

Riigi Kinnisvara AS nõukogu aruanne 2022. aasta äriühingu tegevuse korraldamisest, juhtimisest ja järelevalve teostamisest

06.aprill 2023. a.

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile 100%-liselt kuuluv ning 31.12.2022 seisuga 260,6 miljoni euro suuruse aktsiakapitaliga ning 462,0 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 peamisteks 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 2022. aasta lõpu seisuga 229 inimest (sh vanemapuhkusel viibivad töötajad). Täistööajaga töötajate arv oli 2022. aastal 220 ning osalise tööajaga töötajate arv 9.

Ettevõttesse asus 2022. aastal tööle 35 uut töötajat. Ettevõtte kumulatiivne tööjõu voolavus oli 16,8%, sh vabatahtlik voolavus 12%. 2022. aasta vältel oli praktikal 5 inimest. Ettevõttes töötas 2 erivajadusega töötajat. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud. Töövaidluskomisjoni töövaidlusasju Riigi Kinnisvara AS vastu ei esitatud. Ettevõtte tegevus on jagatud nelja põhilise asukoha vahel: Tallinnas töötab 160 inimest, Tartus 30 inimest, Pärnus 26 inimest ja Jõhvis 13 inimest.

Äriühingul on ülevaate allkirjastamise seisuga viieliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Sulev Luiga (nõukogu esimees), Norman Aas, Kaie Karniol, Pärt-Eo Rannap (alates 01.01.23) ja Tõnu Toompark. Kuni 31.12.22 kuulus nõukogusse Tarmo Leppoja. 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 31.12.2022 lõppenud majandusaastal planeerinud, juhtimist korraldanud ja järelevalvet teostanud.

1. Nõukogu peamised tegevused 2022. aastal

2022. aastal pidas nõukogu kokku seitse koosolekut ning viis läbi kolm hääletust koosolekut kokku kutumata (osalemine kajastatud lisas 2). Lähtudes 2020. aastal kinnitatud ettevõtte strateegiast aastateks 2021-2023, vaadati üle 31.12.2021 lõppenud majandusaasta tulemused, aruandeaasta plaanid ning kiideti heaks äriühingu 2023. 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 31.12.2022 lõppenud majandusaastal esile tõsta:

- 2022. ja 2023. aasta eelarvete, tööplaanide, aruannete, 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);
- investeringute optimeerimisreservi muudatuste kinnitamist;
- ettevõtte põhikirja muudatusettepanekute menetlemist;
- neljale kinnistule hoonestusõiguse seadmist/ muutmist;

- Neeme 50 Tallinn kinnistu võõrandamistinguga seonduva ärakuulamist ning pakutavate lahenduste arutamist;
- tutvumist erinevate ülevaadetega (ehituslepingute seisust tulenevalt erakorralisest turuolukorrast, riigi äriühingute nõukogu esimeeste kohtumisest 18.05.22, riigieelarve strateegia 2023-2026 protsessi sisendi uuendamisest, riigiasutuste bürooportfelli pinnakasutuse optimeerimisvõimaluste esmase analüüsi kokkuvõtte, ministriumide kinnisvarakasutuse korraldusest);
- tutvumist remondimetoodika ajakohastamise teadus-arendustöö edenemisega (juhtivpartner Taltech);
- tutvumist rahandusministeeriumi osaluste valitsemise ja asutajaõiguste teostamise aruandega;
- 2022 eelarve muudatuste kinnitamist ja ettevõtte eesmärkide uuendamist;
- nõukogu enesehindamise tulemuste arutelu;
- tutvumist Rahandusministeeriumi Riigi kinnisvara nõukoja 3.töörühma tegevuse ettevalmistuseks fookusintervjuude läbiviimise infoga;
- ettevõtte eesmärkide, uuringute, mõõdikute, tulemuslikkuse, tegevuskavade, meetodikate, protsesside, strateegiate, siseauditite tulemuste, töötajate-, tarnijate- ja kliendirahulolu ülevaadete ning analüüsidesiga 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 31.12.2022 ning on ka ülevaate allkirjastamise seisuga kolmeliikmeline auditikomitee, millesse kuuluvad Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Kaie Karniol ning Marianne Paas (nõukogu väline liige). 2022. aastal toimusid auditikomitee koosolekud seitsmel 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. 2022. a laekus vihjeliinile 3 sisulist vihjet, mille osas edastati informatsioon ettevõtte vastutavatele isikutele edasiste toimingute läbiviimiseks kuivõrd need ei olnud võimaliku pettusriskiga seotud.

