

# Riigi Kinnisvara AS nõukogu aruanne 2023. aasta äriühingu tegevuse korraldamisest, juhtimisest ja järelevalve teostamisest

04.aprill 2024. a.

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile 100%-liselt kuuluv ning 31.12.2023 seisuga 261,4 miljoni euro suuruse aktsiakapitaliga ning 465,2 miljoni euro suuruse netovaraga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev äriühing. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. RKAS-i peamine ülesanne on riigi poolt ettevõttele üle antud kinnisvara saneerida, läbipaistvalt ja efektiivselt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada.

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

Riigi Kinnisvaras töötas 2023. aasta lõpu seisuga 239 inimest (sh vanemapuhkusel viibivad töötajad). Täistööajaga töötajate arv oli 2023. aastal 226 ning osalise tööajaga töötajate arv 13.

Ettevõttesse asus 2023. aastal tööle 32 uut töötajat. Tööjõu voolavus oli 7,1% (sh vabatahtlik voolavus 4,4%), mis oli viimase kahe aasta võrdluses oluliselt madalam. Parema kliendikogemuse tagamiseks loodi juurde mitmeid uusi ametikohti ning suurendati kinnisvaravaldkonna erialaspetsialistide arvu. 2023. aasta vältel oli praktikal 2 inimest. Ettevõttes töötas 2 erivajadusega töötajat. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud. Töövaidluskomisjoni töövaidlusasju Riigi Kinnisvara AS vastu ei esitatud.

Äriühingul on ülevaate allkirjastamise seisuga neljaliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Kaido Padar (nõukogu esimees), Norman Aas, Pärt-Eo Rannap ja Eve Murumaa. Kuni 11.06.23 kuulus nõukogusse Sulev Luiga, Tõnu Toompark ja Kaie Karniol). RKAS nõukogu on koostöös aktsiate valitseja ning seltsi juhatusega korraldanud, järele valvanud ja suunanud riigi äriühingu tegevust lähtudes ettevõtte põhikirjast, äriseadustikust ja muudest nõukogu tegevust reguleerivate õigusaktide nõuetest.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade, kuidas nõukogu on äriühingu tegevust 31.12.2023 lõppenud majandusaastal planeerinud, juhtimist korraldanud ja järelevalvet teostanud.

## *1. Nõukogu peamised tegevused 2023. aastal*

2023. aastal pidas nõukogu kokku seitse koosolekut (osalemine kajastatud lisas 2). Lähtudes 2020. aastal kinnitatud ettevõtte strateegiast aastateks 2021-2023, vaadati üle 31.12.2022 lõppenud majandusaasta tulemused, aruandeaasta plaanid ning kiideti heaks äriühingu 2024. aasta eelarve ja tegevuseesmärgid.

RKAS finantstulemuste ja -positsiooni järelevalve nõukogu poolt leidis põhiosas aset juhatuse esitatud kvartaalsete tegevusülevaadete raames, läbi nõukogu tööorgani - auditikomitee, suhtlusel välise finantsaudiitoriga ning ettevõtte siseauditi osakonnaga, õigusosakonnaga ja riskijuhiga.

Nõukogu tavapärase tegevuse taustal saab 31.12.2023 lõppenud majandusaastal esile tõsta:

- 2023. ja 2024. aasta eelarvete, tööplaanide, aruannete, ülevaadete, vahekokkuvõtete, eesmärkide, kavade ja mõõdikute menetlemist, ülevaatamist, muutmist, kinnitamist ning hindamist;
- juhatuse, auditikomitee ning nõukogu häireteta töö korraldamist (sh koosseis, mehitatus, hinnang eesmärkide ja mõõdikute täitmise osas, tulemustasustamine);
- volituste andmist pikaajalise investeerimislaenu lepingu sõlmimiseks;
- ettevõtte omakapitali osakaalu vähendamise võimaluste analüüsi algatamist ning selle järeltegevusi;
- tutvumist ülevaatega ettevõtte üldkoosolekul esitatud ainuaktsionäri hinnanguga omaniku ootuste täitmisele 2022.aastal ja omaniku ootuste hindamise praktikast tulevikus;

