuendamisel. Osalesime Siseministeriumi juhitud tööühmas, mille ülesandeks oli valmistada ette varjendite ja varjumiskohtade loomist reguleerivad õigusaktid, sh nende tehnilised tingimused.

Määratlesime Riigi Kinnisvara teenuste toimepidevuse taseme erinevate kriisistsenaariumite puhuks. Koostöös klientidega tegime kindlaks suure riskiga objektid ning alustasime nende talitluspidevust parendavate tegevuste planeerimist ja elluviimist.

Riigi Kinnisvara juhtkond läbis kahepäevase kriisijuhtimise seminari ja Riigi Kinnisvara töötajate kriisiteadlikkuse tõstmiseks korraldasime hädaolukorra seaduse muudatusi puudutavad sisekoolitused. Kõik töötajad läbisid ka Sisekaitseakadeemia ja Päästeameti koostöös valminud elanikkonnakaitse e-koolituse.

2026. aasta suurimaks väljakutseks on varjumiskohtade ja varjendite rajamise ettevalmistamine ning sellega seotud kompetentsi kasvatamine. Tähelepanu all on töötajate kriisirollide täpsustamine ja vastava täiendõppe läbiviimine. Jätkame kriitilise tähtsusega hoonete toimepidevuse kindlustamist tehniliste lahenduste kaudu.

13. Panus kinnisvarakeskkonna arengusse

13.1. BÜROOKESKKONNA PLANEERIMINE

Riigi ametiasutuste ja hallatavate asutuste omandis või kasutuses on kokku 2,35 miljonit m² hoonepinda, millest ligikaudu 10% ehk üle 200 000 m² moodustavad büroohoonetes asuvad büroopinnad. 1. mai 2025. aasta seisuga oli Riigi Kinnisvara omandis olevate büroopindade keskmine kasutus 19,5 m² täiskoormusele taandatud töötaja kohta. Läbipääsustatistika analüüsid näitavad, et iga päev kasutab kontorit umbes pool töötajatest. See tähendab, et **senist pinnakasutust on võimalik märgatavalt tõhustada**, tegemata järeleandmisi töötajate rahulolus ja toetades organisatsiooni eesmärkide saavutamist.

Valitsus seadis 2025. aasta 3. juuli kabinet otsusega arendusprojektide ja rekonstrueeritavate **büroopindade kasutuse sihttasemeks kuni 12 m²** ning büroopinna optimeerimisel investeringuid tegemata kuni 16 m² büroopinda täiskoormusele taandatud töötaja kohta. Uue bürookeskkonna loomisel ja olemasolevate muutmisel rakendatakse maksimaalselt jagamismäär 0,7 (s.o töökohad maksimaalselt 70%-le täiskoormusele taandatud töötajatest).

Bürookeskkondade ühtne planeerimine on praktiline vajadus ja võimalus edendada riigi kui tööandja ühtset kuvandit. Terviklikult läbimõeldud bürookeskkonnaga on võimalik luua ühistel väärtustel põhinev töökeskkond, soodustada koostööd, saavutada tõhus ruumikasutus, optimeerida kulusid ja parandada töötingimusi.

Seatud sihttasemete alusel on Riigi Kinnisvara ja Rahandusministeeriumi koostöös 2026. aasta I poolaastal valmimas „Bürookeskkondade planeerimise käsiraamat“, mille eesmärk on kasutusele võtta ühtsed planeerimispõhimõtted, mis:

- saavutavad pikaajalise kulude kokkuhoiu ja tagavad büroopindade on optimaalse kasutuse, järgides sealhulgas piirmäär 12 m² büroopinda täiskoormusele taandatud töötaja kohta;
- tõstavad büroopinna kvaliteeti ja töötajate rahulolu töökeskkonnaga;
- toetavad avaliku sektori kui tööandja atraktiivsust;
- panustavad riigiasutuse eesmärkide saavutamisse.

13.2. ÜÜRIMUDELI MUUDATUSED

Riigi Kinnisvara portfelli on 99% ulatuses üüritud avalikule sektorile. Keskvalitsuse allasutustele üüritud kinnisvara üüri kujunemist reguleerib Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määrus nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“. Määrus sätestab Riigi Kinnisvara ja keskvalitsuse vahelise üürisuhte põhimõtteid **sisetehinguna**, kus **üürimäär komponendid arvutatakse kulupõhiselt**. Neid arvutuspõhimõtteid nimetatakse kogumis Riigi Kinnisvara üürimudeliks.

Üürimudeli muudatust on arutatud mitu aastat, eesmärgiga viia üürimudeli loogika lähemale erasektoris rakendatavatele arvutuspõhimõtetele ning võimaluse korral alandada üürimäär, suurendamata Riigi Kinnisvara portfelli kaalutud keskmist riski. 2025. aastal kinnitati Vabariigi Valitsuse kabinetinõupidamisel Riigi Kinnisvara üürimudeli muudatused.