Siseauditi üksus viis 2022. aastal läbi vastavusauditid teemadel: kinnisvaraportfelli analüüsi tegevus, kinnisvarateenuste hankeprotsessi korraldus korrashoiuteenuste osas, infoturve, kinnisvaraarenduse projektijuhtimise kontrollimeetmed ja haldusteenuslepingute täitmise kontroll. Lisaks eeltoodule viis siseauditi üksus läbi kaks seiret eelnevate auditite tähelepanekute rakendamisest ning osales koostöös riskijuhiga sisekontrollisüsteemi enesehindamise läbiviimisel.

2021. aastal uuendati standardi ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati. Väljastatud sertifikaadid tõendavad, et ettevõtte tegutseb kinnisvara arendamise, haldamise ja hooldamise ning ehitusjuhtimise ja omanikujärelevalve valdkonnas kooskõlas eelpool toodud standardite nõuetega. 2022. aastal viis Metrosert AS läbi ettevõttele väljastatud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi standardite ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 sertifitseerimise korralise järelevalveauditi, mille käigus kinnitati RKASis juurutatud juhtimissüsteemide jätkuvat vastavust eeltoodud

standarditele ning lähtuvalt auditi tulemustest võib ettevõtte jätkata talle väljastatud sertifikaatide kasutamist, viidata sertifitseerimisele ning ettevõtte on endiselt kantud Metrosert AS juhtimissüsteemi sertifikaate omavate ettevõtete registrisse (kvaliteedijuhtimissüsteemi vastavuse (standard ISO 9001:2015) sertifikaat nr K-173/N kehtivusega kuni 28.02.2024 ning keskkonnajuhtimissüsteemi vastavuse (standard ISO 14001:2015) sertifikaat nr KK-053/N kehtivusega kuni 28.02.2024.)

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 mõõdikuid ning töö tulemuslikkust;
- siseauditite tööplaani aastal 2022 (sh tegevusplaani muutmine) ning plaane aastaks 2023;
- riskijuhtimise ülevaateid ja võimalikke arengusuundi;
- pettuste ennetamise ja rikkumistest teavitamise mehhanismide ülevaadet ja hindamist, sh korrupsiooniennetuse meetmed;
- funktsioonides ja protsessides esinevate riskide ülevaatus ja nende kaetust auditi- ja kontrolltoimingutega (auditi-/riskiuniversum);
- ettevõtte väärkäitumisest teavitamise korra muudatusettepanekuid;
- ettevõtte tarnijatele rakendatava ärireeetika koodeksiga seonduvat;
- vihjeliini ülevaateid;
- ettevõtte finantsriskide ülevaadet;
- raamatupidamise kuu, kvartali ja aastaaruande koondamise protsessi;
- ISO auditite ülevaadet;
- auditikomitee töökorra ajakohasust;
- välisauditi tegevusulatus, -plaani, -metoodikat ning välisaudiitorite töö tulemuste ülevaadet ja hindamist;
- siseauditi osakonna põhimääruse ajakohasust;
- auditikomitee 2022. aasta tegevusaruannet ning tegevusplaani 2023. aastaks;
- investeringute-, hankeplaani täitmise ning nõuetele vastavuse (sh käimasolevad ja ees seisvad vaidlused) ülevaateid;
- kinnisvaraarenduse lähteülesande tööriistakomplekti;
- siseauditi 2023.a eelarvet.

3. Korrupsiooni ennetamine

RKAS lähtub nulltolerantsi põhimõttest korrupsiooni 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 korrupsiooniennetuse põhimõtetenä.