- tutvumist ülevaatega RES (Riigieelarve strateegia) 2024-2027 protsessi sisendi uuendamisest;
- tutvumist omaniku ootuste hindamise ning ja 2023.a mõõdikutega;
- tutvumist Riigikontrolli auditi „Riigi 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande õigsus ja tehingute seaduslikkus“ tähelepanekutega;
- tutvumist Riigikontrolli kontrollaruande „Pikaajaline vaade vanglasüsteemile“ ülevaatega;
- tutvumist nn rohehanke ülevaatega;
- kahele kinnistule hoonestusõiguse seadmist/ muutmist;
- nõukogu enesehindamise tulemuste arutelu;
- siseauditi osakonna töökorralduse arutelu ja kinnitamist,
- tutvumist Rahandusministeeriumi kinnisvaraküsimuste fookusintervjuude kokkuvõtte ja edasise tegevusplaani infoga;
- ettevõtte eesmärkide, uuringute, mõõdikute, tulemuslikkuse, tegevuskavade, meetodikate, protsesside, strateegiate, intsidentide, siseauditite tulemuste, töötajate-, tarnijate- ja kliendirahulolu ülevaadete ning analüüsidega tutvumist, suuniste andmist ning järeltegevuste kavandamist.

## 2. Sisekontrolli süsteem, auditite läbiviimine ja tulemused

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

Nõukogu on moodustanud järelevalve teostamisega seotud küsimuste korraldamiseks ja lahendamiseks auditikomitee. Auditikomitee on mehitatud põhimõttel, et enamik auditikomitee liikmetest, nende hulgas auditikomitee esimees, on auditeeritavast üksusest sõltumatud. Komitee põhikirjaliseks ülesanneteks on nõukogu nõustamine raamatupidamise, audiitorteenuste, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditeerimise, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Äriühingul oli 31.12.2023 ning on ka ülevaate allkirjastamise seisuga kolmeliikmeline auditikomitee, millesse kuuluvad Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Norman Aas ning Piret Kustasson-Seilmaa (nõukogu väline liige). 2023. aastal toimusid auditikomitee koosolekud kuuel korral (osalemine kajastatud lisas 2).

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

RKAS sisekontrollisüsteemi üks oluline osa on vihjeliin, mille e-kirja või kodulehe vihjeankeeti võivad kasutada nii ettevõtte töötajad, koostööpartnerid kui ka kolmandad isikud. Märgitud kanalite kaudu edastatud informatsiooni töödeldakse vastavalt isikuandmete kaitse regulatsioonidele ja tagatakse teavitaja anonüümsus. 2023. a laekus vihjeliinile 5 sisulist vihjet, millest 1 võeti menetlusse ja mille tulemusel huvide konflikti ei tuvastatud ning 4 osas edastati informatsioon majasisestele vastutavatele isikutele edasiste toimingute läbiviimiseks kuivõrd need ei olnud võimaliku pettusriskiga seotud.

2020. aastal moodustati ettevõttes oma sisene siseauditi üksus. Siseauditi üksuse poolt viidi 2023. aastal läbi tulemusauditid teemadel: kliendi tagasiside protsessi korraldus, infosüsteemide kasutajamugavuse ja seeläbi efektiivsuse tagamine, korruptsiooni (sh huvide konflikti) ennetamise meetmete korraldus ettevõtteülesest laiemalt ja vallasvara müügi protsessi näitel, tööohutuse korraldamine ja tagamine RKASi oskustöölise osas, üürilepingute sõlmimise ja muutmise protsessi korraldus ning IT/infoturbe auditite järeldudit. Lisaks eeltoodule viis siseauditi üksus läbi ühe konsultatsiooni teemal Haridus- ja Teadusministeeriumi haldusteenuse kasumlikkuse/kahjumlikkuse analüüs ja kaks järeleiret läbiviidud auditite raames tehtud tähelepanekute rakendamise seiramiseks.

2021. aastal uuendati standardi ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati. 2023. aastal toimus nimetatud sertifikaatide sertifitseerimine

järelevalveaudit, mille käigus kinnitati RKASis juurutatud juhtimissüsteemide jätkuvat vastavust eeltoodud standarditele. Väljastatud sertifikaadid tõendavad, et ettevõtte tegutseb kinnisvara arendamise, haldamise ja hooldamise ning ehitusjuhtimise ja omanikujärelevalve valdkonnas kooskõlas eelpool toodud standardite nõuetega.