Üürimudeli peamisteks komponentideks on kapitalikomponent, remondikomponent, üüriteenused ja kõrvalteenused. 2025. aastal tehtud muudatused üürimudelis puudutasid ainult **kapitali- ja remondikomponenti**.

Kapitalikomponent on oma olemuselt järelmaks tehtud investeeringu eest ning selle kujunemisel on suur tähtsus alginvesteeringu suurusel (kujuneb vastavalt asutuse lähteülesandele) ning vara prognoositaval jääkmaksumusel Riigi Kinnisvara bilansis lepingu lõppedes. Esimese muudatusena rakendame prognoositava jääkmaksumuse arvutamisel olulist lõppväärtust ehk põhjendatud juhtudel maksab üürnik väiksema osa investeeringu põhiosast üüriperioodil, kuna üürniku väljakolimisel ja vara muutumisel mittevajalikuks on vara võimalik müüa sama olulise lõppväärtusega. Kirjeldatud muudatus on eriti oluline tavaotstarbelise kinnisvara üüride arvutamisel, kui see asub aktiivse turuga piirkondades (nn likviidne kinnisvara), aidates vähendada üürniku makstavat kapitalikomponenti kuni kolmandiku võrra, samas tõstmata Riigi Kinnisvara objekti üürnikuta realiseerimise riski.

Remondikomponent on kapitalikomponendiga samaaegselt makstav ettemaks tulevaste remontide eest. Varasemalt kehtinud remondikomponendi arvestamise meetodika aluseks oli eeldus, et lisaks kulumise jooksvale parandamisele pidime 30-aastase üüriperioodi korral valmistuma uuendama kuni 60% alginvesteeringu komponentidest. Riigi Kinnisvara omandiportfellis on nüüdseks arvestatav hulk objekte, mis on Riigi Kinnisvara poolt arendatud või renoveeritud 15-20 aastat tagasi, mille põhjal on võimalik teha empiirilisi järeldusi vajamineva remondimahu kohta. Andmed näitasid, et ulatuslikke renoveerimisinvesteeringuid pidime tegema üksikutel objektidel ning enamikul objektidel alginvesteeringu ulatusliku uuendamise

risk ei realiseerunud. Sellest järeldusest tulenevalt otsustasime vähendada uusarenduste ja renoveeritud objektide remondikomponendi makseid tuleviku üürilepingutes. Antud muudatus vähendab olulise investeeringu tulemusena valminud objekti remondikomponendi makseid kuni 2/3 võrra, mis on oluline sääst üürnikele ning samas toob üürimudeli lähemale erasektori loogikale.

13.3. STIPENDIUMIKONKURSS „TULEVIKU TIPUD“

Riigi Kinnisvara on toetanud **stipendiumikonkursiga „Tuleviku tipud“** valdkondlikku teadus- ja arendustegevust juba 15 aastat. Meile läheb korda, et kogu ruumiloome nii ruumilise planeerimise, projekteerimise, ehituse kui kinnisvara haldamise tippspetsialistide järelkasvul oleksid kvaliteetsed teadmised ja oskused ja et need erialad oleksid noorte seas jätkuvalt atraktiivsed. Seetõttu märkame, tunnustame ja toetame uut andekat põlvkonda.