Korrupsiooniennetuse põhimõtete tagamiseks on ettevõttes:

- kehtestatud kohustuslikud *nelja silma* printsiibist lähtuvad üldmeetmed protsesside ja tehingute teostamisel;
- selgelt reglementeeritud protseduurid ning fikseeritud piirmääradega volitused tehingute teostamiseks;
- korraldatud tegevuste logimine, ligipääsuõiguste ning IT süsteemide tsentraalne haldus ja varundamine;
- kehtestatud tarnijatele ja töötajatele eetikakoodeksid, milles on määratletud võrdse kohtlemise printsiip, õiguskõuekus, vastutustunne, hoolsuskohustus, täpsus ning konkurentsi moonutavate võtete kasutamise keeld ülesannete täitmisel jms;
- toimiv vihjeliin - 24/7 toimiv tehniline lahendus, mis võimaldab anonüümselt edastada teavet sündmuse kohta, mis ei ole kooskõlas heade äritavade ning üldtunnustatud moraalnormidega;
- ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord, mis täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratleb iga töötaja konkreetset tegevust huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratleb isikute ringi, kes on kohustatud minimaalselt üks kord aastas esitama isiklike majanduslike huvide deklaratsiooni, mis hõlmab andmeid töötajate ning nendega seotud isikute osaluste kohta äriühingutes, kuulumist äriühingute või muude juriidiliste

isikute juhtorganitesse, kuulumist erialaliitusesse, kehtivate majandustegevuste registreeringute informatsiooni ning muud võimalikku huvide konflikti võimaldavate andmete edastamist.;

- regulaarsed korrupsiooninnetuse 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. 2022. 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 462,0 mln eurot (2021. majandusaastal 444,1 mln eurot) ja käibekapital 17,1 mln eurot (eelmisel majandusaastal 28,5 mln eurot), müügitulu teeniti 156,0 mln eurot (eelmisel majandusaastal 147,5 mln eurot) ning puhaskasumiks kujunes 32,1 mln eurot (eelmisel majandusaastal 34,8 mln eurot). Ettevõtte püsis nõutud riigieelarve tasakaalulimiidi piires ning hoidis netovõlakooormuse kokkulepitud taset. Tasakaalulimiidi tulemuse kujunemist mõjutasid mh planeeritud suurem kasum ja väiksem investeeringute maht. 2022. aastaks lubatud suurim negatiivne mõju riigieelarve tasakaalu positsioonile oli -28,5 mln eur (eesmärk), tegelik mõju tasakaalu positsioonile oli väiksem, summas -13,1 mln eurot. Ettevõtte omakapitali tootlus oli 2022.aastal 7,1%. Eelneva aasta lõpus oli kinnitatud nõukogu poolt eesmärgiks 8,4%, kuid augustis muudetud eelarve kasumieesmärgi alusel arvatud uus omakapitali tootluse määr oli 6,6%. Omakapitali osakaal moodustas 2022.a. lõpus 70%, jäädes samale tasemele nii eelneva aastaga kui ka prognoosiga.

Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavade koostamise tegevused 2022.aastal on RKAS-i poolt teostatud õigeaegselt, vastavalt kokkulepitud ajakavale ja mahule.

Valmistati ette ja algatati esmakordselt Eestis uues formaadis Rohehange ehk pikaajaline taastuvelektri ostuhange PPA (Power Purchase Agreement) põhimõttel. Paraku tulenevalt keerulisest turuolukorrast ja valitsuse suunamuutusest taastuenergia toetustest vabanemise ajakava osas ei tulnud hankele pakkumisi vaatamata turuosaliste huvile lahenduse vastu ning lepinguid ei olnud võimalik sõlmida. Samas mahukas ettevalmistustöö ja turuosaliste tagasiside võimaldab antud hanke uuesti algatada selgemas turuolukorras.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, koolimajad jt) ning büroo- ja teenindushoonete arendamisele. 2022. aastal investeeriti 43,7 mln eurot (2021. aastal 34,7 mln eurot). Suurim investeeringumaht tuli Sakus Teaduse 4/6 hoonest (4,9 mln eurot), haldusobjektide kapitaliseeritud remonttöödest (3,9 mln eurot), Kohtla-Järve ühishoonest (3,8 mln eurot), ja Valga riigimajast (3,8 mln eurot). Klientidele anti suurematest valminud arendusobjektidest üle Tartu Keskkonnamaja (Aleksandri 14, Tartu), Rapla Riigimaja (Tallinna mnt 14, Pärnu), Põllumajandusameti ja PRIA büroohoone (Teaduse 2, Saku), President Kaljulaid Büroo (Tartu mnt 85, Tallinn, Tartu-Tõravere meteoroloogiajaam (Torni 4, Tõravere), Pärnu riigimaja rekonstrueerimine (Akadeemia 2, Pärnu), Viljandi sordikatsakeskus (Matapera küla, Viljandi vald) jmt. Kinnisvara arenduses 2022. aastaks planeeritud investeeringuid teostati ligi 77% ulatuses. Kava täitmise määr oli 73%. Olulisemad 2022. aastal valminud teenusprojektid olid MUBA (Muusika- ja Balletikool) (Pärnu mnt 59, Tallinn), Saue riigigümnaasium (Veskitammi 24, Laagri), Ravimiameti büroo (Nooruse 1, Tartu).