Auditikomitee käsitles aruandeaasta jooksul:

- rakendatud sisekontrollisüsteemi meetmete tõhususe ülevaateid valdkondade kaupa;
- eelarvestamise põhimõtteid;
- siseauditite tulemusi, varasemate siseauditite tulemuste järelseire kokkuvõtteid ning nõukogule esitatavate audititega seonduvaid tegevusaruandeid/ülevaateid;
- siseauditi osakonna 2022. aasta tegevusaruannet, mõõdikuid ning töö tulemuslikkust;
- siseauditite tööplaani aastal 2023 (sh selle muutmist) ning plaane aastaks 2024;
- riskijuhtimise ülevaateid ja võimalikke arengusuundi;
- pettuste ennetamise ja rikkumistest teavitamise mehhanismide ülevaadet ja hindamist, sh korruptsiooniennetuse meetmed;
- funktsioonides ja protsessides esinevate riskide ülevaatus ja nende kaetust auditi- ja kontrolltoimingutega (auditi-/riskiuniversum);
- Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM) haldusteenuse kasumlikkuse/ kahjumlikkuse analüüsi;
- siseauditi osakonna mehitamise ning tasustamisega seonduvaid küsimusi;
- vihjeliini ülevaateid;
- ettevõtte finantsriskide ülevaadet;
- raamatupidamise kuu, kvartali ja aastaaruande koondamise protsessi;
- ISO auditite ülevaadet;
- auditikomitee töökorra ajakohasust;
- välisauditi tegevusulatust, -plaani, -metoodikat ning välisaudiitorite töö tulemuste ülevaadet ja hindamist;
- siseauditi osakonna põhimääruse ajakohasust;
- auditikomitee 2023. aasta tegevusaruannet ning tegevusplaani 2024. aastaks;
- investeringute-, hankeplaani täitmise ning nõuetele vastavuse (sh käimasolevad ja eesseisvad vaidlused) ülevaateid;
- siseauditi osakonna 2024.a eelarvet.

### 3. Korruptsiooni ennetamine

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

Nimetatud korruptsiooniennetuse põhimõtete tagamiseks on ettevõttes:

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

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS majandusaasta auditi kohustuslane, mille raames hinnatakse ja analüüsitakse sõltumatu audiitorettevõtja poolt ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti (realiseerumise) situatsioone ning tehinguid seotud osapooltega. 2023. aastal võimaliku huvide konflikti või korrupsiooni kahtlusega seotud tegevusi ettevõtte töötajate ning juht- ja kontrollorganite liikmete seas ei tuvastatud.

#### 4. Juhatuse eesmärkide täitmine

Ettevõtte täitis majandusaastaks püstitatud olulisemad finantseesmärgid. Ettevõtte netovara moodustas majandusaasta lõpu seisuga 465,2 mln eurot (2022. majandusaastal 462,0 mln eurot) ja käibekapital 15,7 mln eurot (eelmisel majandusaastal 17,1 mln eurot), müügitulu teeniti 158,5 mln eurot (eelmisel majandusaastal 156,0 mln eurot) ning puhaskasumiks kujunes 34,3 mln eurot (eelmisel majandusaastal 32,1 mln eurot). Ettevõtte püsis nõutud riigieelarve tasakaalulimiidi piires ning hoidis netovõlakooormuse kokkulepitud taset. Tasakaalulimiidi tulemuse kujunemist mõjutasid mh planeeritud suurem kasum ja väiksem investeringute maht. 2023. aastaks lubatud suurim negatiivne mõju riigieelarve tasakaalu positsioonile oli -29,6 mln eur (eesmärk), tegelik mõju tasakaalu positsioonile oli väiksem, summas -28,0 mln eurot. Ettevõtte omakapitali tootlus oli 2023.aastal 7,4%, mis oli ka eelneva aasta lõpus nõukogu poolt kinnitatud eesmärgiks. Omakapitali osakaal moodustas 2023.a. lõpus 66,5%, vähenedes võrreldes eelneva aastaga 3,7%.