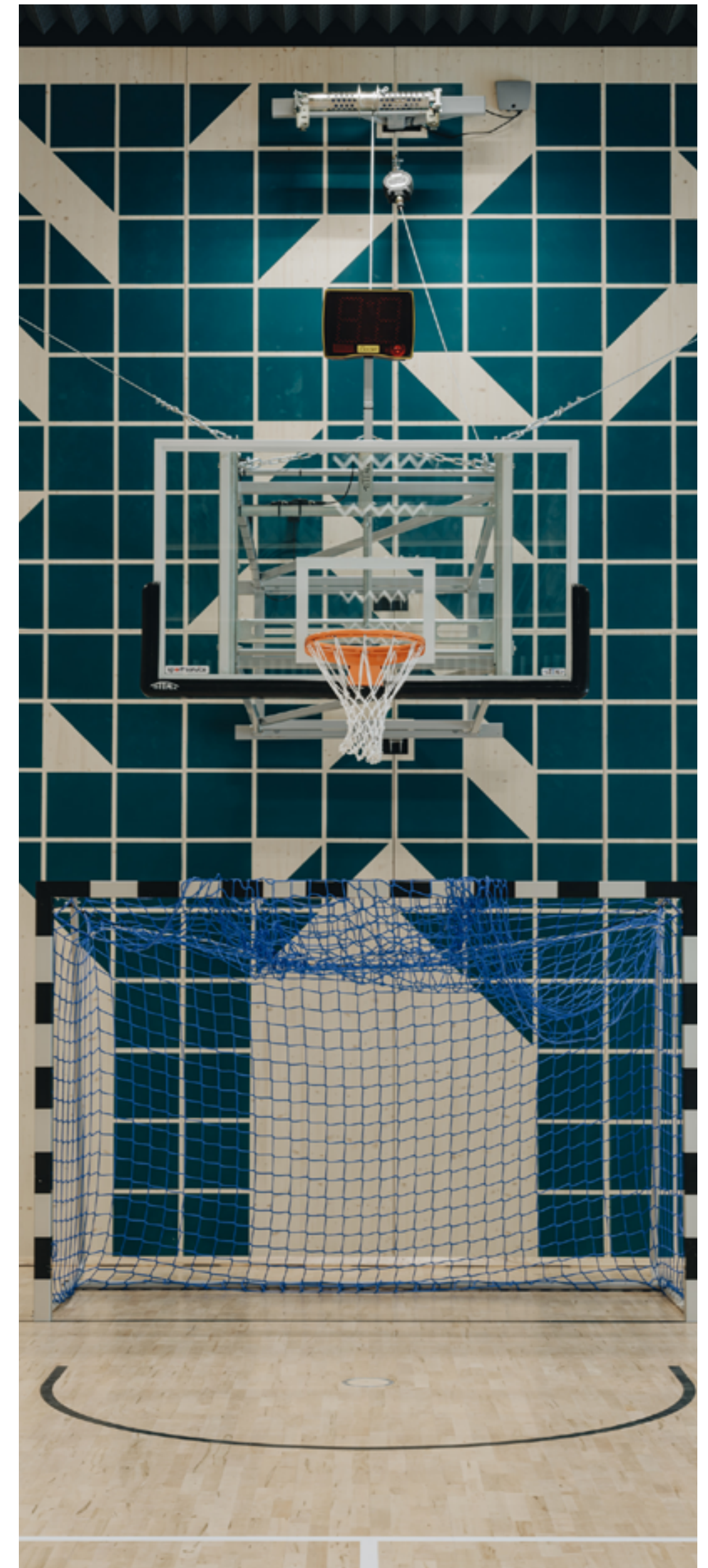
2025. aasta stipendiumikonkursile esitati **47 taotlust** (võrdlusena 2024. aastal 27 ja 2023. aastal 30 taotlust), mille seast Riigi Kinnisvara hindamiskomisjon valis välja **kuus parimat**, kelle vahel jagati **24 000 eurot**.

Stipendiumi vääriliseks tunnistati Eesti Kunstiakadeemia magistriõppe tudengid **Ella Mari Roosi** ja **Ulvi Tiit**. Ella Mari keskendub oma magistritöös olemasoleva hoonestuse vananemisprotsessile ning sellele, kuidas saaks arhitektuur arvestada hoone haldamisega juba selle projekteerimise või renoveerimise käigus. Ulvi magistritöö otsib vastuseid küsimusele, kuidas ruumi helilised omadused mõjutavad inimese kuulamiskogemust, ruumitaju ja psüühilist heaolu. Ulvi toob välja, et ruumiloomes on esikohal energiatõhusus, esteeti-

ka ja funktsionaalsus, kuid akustiline kvaliteet – mis on ruumi kogemusliku ja sotsiaalse toimivuse eeldus – jääb sageli teisejärguliseks.

Tallinna Tehnikaülikoolist pälvisid stipendiumid magistriõppe tudeng **Ranar Pügi** ning doktoriõppes **Sofia Vasman, Pille-Riin Peet** ja **Kristjan Suits**. Ranar lõi andmehaldusrakenduse, mis suudab arvutada süsiniku emissiooni võttes arvesse nii materjalide tootmise ja tarnega tekkiva süsiniku, kui ka ehitustegevuse käigus kuluva vee, elektri ja jäätmekäitlusega kaasneva süsiniku. Sofia uurimus keskendub andmepõhiste meetodite kasutamisele mitteiluhoonete energiakasutuse modelleerimiseks ja optimeerimiseks. Tema arendatavad meetodid aitavad vähendada energiakadusid ja toetavad renoveerimisotsuste tegemist. Pille-Riini doktoritöö keskendub ehituslubade menetlusprotsessi muutmisele läbipaistvamaks, objektiivsemaks ja tõhusamaks, kasutades semantilise veebi tehnoloogiaid. Tema lahendus on digitaalne eelkonsultatsiooni tööriist, mida on võimalik integreerida Eesti e-ehituse platvormile. Kristjani töö fookuses on sademeveesüsteemide digitaliseerimine ja veekvaliteeti arvestav juhtimine: kuidas vähendada nutikate lahendustega veetarbimist, muuta kinnistud kliimakindlaks, suurendada kvaliteetsete rohealade osakaalu ja kasutada kinnistute pinda optimaalsemalt.

