

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2024. 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; 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 – 30.06.2024
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. RKASi peamine ülesanne on riigilt ülevõetud kinnisvara saneerida, läbipaistvalt ja efektiivselt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada. Ligi 1,7 miljoni ruutmeetri teenindatava hooneportfelli mahuga on ettevõtte nüüdseks kasvanud Eesti suurimaks kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskuseks. 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 avalikõiguslikel juriidilistel isikutel. Riigi Kinnisvara neli esindust asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis.

## Kokkuvõte 2024. aasta 6 kuu majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis** (omandis) oli 30.06.2024 seisuga 490 kinnistut (872 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (90%), arendus- (6%) ja müügiportfelli (4%). Haldusportfelli vakantsus oli 4,5%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.06.2024 seisuga 187 kinnistut (317 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>. **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 30.06.2024 seisuga 36 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m<sup>2</sup>.

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.06.2024 seisuga 246 töötajat.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** esimesel poolaastal oli 78,5 mln eurot, mis on 4,0 mln eurot rohkem kui 2023. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2024. aasta kuue kuuga 49,3 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,5 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 25,8 mln eurot ja on aasta tagusega võrreldes kasvanud 1,6 mln eurot. Kasv tuleneb valdavalt haldusportfelli mahu kasvust.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 1,3 mln eurot, kasvades 0,7 mln eurot eelmise aasta võrreldava perioodiga võrreldes.

2024. aasta esimese poolaasta jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 2,1 mln euro väärtuses.

**Müüdnud toodangu kulu** oli 2024. aasta esimesel poolaastal 59,0 mln eurot, suurenedes võrreldes 2023. aasta sama perioodiga 4,2 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 1,2 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks olid tehnohoolduse ja heakorra teenuste kulude kasv.

Haldusobjektide kulum kasvas esimesel poolaastal võrreldes eelmise aastaga 1,3 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid I kvartalis 1,4 mln eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,7 mln eurot.

2024. aasta kuue esimese kuu **ärikasum** oli 28,3 mln eurot, suurenedes eelneva aastaga võrreldes 8,4 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 36,1%, võrdluseks 2023. aasta I kvartalis 26,7%. Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks. Haldusobjektide kulud ning üldhalduskulud kasvasid samas tempos müügitulude kasvuga.

**Puhaskasumiks** kujunes 2024. aasta esimeses kvartalis 20,5 mln eurot, kasvades 2023. aasta esimese poolaastaga võrreldes 7,4 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2024. aasta esimese poolaasta jooksul **investeeriti** kokku 30,6 mln eurot (2023. aasta samal perioodil 29,5 mln eurot). Suurimad töösolevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja ehitamine 7,8

## Riigi Kinnisvara

mln eurot, Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 4,5 mln eurot; Narva kordoni rekonstrueerimine 3,2 mln eurot ja Haapsalu päästekomando ehitamine 2,7 mln eurot.

**Aktsiakapital** moodustas 30.06.24 seisuga 270,4 mln eurot, kasvades 2023. aasta lõpuga võrreldes 9,0 mln eurot. Põhjuseks riigi poolt I poolaasta jooksul ettevõtte omandisse üle antud vara.

**Omakapital** moodustas 30.06.24 seisuga 460,3 mln eurot, vähenedes 2023. aasta lõpu seisuga võrreldes 4,7 mln eurot tingituna eelmise majandusaasta puhakasumi arvelt dividendide väljamaksmisest.

2023. aastat iseloomustas jätkuv ebastabiilsus majanduskeskkonnas, mis on oluliselt mõjutanud ka kinnisvarasektorit ning selle mõju on tuntav ka 2024. aasta esimesel poolaastal. Kõrge inflatsioon, laenuintresside ja tööjõukulude kasv ning laiapõhjaline majanduslangus on ühelt poolt teravdanud konkurentsi sektoris, kuid teiselt poolt kasvatanud ka tarbitavate teenuste hindasid. Positiivse arenguna stabiliseerusid energiakandjate hinnad eelneva aastaga võrreldes oluliselt madalamal tasemel. Samuti lahenesid osaliselt sõjategevusest ning COVID pandeemiast tulenenud kitsaskohad globaalsetes tarneahelates ning 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 kuue kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori liimitide piires.