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavade koostamise tegevused 2023. aastal on RKAS-i poolt teostatud õigeaegselt, vastavalt kokkulepitud ajakavale ja mahule.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teenindushoonete arendamisele. 2023. aastal investeeriti 66,9 mln eurot (2022. aastal 43,7 mln eurot). Suurimad valminud, või töösolevad investeringuprojektid on Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 8,2 mln eurot, haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest 7,7 mln eurot, Viljandi komandohoone 4,1 mln eurot, Elva siseturvalisuse ühishoone 4,0 mln eurot; Paide Riigimaja 3,6 mln eurot, Valga Riigimaja 3,6 mln eurot ning Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone 3,6 mln eurot. Klientidele anti suurematest valminud arendusobjektidest üle Põllumajandusuuringute Keskus (Teaduse tn 4, Saku), Elva Päästekomando (Kirde tn 14, Elva), Kohtla-Järve ühishoone ( Järveküla tee 40, Kohtla-Järve), Kiviõli ühishoone (Viru tn 23, Kiviõli), Ruhnu Päästekomando (Töökoja, Ruhnu küla, Ruhnu vald), Keskkonnaamet ( Suur tn 30, Jõgeva), Valga Riigimaja ( Kesk tn 12, Valga), Türi Päästekomando (Tehnika tn 6, Türi), Pärnu Riigimaja (Roheline tn 64, Pärnu). Kinnisvara arenduses 2023. aastaks planeeritud investeringuid teostati 99% ulatuses. Olulisemad 2023. aastal valminud teenusprojektid olid Tallinna Mustamäe Riigigümnaasium ( Akadeemia tee 25, Tallinna), Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasium (Kolde pst 67a, Tallinn), Rakvere Riigigümnaasium (Lai 36, Rakvere), Narva Riigigümnaasium (A.Puškini 31, Narva), Rae Riigigümnaasium (Aruküla tee 22, Jüri). RKAS omandis olevas kinnisvaras teostatud remonttööde maht oli 2023. aastal 16,8 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aastaga 34%. Aastaks seatud eesmärk ületati 6%-ga. Lisaks korraldasime remonttöid mahus 6,5 mln eurot haldusportfellis olevates hoonetes.

Mittevajalikku kinnisvara realiseeriti eesmärgile vastavalt 2023. aastal 11,6 miljoni euro väärtuses (aasta varem 8,3 miljonit eurot).

Alates 2021. aastast kasutab RKAS kliendirahulolu mõõtmiseks soovitusindeksi meetodikat (ing.k Net Promoter Score, NPS), mille peamine eelis on operatiivne tagasiside, väike küsimuste arv ja selge sisu. Sama meetodikat kasutavad Eestis laialdaselt nii erasektori- kui ka avaliku sektori asutused. Rahvusvahelise meetodika aluspõhimõte seisneb selles, et kui inimene kedagi või midagi oma tuttavale-kolleegile soovitab, siis võtab ta endale justkui vastutuse soovitud kvaliteedi eest. NPS ulatub väärtusest -100 (kõik on rahulolematud, hinne 0-6) kuni väärtuseni +100 (igatüks on soovitaja, hinne 9-10). Soovitusindeksit mõõdetakse ühe lihtsa küsimusega: **mõeldes oma kogemusele, kas Te soovitaksite Riigi Kinnisvara teenuseid sarnastele kasutajatele/ kolleegidele? (0-10 skaala)**. Regulaarne, senisest mõnevõrra sagedasem, suuremat kliendigruppi hõlmav ja konkreetsem tagasiside aitab murekohad kiiremini lahendada ning annab võimaluse paremini hinnata, millega kliendid on rahul ja mida on vaja parandada. 2023. aasta kumulatiivseks soovitusindeksiks kujunes aasta lõpu seisuga 26%, mis oli 17% võrra kõrgem eelmise aasta tulemusest ning kõrgem ka seatud eesmärgist (17%).

Ettevõtte küsis soovitusindeksi (SI) meetodika alusel tagasisidet ka koostööpartneritelt, sh tehnohoolduse, heakorrateenuse, valveteenuse, ehituse ja projekteerimise pakkujatelt. On heameel tõdeda, et koostööpartnerid

hindavad koostööd RKASiga väga kõrgelt – 59% neist soovitaksid koostööd ka teistele. Seatud eesmärgi ületas tulemus 29%ga.

Jooksval ning eelnevatel majandusaastatel läbiviidud hangete tulemused mõjutavad RKAS hallatavate büroopindade ülalpidamiskulude kasvu. Büroopinna ülalpidamiskulude kasvu mõõdikut arvutatakse 4 aasta libiseva keskmise põhjal ning võrreldakse tarbijahinna indeksi muudu 4 aasta libiseva keskmisega. 2022. aastal kinnisvara ülalpidamiskulude hinnakasv stabiliseerus aasta varasemalt 12,8%-lt 2,8%-ni. Tarbijahinnaindeksi 4 aasta libisev keskmine kasvas eelmisel aastal 8,2%, seega suutsime kinnisvarakulude hinnakasvu hoida oluliselt allpool üldisest hinnatõusust. Kulude kasvu ohjamisele aitas kõige rohkem kaasa energiahindade stabiliseerumine eelmistest aastatest mõnevõrra madalamal tasemel.

