

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2024. aasta 12 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:	01.01.2024 – 31.12.2024
Aruandeperiood:	01.01.2024 – 31.12.2024
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, Liina Linsi, Pärt-Eo Rannap
Juhatus:	Tarmo Leppoja, Janek Lepp
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

## Ettevõtte lühitutvustus

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks ja riigiasutuste koormuse vähendamiseks loodud kinnisvaraarenduse ja -halduse ettevõtte, mis kuulub 100% ulatuses Eesti Vabariigile ja mille aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. Ettevõtte eelmisel strateegiaperioodil võeti eesmärk korraldada efektiivset kinnisvara korrashoiu teenust avaliku sektori hoonetes ning parandada riigiasutuste töö- ja teenuste osutamise keskkonda, samuti vähendada nii pinnakasutust kui ka kinnisvarakulusid hoone elukaare jooksul. 2025 kuni aastani 2028 on ettevõtte seadnud endale viis peamist eesmärki – loodud kinnisvarakeskkond peab toetama klienti, kinnisvaraportfell on juhitud heaperemehelikult, lahendused aitavad riigil säästa, meie töötajad on asjatundlikud ja pühendunud ning tegevuste keskkonnamõju on väike. Ettevõtte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalusega eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel. Riigi Kinnisvara neli esindust asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

## Kokkuvõte 2024. aasta 12 kuu majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi** varaportfellis (omandis) oli 31.12.2024 seisuga 464 kinnistut (821 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (92%), arendus- (5%) ja müügiportfelli (3%). Haldusportfelli vakantsus oli 4,1%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.12.2024 seisuga 184 kinnistut (310 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>. **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.12.2024 seisuga 37 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m<sup>2</sup>.

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.12.2024 seisuga 251 töötajat.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** 12 kuuga oli 186,1 mln eurot, mis on 27,6 mln eurot rohkem kui 2023. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2024. aastal 101,2 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 7,1 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud üürile antud valminud uutest arendusobjektidest, ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelist ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 53,1 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,4 mln eurot. Kasv tuleneb eelkõige kasvanud üüri- ja haldusportfelist.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 3,1 mln eurot, kasvades eelmise aasta võrreldava perioodi suhtes 1,0 mln eurot.

2024. aasta 12 kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 28,6 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aastaga oli kasv 17,0 mln eurot.

**Müüdnud toodangu kulu** oli 2024. aasta 12 kuuga 128,8 mln eurot, suurenedes võrreldes 2023. aasta sama perioodiga 13,4 mln eurot. Haldusobjektide kulud tõusid 1,8 mln euro võrra, sarnaselt tulude kasvuga oli peamiseks põhjuseks kasvanud üüri- ja haldusportfell.

Haldusobjektide kulum kasvas 2024. aastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 3,4 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid 12 kuuga 2,9 mln eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,2 mln eurot.

2024. aasta **ärikasum** kokku oli 77,9 mln eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 34,6 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 41,9%, võrdluseks 2023. aasta samal perioodil 27,3%. Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks ning kasum mittevajaliku vara müügist. Üldhalduskulud kasvasid proportsionaalselt müügitulude kasvuga.

**Puhaskasumiks** kujunes 2024. aasta 12 kuuga 67,7 mln eurot, kasvades 2023. aasta sama perioodiga võrreldes 33,4 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2024. aasta 12 kuu jooksul **investeeriti** kokku 66,7 mln eurot (2023. aasta samal perioodil 66,9 mln eurot). Suurimad valminud, või töösolevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja ehitamine

## Riigi Kinnisvara

17,6 mln eurot, Tartu kohtumaja rekonstrueerimine 9,8 mln eurot, Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 7,9 mln eurot, Narva kordonihoone rekonstrueerimine 6,4 mln eurot ning Paide kohtu ja riigimaja 3,4 mln eurot.

**Aktiivkapital** moodustas 31.12.24 seisuga 275,0 mln eurot, millele lisandub 3,3 mln eurot registreerimata aktiivkapitali. Aktiivkapital kasvas riigi poolt ettevõtte omandisse vara üle andmise tulemusena 2023. aasta lõpuga võrreldes 13,6 mln eurot.

**Omakapital** moodustas 31.12.24 seisuga 515,7 mln eurot, suurenedes 2023. aasta lõpu seisuga võrreldes 50,5 mln eurot. Põhjuseks eelpoolmainitud üle antud vara väärtus ning 2024. aasta puhaskasumi kasv võrreldes 2023. aastaga.

Aruandeperioodile eelnenud, 2023. aastat, iseloomustas jätkuv ebastabiilsus majanduskeskkonnas, mis on oluliselt mõjutanud ka kinnisvarasektorit ning selle mõju on tuntav ka **2024. aastal**. Kõrge inflatsioon, laenuintresside ja tööjõukulude kasv ning laiapõhjaline majanduslangus teravdas ühelt poolt konkurentsi sektoris, kuid teiselt poolt kasvatas ka tarbitavate teenuste hindasid. Positiivse arenguna stabiliseerusid energiakandjate hinnad eelneva aastaga võrreldes oluliselt madalamal tasemel ning viimastel kuudel on hakanud tuntavalt langema ka laenuintressid. Samuti lahenesid osaliselt sõjategevusest ning COVID pandeemiast tulenenud kitsaskohad globaalsetes tarneahelates ning eelmise aasta lõpus pidurdus ka ehitushindade kallinemine. Tervikuna oli majanduskeskkond jätkuvalt väljakutseid pakkuv ning sundis meid kõvasti pingutama, et pakkuda oma klientidele tavapäraselt kvaliteetseid teenuseid ning hoida teenuste hinnakasv kontrolli all. Ettevõtte tegeleb jätkuvalt aktiivselt energiatarbimise kokkuhoiumeetmetega ning haldus- ja arendusteenuste efektiivsemaks korraldamiseks võimaluste leidmisega.

2024. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.