

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2021. aasta 6 kuu auditeerimata majandustulemused

|                  |   |
|------------------|---|
| Ärinimi:         | Riigi Kinnisvara AS   |
| Eesmärk:         | peamiselt riigiasutustele kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes   |
| Põhitegevusalad: | kinnisvara haldamine ja hooldamine;<br>kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd);<br>kinnisvara ost, müük ja üürile andmine;<br>ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve |
| Address:         | Tartu mnt 85, 10115 Tallinn   |
| Telefon:         | 606 3400  |
| E-post:          | info@rkas.ee  |
| Kodulehekülg:    | www.rkas.ee   |
| Majandusaasta:   | 01.01.2021 – 31.12.2021   |
| Aruandeperiood:  | 01.01.2021 – 30.06.2021   |
| Nõukogu:         | Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas,<br>Ruth Valksaar (kuni 08.06.2021), Tarmo Leppoja   |
| Juhatus:         | Kati Kusmin, Andrus Ait   |
| Audiitor:        | AS PricewaterhouseCoopers   |

## Ettevõtte lühitutvustus

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks loodud kinnisvaraarenduse ja -halduse ettevõtte, mis kuulub 100% ulatuses Eesti Vabariigile ja mille aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. RKASi peamine ülesanne on riigilt ülevõetud kinnisvara saneerida, läbipaistvalt ja efektiivselt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada. Ettevõtte omab ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaati ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati ning Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu kolme täрни sertifikaati kinnisvara halduses.

## Kokkuvõte 2021. aasta 6 kuu majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi** varaportfellis (omandis) oli 30.06.2021 seisuga 583 kinnistut (993 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (86%), arendus- (8%) ja müügiportfelli (6%). Haldusportfelli vakantsus oli 5,7%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli seisuga 30.06.2021 172 kinnistut (343 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>. **Üürivahenduse portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigi asutuste kasutustes pindu, oli juuni lõpu seisuga 23 lepingut suletud netopinnaga 0,1 mln m<sup>2</sup>.

**Riigi Kinnisvara ASis töötab** 30.06.2021 seisuga 223 töötajat, kellest 13 on ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** seisuga 30.06.2021 oli 73,9 mln eurot, mis on 9,0 mln eurot enam kui 2020. aasta samal perioodil. 2021. aasta kuu jooksul müüdi kinnisvara 10,5 mln euro väärtuses, suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 4,8 mln eurot. Suurima müügituluga riigile mittevajalik kinnisvaraobjekt oli Pargi tn 1, Pärnus summas 1,5 mln eurot. Üüritulu oli 2021. aasta kuuel esimesel kuul 43,0 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,6 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud arendusobjektidest ja indekseerimisest. Vahendatud teenuste maht moodustas 18,7 mln eurot ja on aastataguse võrreldes kasvanud 2,6 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes oli esimese poolaasta alguse energiatarbimine suurem märgatavalt külmema ilma tõttu ning samal ajal on toimunud energiahindade tõus. Kinnisvaraarenduse teenuste tulud kasvasid 1,0 mln eurot, suurim arendusobjekt Rahukohtu 1, Tallinn summas 1,5 mln eurot.

**Müüdnud toodangu kulu** oli esimesel kuuel kuul 51,1 mln eurot, suurenedes võrreldes 2020. aasta sama perioodiga 7,5 mln eurot. Peamine kasv tuleneb riigile mittevajaliku kinnisvara müügi mahu suurenemisest bilansilises maksumuses summas 4,4 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 2,3 mln eurot, suurimaks mõjutajaks oli külmem talv ja kasvanud energiahinnad. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kasvasid 0,2 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on suurem kui 2020. aasta esimesel poolaastal. Haldusobjektide kulum kasvas 0,4 mln eurot, mis on proportsiooniliselt omanduses oleva vara mahu muutusega.

2021. aasta kuu **ärikasum** oli 23,1 mln eurot (2020. aasta 6 kuud 23,8 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 31,2%, see langes eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2020. aasta 6 kuud 36,7%), kuna keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuste maht oli aastatagusega võrreldes madalam. Dividendide tulumaksu kulu oli summas 7,3 mln eurot, vähenedes eelmise aasta võrdluses 2,7 mln eurot (2020. aasta väljamakstud dividend oli 40,0 mln eurot ja 2021. aasta väljamakstud dividend oli 34,0 mln eurot). **Puhaskasumiks** kujunes 2021. aasta 6 kuu kokkuvõttes 15,2 mln eurot (2020. aasta 6 kuud 13,3 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2021. aasta kuuel esimesel kuul **investeeriti** 15,3 mln eurot (2020. aasta 6 kuud 20,3 mln eurot). Suurimad investeeringud 2021. aasta kuuel kuul olid Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14) ehitus 2,6 mln eurot ja Jõgeva riigimaja (Suur 3) ehitus 1,7 mln eurot.

**Aktsiakapital** moodustas 30.06.21 seisuga 238,6 mln eurot, jäädes 2020. aasta lõpu tasemele.

## Riigi Kinnisvara

**Omakapital** moodustas 30.06.21 seisuga 422,9 mln eurot, vähenedes 2020. aasta lõpu seisuga võrreldes 18,2 mln eurot tingituna dividendide maksmisest ning aruandeaasta kasumist summas 15,2 mln eurot.

COVID-19 viiruse mõju avaladus 2021. aasta esimesel poolaastal osalistes tarneraskustes seoses arendusprojektidega ning ehitushindade kasvus. Tagamaks COVID-19 tingimustes hoonete parem sisekliima, oleme eritähelepanu all hoidnud ventilatsioonisüsteemide toimimise.

2021. aasta kuue kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.