Riigi ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldas RKAS 2023. aastal 111 hanget eeldatava maksumusega ümmardatult 413 miljonit eurot. Hankemenetluste liikidest korraldati arvuliselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (71%), mille maksumuse osakaal moodustas 4% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluste raames korraldatud hanked kogusummas ligi 373 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 54% kõigist hangetest ning 39% hangete kogumaksumusest.

2023. aasta sügisel viisime läbi hariduse edendamise ja erialade edendamise eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“. Meie roll Eesti suurima kinnisvaraettevõttena on märgata, tunnustada ja toetada uut andekat kvaliteetse ruumi, kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni vedavat põlvkonda.

Stipendiumile said kandideerida kõik bakalaureuse- või rakenduskõrgharidusõppe, inseneri- või magistriõppe ning doktoriõppe tudengid Tallinna Tehnikaülikoolist, Eesti Kunstiakadeemiast, Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Tallinna Ülikoolist, Tartu Ülikoolist ja Eesti Maaülikoolist, kelle teadustöö suund on seotud Riigi Kinnisvara tegevuseesmärkidega.

2023. aastal esitati konkursile 30 lõputööd kuuest erinevast kõrgkoolist. Stipendiumite vääriliseks hinnati kuue tudengi tööd, kellest kolm olid Tallinna Tehnikaülikooli tudengid, kaks stipendiumi määrati Eesti Kunstiakadeemia tudengitele ning üks Tallinna Tehnikakõrgkooli tudengile. Väljamakstud stipendiumite summa kokku oli 21 000 eurot. Riigi Kinnisvara on 13 aasta jooksul toetanud enam kui poole miljoni euro ulatuses edukaid kinnisvara – ja ehitusvaldkonna bakalaureuse -, magistri- ja doktoriõppe tudengid arendusstipendiumitega.

Riigi Kinnisvara on Life IP BuildEST projekti partner. Projekt algas 2022. aastal ja kestab aastani 2028. Life IP BuildEST ehk renoveerimismaraton on projekt, mille käigus uuendatakse ja viiakse ellu Eesti hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia eesmärgid ning tegeletakse rohepöördega hoonete energiatõhususe ja kliimakindluse vaates. Projekti suurem eesmärk on, et keskkonna ja kliima teemad oleks tihedalt seotud ehitatud keskkonna arendamisega, mis tähendab, et see peab toimuma terviklikult, kestlikult ja pikka vaadet silmas pidades. Hoonete renoveerimismaratonil on otsene seos Eesti kliimapolitiika eesmärkidega saavutamise ja BuildEST projektil on rohepöördes keskne koht. Üks RKASi ülesandeid antud projektis on korraldada projekteerimine ja renoveerimine 3 suuremal näidisobjektil. 2022. aastal alustati Võru Riigimaja projekteerimisega ja 2023. aastal lisandus Haapsalu riigimaja projekteerimine. Life IP BuildEST projekti kogueelarve on ca 16,3 miljonit eurot, millest Euroopa institutsioonide toetus on 9,5 miljonit. Seda rahastab Euroopa Kliima-, Infrastruktuuri- ja Keskkonnaagentuur (CINEA) Life IP (Integrated Projects) programmi kaudu, mis on mõeldud keskkonna- ja kliimameetmete projektidele. Projektil on kokku 17 partnerit sh Tallinna Tehnikaülikool ning Eesti Kunstiakadeemia.

Ettevõtete ostu ja müügi nõustamise ettevõtte Prudentia ning Nasdaq Tallinn poolt koostatakse Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101. Ettevõtete viimase kolme aasta aruannete põhjal kokku pandud edetabeli ja kogu projekti mõte on avaliku debati tekitamine ettevõtete väärtuse ja väärtuse loomise teemal laiemalt. Ligi 300 analüüsitud ettevõtte seas positsioneerus Riigi Kinnisvara AS kõrgele 7. kohale (2022.aastal 8.koht ja 2021. aastal 7. koht).