Stipendiumitele said kandideerida Tallinna Tehnikaülikooli, Tallinna Tehnikakõrgkooli, Tallinna Ülikooli, Eesti Kunstiakadeemia, Tartu Ülikooli ja Eesti Maaülikooli tudengid.



13.4. LIIKMELISUS JA KOOSTÖÖ ERIALALIITUDEGA

Riigi Kinnisvara lööb kaasa järgmistes organisatsioonides ja koostöökogudes.

- **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 ning korrashoiu valdkondades. 2025. aastal osalesime aktiivselt kinnisvara haldamise, büroopindade optimeerimise ja strateegiajuhtimise rahvusvahelistes töötubades. Võõrustasime Tallinnas võrgustiku vanglate arendamise ja haldamise teemalist töötuba ning jagasime telesilla kaudu oma teadmisi ja kogemusi lirimaa kolleegidega (Office of Public Works) Riigi Kinnisvara haldusmudelitest ja kulude juhtimise kohta.
- **Muinsuskaitse Nõukogu** (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/noukogud>) on Kultuuriministeeriumi juures tegutsev nõuandev kogu, kuhu kuuluvad laiapõhjalise taustaga eksperdid nii arheoloogia, arhitektuuri, restaureerimise, kunsti- ja teadusajaloo alalt. Nõukogu analüüsib muinsuskaitse valdkonda ning teeb ettepanekuid selle arendamiseks. Möödunud aastal osalesime arueludes, mis puudutasid pärandi kaitse küsimusi ja muinsuskaitsestrateegiat laiemalt. Laiem aruteluteema oli ka meid otseselt puudutav riigi kinnisvarapoliitika kultuuriväärtuslike hoonete kasutamise osas.
- **Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit** (www.ekkliit.ee) koondab kinnisvara korrashoiuga tegelevaid ettevõtteid. Peale EKKLi korraldatud regulaarsete koolituste ja seminaride osalesime möödunud

aastal heakorratemaalisel ümarlaulul, kus arutleti pikemalt heakorrangete ja teenuste, kvaliteedi ja selle hindamise tuleviku üle.

Eeltoodu kõrval oleme liikmed ka järgmistes organisatsioonides.

- **PARE** (www.pare.ee), mis on personali- ja inimeste juhtimise valdkonna professionaalide suurim võrgustik Eestis.
- **Eesti Maksumaksjate Liit** (maksumaksjad.ee), mis nõustab ja koolitab Riigi Kinnisvara maksude valdkonnas.
- **Digitaalehituse klaster** (digitaalehitus.ee), kus keskendutakse teadmispõhise ehituse arendamisele ning nutikate ja lisaväärtust loovate võimaluste leidmisele ja rakendamisele kinnisvaravaldkonnas.

Ligipääsetavuse valdkonnas teeb Riigi Kinnisvara koostööd Eesti Puuetega Inimeste Kojaga, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga, Kliimaministeeriumi ning Riigikantseleiga. Samuti osaleme **Eesti Standardikeskuse komiteede** töös. Möödunud aastal osalesime standardi prEVS 937 „Ehituse koguriskikindlustuse lepingute sõlmimine ja sisu“ uuendamises. Panustame ka ehitusinformatsiooni modelleerimise ning valve- ja kaitsetegevuses kasutatavate süsteemide tehniliste komiteede tegevusse.



**14. Raamatupidamise
aastaruanne**



1. BILANSS (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
VARAD			
Käibevarad			
Raha	19 121	47 682	2
Nõuded ja ettemaksed	16 682	23 959	3
Varud	13 169	14 604	4
Kokku käibevarad	48 972	86 245	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 693	1 752	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 525	5 608	6
Materiaalsed põhivarad	695 790	662 567	7
Immateriaalsed põhivarad	2 456	2 058	8
Kokku põhivarad	705 464	671 985	
KOKKU VARAD	754 436	758 230	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 662	12 539	11
Võlad ja ettemaksed	31 990	29 299	12
Sihtfinantseerimine	0	3 165	14
Kokku lühiajalised kohustised	44 652	45 003	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	129 486	142 189	11
Võlad ja ettemaksed	52 825	55 374	12
Kokku pikaajalised kohustised	182 311	197 563	
Kokku kohustised	226 963	242 566	
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	279 854	275 008	15
Registreerimata aktsiakapital	0	3 281	15
Ülekurss	3	3	
Kohustuslik reservkapital	18 037	14 650	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	167 506	154 976	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 073	67 746	
Kokku omakapital	527 473	515 664	
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	754 436	758 230	

