

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2022. aasta 9 kuu auditeerimata majandustulemused

Ärinimi:	Riigi Kinnisvara AS
Eesmärk:	peamiselt riigiasutustele kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes
Põhitegevusalad:	kinnisvara haldamine ja hooldamine; kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (sh remonttööd); kinnisvara ost, müük ja üürile andmine; ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve
Address:	Tartu mnt 85, 10115 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2022 – 31.12.2022
Aruandeperiood:	01.01.2022 – 30.09.2022
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Tarmo Leppoja
Juhatus:	Kati Kusmin, Janek Lepp
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.

Kokkuvõte 2022. aasta 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 30.09.2022 seisuga 550 kinnistut (980 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad pinna osakaalu järgi haldus- (88%), arendus- (7%) ja müügiportfelli (5%). Haldusportfelli vakantsus oli 6,1% Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.09.2022 seisuga 169 kinnistut (322 hoonet) hoonete suletud netopinnaga 0,5 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 30.09.2022 seisuga 35 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.09.2022 seisuga 229 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 30.09.2022 oli 108,2 mln eurot, mis on 1,8 mln eurot rohkem kui 2021. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2022. aasta üheksa kuu kokkuvõttes 66,9 mln euron, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,9 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud üürile antud valminud uutest arendusobjektidest ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 38,5 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 10,6 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes tuleneb kasv valdavalt elektri- ja soojusenergiateenuste hindade kasvust.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,6 mln eurot, vähenedes 1,5 mln euro võrra võrreldes eelmise aastaga, kuna töös olevate teenusprojektide maht oli väiksem kui 2021. aasta samal perioodil, kus töös oli suuremahuline teenusprojekt – Riigikantselei hoone, Rahukohtu 1, Tallinnas.

2022. aasta 9 kuuga müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 2,2 mln euro väärtuses, vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 9,2 mln eurot. Eelmisel aastal müüdi vastavalt planeeritule mitu suurt objekti, nagu Endla 8 Tallinnas, Aia 2, Pärnus ning mitukümmend riigile mittevajalikku korterit Paldiskis ning Tallinnas. Käesoleva aastal mittevajaliku kinnisvara müügieesmärk on 7,9 mln eurot.

Müüdüd toodangu kulu oli 2022. aasta üheksal kuul 81,5 mln eurot, suurenedes võrreldes 2021. aasta sama perioodiga 6,7 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 12,3 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks olid kõrgemad energiahinnad, mille kasv algas juba 2021.a. neljandas kvartalis. 9 kuu kokkuvõttes on elektrienergia hind kasvanud 1,7 korda ning soojusenergia hind 1,6 korda võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Haldusobjektide kulum kasvas 1,4 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 1,2 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on väiksem kui 2021. aasta samal perioodil.

2022. aasta 9 kuu **ärikasum** oli 26,1 mln eurot (2021. aastal 32,2 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 24,1%, 2021. aastal 30,2%. Ärikasumi vähenemise peamisteks põhjusteks olid mittevajaliku kinnisvara müügikasumi vähenemine 3,3 mln euro võrra, tulenevalt väiksemast planeeritud müügiimahust, vahendatud teenuste kulude kiire kasvu mõju 1,6 mln euro ulatuses ning keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise rekonstrueerimistoetuse vähenemine 1,0 mln euro võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Viimase põhjuseks on toetusmeetme

Riigi Kinnisvara

alla kuuluvate objektide investeeringumahu vähenemine arendusportfellis võrreldes eelneva aastaga.

Puhaskasumiks kujunes 2022. aasta 9 kuu kokkuvõttes 18,7 mln eurot (2021. aastal 24,1 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2022. aasta üheksal kuul **investeeriti** 24,8 mln eurot (2021. aastal 25,2 mln eurot). Suurimad käimasolevad investeeringud 2022. aasta 9 kuu jooksul olid Põllumajandusuuringute Keskuse administratiivlaborihoone Sakus ehitus 3,7 mln eurot ja Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone ehitus 2,2 mln eurot.

Aktiivkapital moodustas 30.09.22 seisuga 240,8 mln eurot, kasvades 2021. aasta lõpuga võrreldes 0,6 mln eurot. Registreerimise ootel on 3,9 miljonit eurot aktsiakapitali. Muudatused aktsiakapitalis tulenevad riigi poolt ettevõtte omandisse üleantud varast.

Omakapital moodustas 30.09.22 seisuga 432,8 mln eurot, vähenedes 2021. aasta lõpu seisuga võrreldes 11,3 mln eurot, mida mõjutas dividendide maksmine. Käesoleval aastal maksti omanikule 100% eelmise aasta kasumist dividendideks, kogusummas 34,8 mln eurot.

Venemaa kallaletung Ukrainale, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid on mõjutanud tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta esimesel poolel osalistes tarneraskustes seoses kinnisvara arendusprojektidega ja ehitushindade olulises kasvus ning nende asjaolude mõju kestab senini.

2022. aasta üheksa kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.