Kokkuvõtvalt olid nõukogu poolt juhatusele kinnitatud eesmärkidest täidetud täielikult 9, ning tulenevalt rohehanke ettevalmistamise käigus selgunud hanke keerukusest jäi täitmata 1 eesmärk. Eesmärgid saab lugeda täidetuks 90 % ulatuses.

Riigi Kinnisvara AS ettevõtte ja juhatuse eesmärgid ja mõõdikud 2023_22.03.2024						
kinnitatud 15.12.2022						
Eesmärk	Mõõdik 2023	2023 eesmärk	Täitmine	Tulemus 2023	Tulemus %	Kaal
1 Paranda kliendikogemust olulistes kokkupuutepunktides ja seeläbi tõstame kliendi soovitusindeksi	Soovitusindeks (Recommy baasil) vähemalt (%), skaala -100 kuni +100%	17%	jah/ei	26%	15%	15%
2 Koosta ja rakenda Rahandusministeeriumiga strateegilise partnerluse tegevuskava riigi kinnisvara strateegia elluviimisel	2023. kavad koostatud ja tegevused on õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	Kavad ja tegevused õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	jah/ei + sisuline hinnang	Täidetud	10%	10%
3 Korralda Rohehanke ehk pikaajalise taastuvelektri ostuhanke II etapp PPA põhimõttel (Power Purchase Agreement)	Hange teostatud ja hankeleping sõlmitud	Hankeleping sõlmitud	jah/ei + sisuline hinnang	Ei toimunud planeeritud sisuga hanget	0	10%
4 Tugevda tarnijasuheteid ja seeläbi partnerite pühendumust	Partnersuhete soovitusindeksi uuringus on kõik sihtrühmad aasta looksul järk-järgult kaasatud.	30%	jah/ei + sisuline hinnang	59%	10%	10%
5 Hoida büroopinna ülalpidamiskulude kasv alla THI muutust	Büroode ülalpidamiskulu /m <sup>2</sup> kasv ~ <= THI (ülalpidamiskulud = haldusteenus + tehniline hooldus + heakord + omanikukohustused + tarbimisteenused)	Büroopinna ülalpidamiskulude kasv <= THI (4 a libiseva keskmisena)	jah/ei (* ekstreemsed elektri- ja gaashinnad arvutusest vastavate kuude osas elimineeritud)	THI - 8,2 %; Kulude kasv - 2,8 %	10%	10%
6 Realiseeri remonttööde plaani maht	Planeeritud remonttööd ajakavas ja eelarves	15,9 mEUR	lubatud hälve +/-10%	16,8 mEUR, 106 % täitmine lubatud hälbe piires	10%	10%
7 Püsi riigieelarve tasakaalulimiidi piires	Mõju riigieelarve tasakaalupositsioonile mitte rohkem kui (mEUR)	-29,6 mEUR (muudetud rah.min. 17.10.23 otsusega)	* võimalus lubada hälvet tuleb esmalt läbi rääkida RM riigieelarve osakonnaga	-28,0 mEUR	5%	5%
8 Realiseeri investeeringuplaan	RKAS teostatavad kinnisvarainvesteeringud (v.a. remondid) eelarves	69,9 mEUR	lubatud hälve +/-10%; *Isaks vajadusel täiendav sisuline hinnang Keskkonnamaja projektist tuleneva hälbe ulatuses.	Keskkonnamaja mõju elimineerimise järel eesmärk 58,7 mEUR, tegelik 58,1 mEUR; 99% täitmine lubatud hälbe piires	15%	15%
9 Saavuta omakapitali tootlus eelarvestatud tasemel	Puhaskasum/(aasta keskmine omakapital) mitte vähem kui	7,4%	*jah/ei + sisuline hinnang	7,4%	10%	10%
10 Saavuta kapitali struktuur eelarvestatud tasemel	Omakapitali osakaal mitte rohkem kui (%)	66,4%		66,5%	5%	5%
					90%	100%

## Kokkuvõte

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

### 04.04.2024 toimunud nõukogu koosolekul otsustas nõukogu ühehäälselt:

Kiita heaks juhatuse poolt nõukogule esitatud Riigi Kinnisvara AS konsolideeritud 2023. majandusaasta auditeeritud aruanne ning kasumi jaotamise ettepanek ja esitada need koos nõukogu aruandega üldkoosolekule kinnitamiseks.