Remonttööde teostatud maht kokku 2022.aastal oli 12,5 mln eurot ja eesmärk täideti 95% ulatuses (lubatud hälbe piires).

Mittevajalikku kinnisvara realiseeriti eesmärgile vastavalt 2022.aastal 8,3 miljoni euro väärtuses (aasta varem 13,5 miljonit eurot).

RKAS võttis 2021. aastal kliendirahulolu mõõtmiseks kasutusele soovitusindeksi meetoodika (ing.k Net Promoter Score, NPS), mille peamine eelis on operatiivne tagasiside, väike küsimuste arv ja selge sisu. Sama meetoodikat kasutavad Eestis laialdaselt nii erasektori- kui ka avaliku sektori asutused. Rahvusvahelise meetoodika 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 (igati 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. 2022. aasta kumulatiivseks soovitusindeksiks kujunes aasta lõpu seisuga 9%, mis oli püstitatud eesmärgiga (17%) võrreldes mõnevõrra madalam. Aasta jooksul kaasati uuringusse uuendusena lisaks igapäevase suhtluse kontaktidele ka hoone arendusprojekti valmimise järgselt hoonetes töötavad teenistujad.

Mais 2022 alustas ettevõtte soovitusindeksi (SI) meetodika rakendamist ka koostööpartneritelt tagasiside küsimiseks. Alustasime sisustuse ja eritehnoloogia, remonttööde, energeetika ja valve valdkonnaga. 2023. aastal lisanduvad keerukamad ja mahukama partnerite baasiga valdkonnad nagu tehnohooldus, heakord, ehitus ja projekteerimine.

Jooksva 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. Kui varasematel aastatel olid ülalpidamiskulude kasv ja THI muut olnud aastate lõikes võrreldavas suurusjärgus, siis 2021. aastal tekkis peamiselt energiahindade hüppelise tõusu tõttu tasemete vahel suur erinevus. THI muudu arvutusmeetodikas on ülalpidamiskulude (sh tarbimisteenuste kulude) komponent oluliselt väiksema osakaaluga kui büroopinna ülalpidamiskuludes. 2022. aastal oli ülalpidamiskulude kasv endiselt THI kasvust mõnevõrra suurem, sh peale erakordselt suurte energiahindade elimineerimist: 4 aasta keskmine libisev THI suurenes 6,5%, aga 2022.aasta ülalpidamiskulud 8,0% (ilma elimineerimiseta 12,8%), mis omakorda on 2022.aasta THI näitajast (19,4%) oluliselt madalam.

Riigi ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldas RKAS 2022. aastal 962 hanget eeldatava maksumusega ümmardatult 580 miljonit eurot. Hankemenetluste liikidest korraldati arvuliselt enim alla lihthanke piirmäära jäävaid hankeid (69%), mille maksumuse osakaal moodustas 1% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetluste raames korraldatud hanked kogusummas ligi 495,7 miljonit eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 52% kõigist hangetest ning 39% hangete kogumaksumusest.

2022. aastal viisime läbi hariduse edendamise ja erialade edendamise eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“, et Eesti suurima kinnisvaraettevõttena märgata, tunnustada ja toetada uut andekat kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni vedavat põlvkonda. 2022. aastal pälvisid Riigi Kinnisvara stipendiumi neli magistranti ja üks doktorant. Sel aastal oli stipendiumisaajate osas esindatud TaTech ja EKA. Kokku andis ettevõtte stipendiume välja 17 000 euro väärtuses.

2022. aastal jätkas Riigi Kinnisvara hoonete remondimetoodikate uuringu ning vastava meetodika väljatöötamise teadusprojekti toetamist. Projekt valmib kolme ülikooli koostöös (Tallinna Tehnikaülikool, Eesti Maaülikool, Tallinna Tehnikakõrgkool). Toetussumma suuruseks on 2022.aastal 12 960 eurot ja kogu meetodika osas kokku on 94 620 eurot.