2. KASUMIARUANNE (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Müügitulu	177 242	186 089	16
Muud äritulud	39 226	30 763	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 713	-84 162	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 051	-2 243	19
Tööjõukulud	-12 713	-14 334	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 525	-35 832	6,7,8
Muud ärikulud	-1 004	-2 372	
Kokku ärikasum (-kahjum)	79 462	77 909	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 749	-4 521	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 713	73 388	
Tulumaks	-14 640	-5 642	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 073	67 746	
Sealhulgas:			
Tulu varade sihtfinantseerimisest	39 056	30 557	14
Sihtfinantseerimisega kaetud varade kulum ja väärtuse langus	-1 485	-1 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum) sihtfinantseerimise netomeetodi korral	24 502	38 304	

3. RAHAVOOGUDE ARUANNE (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	79 462	77 909	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	37 525	35 832	6,7,8
Muud korrigeerimised	-38 103	-28 280	
Kokku korrigeerimised	-578	7 552	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	626	-508	
Varude muutus	5 121	8 675	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 913	-330	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	1	14
Kokku rahavood äritegevusest	80 718	93 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-70 038	-72 224	7,8
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4	0	
Laekumised sihtfinantseerimisest	42 532	27 946	14
Laekunud intressid	1 224	795	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-26 278	-43 483	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	25 000	11
Saadud laenude tagasimaksud	-12 547	-11 236	11
Makstud intressid	-3 908	-5 380	21
Makstud dividendid	-51 906	-34 300	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-14 640	-5 642	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-83 001	-31 558	
Kokku rahavood	-28 561	18 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 682	29 424	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 561	18 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 121	47 682	2

4. OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (TUHANDETES EURODES)

	Aktiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	62 073	62 073
Emiteeritud aktiakapital	4 846	-3 281	0	0	0	1 565
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-51 906	-51 906
Muutused reservides	0	0	0	3 387	-3 387	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	77	77
31.12.2025	279 854	0	3	18 037	229 579	527 473

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1 ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ÜLDINE INFORMATSIOON

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (lühendina RKAS või ettevõtte) 2025. 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.

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 laekavas 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 kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud

ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Finantsvarade väärtuse langus

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

RAHA

Bilansis kajastatud raha sisaldab pangakontode ja lühiajaliste deposiitide saldosid.

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

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit.

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 Keskpangavaluutakurssidealusel. 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 hinnalandid.

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

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

KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

Kinnisvarainvesteeringuks Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui 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 kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 4%. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks pisiremont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui

kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele.

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

MATERIAALSED JA IMMATERIAALSED PÕHIVARAD

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasuliku 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.

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.

Alates 01.01.2025 võttis RKAS kasutusele hoonete amortiseerimisel lõppväärtuse. Lõppväärtus on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna (miinus vara võõrandamisega seotud müügi-kulutused), juhul, kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

• Hooned jaotatakse nende kasutuse ja turutingimustele vastavuse põhjal rühmadesse, misjärel otsustatakse, kas lõppväärtus kasuliku eluea lõppedes on hoone eeldatav turuväärtus või null.

• Lõppväärtus arvestatakse vara soetusmaksumusest maha, et leida vara amortiseeritav osa.

• Amortiseeritavat osa amortiseeritakse hoone ja ehitiste amortisatsioonimääraga.

• Lõppväärtuse hinnang vaadatakse igal aruandeperioodil üle ning vajadusel korrigeeritakse, kui turutingimused või muud asjaolud muutuvad.

• Järgmised märgid võivad viidata sellele, et vara lõppväärtus või kasuliku eluiga on muutunud võrreldes eelmise aruandekuupäevaga:

(a) muutus vara kasutuses;

(b) märkimisväärne ootamatu vara kulumine;

(c) tehnoloogia areng;

(d) muudatused turuhindades;

(e) märgid vara väärtuse võimalikust langusest.

Juhul kui esineb selliseid märke, peab ettevõtte üle vaatama tehtud hinnangud kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodite ja hinnanguliste lõppväärtuste osas ning vajadusel neid muutma.

• Kui lõppväärtus suureneb nii palju, et see võrdub või ületab vara bilansilise maksumuse, siis vara amortisatsiooni ei arvestata enne, kui lõppväärtus langeb taas alla bilansilise maksumuse.

Maad ja kunsti ei amortiseerita.

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 investeringute 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.

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

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notariatasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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

FINANTSKOHUSTISED

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt 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 emettevõtja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitte-realiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

SIHTFINANTSEERIMINE

Tulenevalt Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendist kajastavad need avaliku sektori üksused, kes koostavad raamatupidamisaruandeid lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, sihtfinantseerimist järgmiselt: sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna tegevuskulude tegemise või põhivara soetamise perioodil,

kui sihtfinantseerimise tingimustega ei kaasne sisuline tagasinõude või laekumata jäämise risk; kui eksisteerib sisuline tagasinõude või laekumata jäämise risk, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna vastava riski kadumisel.

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

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasel väärtuses.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

TULUD

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

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud

juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kapitalirendilepingute intressitulu kajastatakse müügituludes.