Riigi Kinnisvara AS nõukogu nimel

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Padar

nõukogu esimees

Lisad:

LISA 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2023. aastal

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine organi koosolekutel 2023. aastal



## LISA 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2023. aastal

### 1.1. Juhatuse liikmete tasud 2023. aastal (bruto), sh isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
<b>Kati Kusmin</b>	juhatuse liikme tasu	108179,25	01.01.2023-05.12.2023	juhatuse liikme leping
	tulemustasu 2022. aasta	17860,00		
	tulemustasu 2023. aasta	17860,00		
	puhkusekompensatsioon	3128,99		
	kokku	147028,24		
<b>Tarmo Leppoja</b>	juhatuse liikme tasu	19600,00	01.11.2023-31.12.2023	juhatuse liikme leping
	kokku	19600,00		
<b>Janek Lepp</b>	juhatuse liikme tasu	91800,00	01.01.2023-31.12.2023	juhatuse liikme leping
	tulemustasu	9200,00		
	kokku	101000,00		
<b>Juhatuse liikmete tasud 2023. aastal kokku moodustasid 267628,24 EUR</b>				

### 1.2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2023. aastal (bruto)

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
<b>Sulev Luiga</b>	nõukogu esimehe tasu	5 333,00	01.01.2023-11.06.2023	ainuomaniku otsus
<b>Norman Aas</b>	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2023-31.12.2023	ainuomaniku otsus
<b>Norman Aas</b>	auditikomitee liikme tasu	176,00	29.09.2023-31.12.2021	ainuomaniku otsus
<b>Kaie Karniol</b>	nõukogu liikme tasu	2667,00	01.01.2023-11.06.2023	ainuomaniku otsus
<b>Kaie Karniol</b>	auditikomitee liikme tasu	352,00	01.01.2023-28.09.2023	ainuomaniku otsus
<b>Kaido Padar</b>	nõukogu esimehe tasu	6667,00	12.06.2023-31.12.2023	ainuomaniku otsus
<b>Pärt-Eo Rannap</b>	nõukogu liikme tasu	6000,00	01.01.2023-31.12.2023	ainuomaniku otsus
<b>Eve Murumaa</b>	nõukogu liikme tasu	3333,00	12.06.2023-31.12.2023	ainuomaniku otsus
<b>Tõnu Toompark</b>	nõukogu liikme tasu	2667,00	01.01.2023-11.06.2023	ainuomaniku otsus
<b>Taavi Saat</b>	auditikomitee esimehe tasu	6 000,00	01.01.2023-31.12.2023	nõukogu otsus
<b>Marianne Paas</b>	auditikomitee liikme tasu	3375,00	01.01.2023-28.09.2023	nõukogu otsus
<b>Piret Kustasson-Seilmaa</b>	auditikomitee liikme tasu	1125,00	29.09.2023-31.12.2023	nõukogu otsus
<b>Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2023. aastal kokku moodustasid 43694,67 EUR</b>				

## Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine juhtimis- ja järelevalveorganite koosolekutel 2023. aastal

### 2.1. Nõukogu liikmete osalemine nõukogu koosolekutel 2023. aastal

Toimumise kuupäev	Sulev Luiga	Tõnu Toompark	Kaie Karniol	Norman Aas	Kaido Padar	Eve Murumaa	Pärt-Eo Rannap
16.02.2023	jah	jah	jah	jah	-	-	jah
06.04.2023	jah	jah	jah	jah	-	-	jah
24.05.2023	jah	jah	jah	jah	-	-	jah
31.08.2023	-	-	-	jah	jah	jah	jah
28.09.2023*	-	-	-	jah	jah	jah	jah
09.11.2023	-	-	-	jah	jah	jah	jah
14.12.2023	-	-	-	jah	jah	jah	jah

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



2.2. Auditikomitee liikmete osalemine komitee koosolekutel 2023. aastal

<b>Toimumise kuupäev</b>	<b>Taavi Saat</b>	<b>Kaie Karniol</b>	<b>Marianne Paas</b>	<b>Norman Aas</b>	<b>Piret Kustasson-Seilmaa</b>
16.02.2023	jah	jah	jah	-	-
06.04.2023	jah	jah	jah	-	-
24.05.2023	jah	jah	jah	-	-
31.08.2023	jah	jah	jah	-	-
09.11.2023	jah	-	-	jah	jah
14.12.2023	jah	-	-	jah	jah