Riigi Kinnisvara on Life IP BuildEST projekti partner. Kokku on projektis 18 erinevat partnerit. Projekt algas 2022. aastal ja kestab aastani 2028. Life IP BuildEST ehk renoveerimismaratoni 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. Üks RKAS-i ülesandeid antud projektis on korraldada projekteerimine ja renoveerimine 3 suurel näidisobjektidel. 2022. aastal alustati Võru Riigimaja projekteerimisega. Life IP BuildEST projekti rahastab Euroopa Kliima-, Infrastruktuuri- ja Keskkonnaagentuur (CINEA) Life IP (Integrated Projects) programmi kaudu, mis on mõeldud keskkonna- ja kliimameetmete projektidele.

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 8. kohale (2021.aastal 7.koht ja 2020. aastal 5.koht).

Kokkuvõtvalt olid nõukogu poolt juhatusele kinnitatud eesmärkidest täidetud täielikult 6, osaliselt 1 ning tulenevalt keerulisest turuolukorrast jäid täitmata 3 eesmärki. Eesmärgid saab lugeda täidetuks 55 % ulatuses.

Riigi Kinnisvara AS ettevõtte ja juhatuse eesmärgid ja mõõdikud 2022

Eesmärk	Mõõdik 2022	2022	2022 muudatus-ettepanek 08.2022	Tulemus 2022 (08.2022. ettepaneku järgi)	Tulemus %	Kaal	
1	Paranda kliendikogemust olulistes kokkupuutepunktides ja seeläbi tõstame kliendi soovitusindeksit	Soovitusindeks (Recommy baasil) vähemalt (%), skaala -100 kuni +100%	17%	17%	9%	0%	15%
2	Vii ellu kinnisvara juhtimiskavade protsessi	Juhtimiskavade koostamise 2022.a tegevused on õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	Tegevused õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	Tegevused õigeaegselt ja kokkulepitud mahus teostatud	JAH	5%	5%
3	Korralda Rohehanke ehk pikaajalise taastuvelektri ostuhanke PPA põhimõttel (<i>Power Purchase Agreement</i>)	Hange teostatud ja hankeleping sõlmitud	Hankeleping sõlmitud	Hankeleping sõlmitud	Hange ette valmistatud ja teostatud, lepinguid tulenevalt turuolukorra muutusest ei sõlmitud; täidetud 50%	5%	10%
4	Tugevda tarnijasuheteid ja seeläbi partnerite pühendumust	Partnersuhete uuring rakendatud ja soovitusindeksi tase järgmiseks perioodiks määratletud	Regulaarne uuring juurutatud ja soovitusindeksi sihttase määratletud	Regulaarne uuring juurutatud ja soovitusindeksi sihttase määratletud	Regulaarne uuring on juurutatud ja soovitusindeksi sihttase on määratletud - 30% 2023.aastaks	10%	10%
5	Hoia büroopinna ülalpidamiskulude kasv alla THI muutust	Büroode ülalpidamiskulu /m ² kasv ~ <= THI (ülalpidamiskulud = haldusteenus + tehniline hooldus + heakord + omanikukohustused + tarbimisteenused)	Büroopinna ülalpidamiskulude kasv <= THI (4 a libiseva keskmisena)	Büroopinna ülalpidamiskulude kasv <= THI (4 a libiseva keskmisena)	Ülalpidamiskulud 4a libisev keskmine 8,0%, THI 6,5%;	0%	10%
6	Realiseeri remonttööde plaani maht	Planeeritud remonttööd ajakavas ja eelarves	13,1 mEUR	13,1 mEUR	12,5 mEUR = 95,4%	10%	10%
7	Püsi riigieelarve tasakaalumiidi piires	Mõju riigieelarve tasakaalu positsioonile mitte rohkem kui (mEUR)	-28,0 mEUR / viimane VV valitsuse otsus -28,5 mEUR	-29,6 mEUR	- 13,1 mEUR	10%	10%
8	Realiseeri investeeringuplaan	RKAS teostatavad investeeringud eelarves	66,9 mEUR	61,0 mEUR	43,7 mEUR = 73% (Keskonnamaja projektiga osas korrigeeritud eesmärki)	0%	15%
9	Saavuta omakapitali tootlus eelarvestatud tasemel	Puhaskasum/(aasta keskmine omakapital) mitte vähem kui	8,4%	6,6%	7,1%	10%	10%
10	Saavuta kapitali struktuur eelarvestatud tasemel	Omakapitali osakaal mitte rohkem kui (%)	70%	70%	70%	5%	5%

55%

Täidetud
Osaliselt täidetud
Mitte täidetud

Kokkuvõte

Läbiviidud 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.