MAKSUSTAMINE

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt. 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.

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)

	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskontod	19 121	26 682
Tähtajalised hoiused	0	21 000
Kokku raha	19 121	47 682

31.12.2024 seisuga olid tähtajalised deposiidid 3-kuulise tähtajaga ja teenisid intressi kuni 3,53% aastas. 31.12.2025 seisuga tähtajalised hoiused puuduvad.

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 860	13 860	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 876	13 876	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16	-16	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 137	1 137	0	0	5
Muud nõuded	1 137	1 317	0	0	
Ettemaksed	309	309	0	0	
Kapitalirendi nõuded	1 752	59	230	1 463	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 375	16 682	230	1 463	

	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	

Muude nõuete alla on kajastatud laekumata kuid tulusse kantud sihtfinantseeringuid 1 297 tuhat eurot (2024: 7 911 tuhat eurot). Vt ka lisa 14.

LISA 4 VARUD (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	31.12.2024
Müügiks ostetud kaubad	13 169	14 604
Kokku varud	13 169	14 604

2025.aastal lisandus varusid läbi mitterahalise sissemakse 1 028 tuhande euro väärtuses (2024: 10 976 tuhat).

2025. aastal teostati allahindlust 981 tuhande euro (2024: 2 288 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

LISA 5 MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025		31.12.2024	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3	0	8
Käibemaks	945	0	0	868
Üksikisiku tulumaks	0	313	0	292
Sotsiaalmaks	0	543	0	493
Kohustuslik kogumispension	0	36	0	25
Töötuskindlustusmaksed	0	37	0	33
Ettemaksukonto jääk	192		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 137	932	100	1 719

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 maksusumma.

LISA 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD (TUHANDETES EURODES)

	Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2024			
Soetusmaksumus	3 871	3 496	7 367
Akumuleeritud kulum	-320	-1 439	-1 759
Jääkmaksumus	3 551	2 057	5 608
Amortisatsioonikulu	0	-133	-133
Ümberliigitamised	-4	54	50
31.12.2025			
Soetusmaksumus	3 867	3 487	7 354
Akumuleeritud kulum	-320	-1 509	-1 829
Jääkmaksumus	3 547	1 978	5 525

Vt ka lisa 10.

Kuna RKAS 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 müüdü toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2025 nagu ka 31.12.2024 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatise-na panditud.

LISA 7 MATERIAALSED PÕHIVARAD (TUHANDETES EURODES)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	0	0	0	72 996	31	73 027	73 027
Amortisatsiooni-kulu	0	-33 850	-18	-2 754	0	0	0	-36 622
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-89	0	-12	0	0	0	-101
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-4	0	-2	0	0	0	-6
Ümberliigitamised	-240	36 087	0	3 758	-43 302	0	-43 302	-3 697
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	68	39 894	0	3 185	-43 147	0	-43 147	0
Ümberliigitamised kinnisvara-investeeringutega	4	101	0	0	-155	0	-155	-50
Ümberliigitamised varudega	-312	-3 335	0	0	0	0	0	-3 647
Muud ümberliigitamised	0	-573	0	573	0	0	0	0
Muud muutused	34	588	0	0	0	0	0	622
31.12.2025								
Soetusmaksumus	34 365	860 673	84	36 437	69 707	1 574	71 281	1 002 840
Akumuleeritud kulum	0	-287 077	-68	-19 905	0	0	0	-307 050
Jääkmaksumus	34 365	573 596	16	16 532	69 707	1 574	71 281	695 790

2025. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsel põhivara 622 tuhande euro väärtuses (2024: 6 279). Vt ka lisa 15. Aktsiakapitali lisandumised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on (mln eurot):

- Loodusmaja ehitamine 50,9
- Maaelu Teadmuskeskuse aretuskeskus 2 rajamine 4,4
- Sisekaitseakadeemia Väike-Maarja õppeväljaku autodroomi arendus 3,2
- Sisekaitseakadeemia Tallinna õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd 3
- Sisekaitseakadeemia Väike-Maarja taktikalise väljaõppe ja koolituskeskuse rajamine 1,6

2025. aastal akteeriti 39 056 tuhande euro väärtuses (2024: 30 556) lõpetamata projektidena ehitustöid, mille osas kajastati tulu varade sihtfinantseerimisest "Keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise", "Keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine moderniseerimisfondist" ja "Kliima-energiapoliitika eesmärkidel pilootprojektide toetamine 2024 – 2026" toetuse osas (vt. ka lisa 14 ja 17)

LISA 8 IMMATERIAALSED PÕHIVARAD (TUHANDETES EURODES)

	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	0	1 065	1 065
Amortisatsioonikulu	-645	-22	0	-667
Ümberliigitamised	1 065	0	-1 065	0
31.12.2025				
Soetusmaksumus	7 296	106	0	7 402
Akumuleeritud kulum	-4 880	-66	0	-4 946
Jääkmaksumus	2 416	40	0	2 456