06.04.2023 toimunud nõukogu koosolekul otsustas nõukogu ühehäälselt:

Kiita heaks juhatuse poolt nõukogule esitatud Riigi Kinnisvara AS 2022. majandusaasta auditeeritud aruanne ning kasumi jaotamise ettepanek ja esitada need koos nõukogu aruandega üldkoosolekule kinnitamiseks.

Riigi Kinnisvara AS nõukogu nimel

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Luiga

nõukogu esimees

Lisad:

LISA 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2022. aastal

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine organi koosolekutel 2022. aastal

LISA 1. Äriühingu nõukogu-, auditikomitee- ja juhatuse liikmetele makstud tasud 2022. aastal

1.1. Juhatuse liikmete tasud 2022. aastal (bruto), sh isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
Kati Kusmin	juhatuse liikme tasu	111 668,72	01.01.2022-31.12.2022	juhatuse liikme leping
	tulemustasu	21 262,50		
	kokku	132 931,22		
Andrus Ait	juhatuse liikme tasu	11 750,27	01.01.2022-18.02.2022	juhatuse liikme leping
	tulemustasu	21 000,00		
	puhkusekompensatsioon	6 846,84		
	kokku	39 597,11		
Janek Lepp	juhatuse liikme tasu	61 200,00	02.05.2022-31.12.2022	juhatuse liikme leping
	tulemustasu	0,00		
	kokku	61 200,00		
Juhatuse liikmete tasud 2022. aastal kokku moodustasid 233 728,33 EUR				

1.2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2022. aastal (bruto)

Nimi	Tasu liik	Summa (EUR)	Periood	Alus
Sulev Luiga	nõukogu esimehe tasu	12 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Norman Aas	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Kaie Karniol	nõukogu liikme tasu/ auditikomitee liikme tasu	6 704,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Tarmo Leppoja	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Tõnu Toompark	nõukogu liikme tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	ainuomaniku otsus
Taavi Saat	auditikomitee esimehe tasu	6 000,00	01.01.2021-31.12.2021	nõukogu otsus
Marianne Paas	auditikomitee liikme tasu	4 500,00	01.01.2021-31.12.2021	nõukogu otsus
Nõukogu- ja auditikomitee liikmete tasud 2022. aastal kokku moodustasid 47 204,00 EUR				

Lisa 2. Nõukogu- ja auditikomitee liikmete osalemine juhtimis- ja järelevalveorganite koosolekutel 2022. aastal

2.1. Nõukogu liikmete osalemine nõukogu koosolekutel 2022. aastal

Toimumise kuupäev	Sulev Luiga	Tõnu Toompark	Kaie Karniol	Norman Aas	Tarmo Leppoja
19.01.2022	jah	jah	jah	jah	jah
17.02.2022	jah	jah	jah	jah	jah
07.04.2022	jah	jah	jah	jah	jah
26.05.2022	jah	jah	jah	jah	jah
19.07.2022*	jah	jah	jah	jah	jah
25.08.2022	jah	jah	jah	jah	jah
15.09.2022*	jah	jah	jah	jah	jah
15.09.2022*	jah	jah	jah	jah	jah
10.11.2022	jah	jah	jah	jah	jah
15.12.2022	jah	jah	jah	jah	jah

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

2.2. Auditikomitee liikmete osalemine komitee koosolekutel 2022. aastal

Toimumise kuupäev	Taavi Saat	Kaie Karniol	Marianne Paas
17.02.2022	jah	jah	jah
07.04.2022	jah	jah	jah
26.05.2022	jah	jah	jah
02.09.2022	jah	jah	jah
26.10.2022*	jah	jah	jah
10.11.2022	jah	jah	jah
15.12.2022	jah	jah	jah

* vastavalt rahandusministri 22.11.2010 määrusele nr 57 "Riigi äriühingu ja sellise äriühingu, kus riigil on vähemalt otsustusõigus, ning riigi asutatud sihtasutuse auditikomitee moodustamise ja tasustamise ning töökorra põhimõtted" § 11 (otsuse vastuvõtmine koosolekut kokku kutsumata)