LISA 9 KAPITALIRENT (TUHANDETES EURODES)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	1 749	56	230	1 463	11.2038	
Muud väljaostuõigusega	3	3	0	0	01.2026	
Kapitalirendinõuded kokku	1 752	59	230	1 463		3
	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

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

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	264	34	156	74	11
	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

LISA 10 KASUTUSRENT (TUHANDETES EURODES)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2025	2024
Kasutusrenditulu	106 492	101 190
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 522	3 963
Muud varad	619 512	616 656
Kokku	624 034	620 619

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 1 003 tuhat eurot (2024: 1 645 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 6.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2025	2024
Kasutusrendikulu	12 309	9 254

Valdava osa renditud varast moodustab erasektorilt üürile võetud hooned ja ruumid, mida ettevõtte üürib oma klientidele edasi. 2025. aastal oli nimetatud hoonete üüritud tulu 12 522 tuhat eurot ja üürikulu 11 640 tuhat eurot (2024: tulu 9 272 ja kulu 8 618 tuhat eurot).

LISA 11 LAENUKOHUSTISED (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	93 384	12 628	43 057	37 699	
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku	48 500	0	48 500	0	
Kapitalirendikohustised kokku	264	34	156	74	9
Laenukohustised kokku	142 148	12 662	91 713	37 773	
	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	

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär põhineb kuue kuu Euriboril, millele lisandub marginaal 0,34 – 0,89% aastas. Pikaajaliste panga-laenudetähtajad 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 26 038 tuhat eurot.

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

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

LISA 12 VÕLAD JA ETTEMAKSED (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	23 156	23 156	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 201	2 201	0	0	
Maksuvõlad	932	932	0	0	5
Muud võlad	1 759	1 759	0	0	
Intressivõlad	76	76	0	0	
Muud viitvõlad	1 683	1 683	0	0	
Saadud ettemaksed	56 767	3 942	10 196	42 629	
Tulevaste perioodide tulud	56 767	3 942	10 196	42 629	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 815	31 990	10 196	42 629	
	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	

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 1 352 tuhat eurot (2024: 819 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 2 626 tuhat eurot (2024: 2 668 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 316 tuhat eurot (2024: 1 423 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mittekandvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud

üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest 3 558 tuhat eurot (2024: 3 745 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 44 954 tuhat eurot (2024: 47 201 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 313 tuhat eurot (2024: 4 427 tuhat eurot).

LISA 13 TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED JA VARAD (TUHANDETES EURODES)

Seisuga 31.12.2025 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 265,6 mln eurot (2024. aastal: 183,3 mln eurot).

Arendusprojektidega seotud investeerimiskohustistest suuremad on alates 2026 (mln eurot):

- SKA Väike-Maarja taktikalise väljaõppe-ja koolituskeskuse taristu arendamine 43,2
- SKA Tallinna õppekeskuse majutus- ja õppehoone 35,4
- Lasnamäe 2 IT-maja hoone Tallinnas 18,1
- Loodusmaja hoone Tallinnas 15,3
- Võru Riigimaja 5,9

Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustuseks 83,9 mln eurot.

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

- 2026 – 70,1
- 2027 – 63,7
- 2028 – 31,2
- 2029 – 8,9
- 2030 – 5,1

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 2026-2028 finantseeritakse investeerin-
guid 34,9 mln euro ulatuses meetmetest “Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe paran-
damine”, “Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe
parandamine 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)

	31.12.2023		Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	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 energiatõhususe parandamine moderniseerimisfondist	0	0	3 970	8 275	4 305	0	
Kliima-energiapoliitika eesmärkidel pilootprojektide toetamine 2024 – 2026	0	0	5 528	2 364	0	3 165	
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	
	31.12.2024		Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2025		Lisa nr
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks							
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine	3 424	0	6 788	4 294	930	0	7, 17
Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine moderniseerimisfondist	4 305	0	7 860	3 769	214	0	7, 17
Kliima-energiapoliitika eesmärkidel pilootprojektide toetamine 2024-2026	0	3 165	27 771	30 936	0	0	7, 17
Muud	171	0	113	56	114	0	
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	7 900	3 165	42 532	39 055	1 258	0	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11	0	0	28	39	0	
Kokku sihtfinantseerimine	7 911	3 165	42 532	39 083	1 297	0	

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine ja keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine moderniseerimisfondist kuuluvad Rahandusministeeriumi vahendatavate siseriiklike toetusprogrammide hulka. Moderniseerimisfondi vahendid tulevad algselt Euroopa Liidu toetusprogrammist.

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

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

2025. aastal on enim arvestatud järgmiste rekonstrueerimistöode toetuseks (mln eurot):

- Loodusmaja ehitus 30,9
- Tartu kohtumaja rekonstrueerimine (moderniseerimisfondist) 3,4
- Sisekaitseakadeemia Tallinna õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd 2,1
- Kärkla politseijaoskonna energiatõhustustööd 1,2
- Tallinn-Harku aeroloogiajaama administratiivhoone rekonstrueerimine 1,1

Vt ka lisa 3 ja 13.

LISA 15 AKTSIAKAPITAL (TUHANDETES EURODES)

	31.12.2025	31.12.2024
Aktsiakapital	279 854	275 008
Aktsiate arv (tk)	2 798 539	2 750 082
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2025. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Äriregistris registreeriti 32 810 2024. aastal emiteeritud uut aktsiat.
- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 5 405 2024. aastal ja 10 242 2025. aastal emiteeritud uut aktsiat.

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.

Emiteeritud aktsiate eest anti 2025. aastal mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 1 650 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati 1 028 tuhande euro ja materiaalseks põhivaraks 622 tuhande euro väärtuses kinnistuid (vt ka lisa 7). Varasemate aastate otsuste tühistamisena tagastati riigile kinnistuid 85 tuhande euro väärtuses.

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

2025. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 51 906 tuhat eurot (2024: 34 300). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 14 640 tuhat eurot (2024: 5 642).

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2025 moodustas 226 475 tuhat eurot (2024: 219 335). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 176 650 tuhat eurot (2024: 171 082) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 49 824 tuhat eurot (2024: 48 254).

LISA 16 MÜÜGITULU (TUHANDETES EURODES)

	2025	2024
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176 643	184 943
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	594	586
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	177 237	185 529
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	5	560
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	5	560
Kokku müügitulu	177 242	186 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	161 541	154 304
Arendusteenused	933	3 059
Varude müük	14 709	28 637
Intressitulu kapitalirendilepingutest	59	89
Kokku müügitulu	177 242	186 089

LISA 17 MUUD ÄRITULUD (TUHANDETES EURODES)

	2025	2024	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	39 083	30 569	7,13,14
Muud äritulud	143	194	
Kokku muud äritulud	39 226	30 763	

Sihtfinantseerimise tulu päritolu kohta vt lisa 14.

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

	2025	2024
Müügi eesmärgil ostetud teenused:		
Haldamisteenus	372	385
Tehnohooldus	11 042	9 709
Heakord	17 009	16 084
Ehitus- ja remonttööd	9 983	9 643
Elektrienergia	14 954	15 252
Küte (soojusenergia)	7 267	7 598
Vesi ja kanalisatsioon	1 615	1 782
Kommunikatsiooniteenused	11	17
Jahutusenergia	79	0
Muud tarbimisteenustega seotud kulud	0	196
Tugiteenused	3 489	2 990
Omanikukohustused	770	755
Üür ja rent	11 640	8 644
Kinnisvara arenduskulud	348	2 433
Müügi eesmärgil soetatud kinnisvara kulu	5 134	8 674
Kokku kaubad, toored, materjal ja teenused	83 713	84 162

LISA 19 MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD (TUHANDETES EURODES)

	2025	2024
Personaliga seotud kulud	506	528
Bürookulud	1 115	1 179
Turunduskulud	170	244
Riiklikud ja kohalikud maksud	128	159
Muud kulud	132	133
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 051	2 243

LISA 20 TÖÖJÕUKULUD (TUHANDETES EURODES)

	2025	2024
Palgakulu	10 510	12 053
Sotsiaalmaksud	3 521	4 049
Kokku tööjõukulud	14 031	16 102
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	270	264
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	237	237
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	25	19
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	8	8

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 10 318 tuhat eurot (2024: 11 839) ja erisoodustuseks antud hüved 192 tuhat eurot (2024: 214).

Tööjõukulud antud lisas ja kasumiaruandes ei ühti kapitaliseeritud tööjõukulude tõttu.

LISA 21 MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD (TUHANDETES EURODES)

	2025	2024
Finantstulud	1 127	802
Intressikulud	-3 876	-5 323
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 749	-4 521

LISA 22 SEOTUD OSAPOOLED (TUHANDETES EURODES)

	2025	2024
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2025	2024
Arvestatud tasu	300	260

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäri ja tema konsolideerimisgrupiga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust. Tegev- ja kõrgema juhtkonna hulka loetakse ema- ja tütarettevõtjate juhatuse ning nõukogu liikmed. Riigi Kinnisvara ASi omanikuks on Eesti Vabariik ja aktsiate valitsejaks on Rahandusministeerium.

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustustase aruandesei 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 31.12.2025 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 51 tuhat eurot (31.12.2024: 48).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2025. aastal nii nagu ka 2024. aastal moodustatud allahindluseid.

Riigi Kinnisvara