

## Riigi Kinnisvara AS-i 2018. aasta 9 kuu konsolideeritud majandustulemused

Ärinimi:	Riigi Kinnisvara AS
Eesmärk:	peamiselt riigile kui ainuaktsionärile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes
Põhitegevusalad:	kinnisvara haldamine ja hooldamine; kinnisvara arendamine ja kinnisvarainvesteeringud (remonttööd); kinnisvara ost, müük ja üürile andmine; ehitusjuhtimine ja omanikujärelevalve
Adress:	Lelle 24, 11318 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2018 – 31.12.2018
Aruandeperiood:	01.01.2018 – 30.09.2018
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Marianne Paas, Ruth Laatre, Tõnu Toompark, Norman Aas
Juhatus:	Kati Kusmin, Piia Kallas
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

## Ettevõtte lühituvustus

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal loodud kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100%-liselt Eesti Vabariigile. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

RKAS-i gruppi kuulub tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss, mis pakub kinnisvara korrashoiu tagamise teenust eriotstarbelistel objektidel (nt vanglad).

RKAS-i peamine ülesanne on riigilt ülevõetud kinnisvara saneerida, läbipaistvamalt ja efektiivsemalt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada.

Riigi Kinnisvara AS-i varaportfellis (omandis ja PPP-na) oli seisuga 30.09.2018 807 kinnistut (1211 hoonet) suletud netopinnaga 1,15 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (74%), arendus- (17%) ja müügiportfelli (9%). Kogu portfelli vakantsus oli 29%, seahulgas haldusportfellis 8%. Lisaks omandis olevale varaportfellile tegeleb ettevõtte haldusteenuste osutamisega lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. Lepingulises portfellis oli 30.09.2018 116 kinnistut ja hoonete suletud netopind 190 tuh m<sup>2</sup>.

Riigi Kinnisvara AS konsolideerimisgrupis töötab 2018. a septembri lõpu seisuga 255 töötajat, kellest 18 on hiljuti ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

Ettevõtte omab ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaati ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati.

## Kokkuvõtte 2018. aasta 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara AS-i grupi müügitulu seisuga 30.09.2018 on 84 275 tuh eurot, mis on 7 244 tuh eurot enam 2017. aasta samal perioodil. 2018. aasta esimese üheksa kuu jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 6 150 tuh euro väärtuses. Suurima osa sellest moodustas Raadiku 10, Tallinn müük, summas 2 072 tuh eurot. Möödunud aasta samal perioodil müüdi mittevajalikku kinnisvara 7 540 tuh euro väärtuses, millest suurim osa moodustas Sotsiaalministeeriumi endise büroohoone müük summas 3 810 tuh eurot. Üüritulu kasv oli võrreldes eelmise perioodiga 8 501 tuh eurot. Peamiselt on kasv tingitud 01.01.2017 kehtima hakanud Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi alusel tehtud muudatustest, mille tulemusena kajastusid RKAS-i põhivaras kõik hooned, mis varasemalt olid kapitalirendina kliendi bilansis. Varasemalt oli üüriarvestuse aluseks maa maksumus, kuid alates 2018. aastast arvestatakse üüri ka hoonetelt. Lisaks on üüritulu suurenemise põhjuseks valminud arendusprojektid: Lubja tn 4 kohtuhoone, Lennusadama administratiivhoone, Vastseliina päästekomando, Vändra päästekomando, Euroopa kool ja Kommunismiohvrite memoriaal.

Müüdnud toodangu kulu kasvas 620 tuh eurot. Võrreldes tulude suurenemisega on sedavõrd madala kulude kasvu põhjuseks madalamad varude müügikulud - 2018. aastal on müüdnud enam varasid, millel müügikasum on olnud suurem. Haldusobjektide kulud kasvasid 3 577 tuh eurot, peamiseks põhjuseks ületuleva vara ja valminud objektide lisandumine portfelli. Haldusobjektide kulum samuti kasvas 1 494 tuh eurot (proportsiooniliselt omanduses oleva vara mahule).

2018. aasta üheksa kuu ärikasum oli 19 320 tuh eurot (2017. aasta 9 kuud 12 982 tuh eurot). Ärikasumi marginaal oli 22,9% see tõusis eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2017. aasta 9 kuud 16,9%) tänu nii varude müügikasumile kui ka üüritulude kasvule.

Puhaskasumiks kujunes 2018. aasta üheksa kuu kokkuvõttes 18 501 tuh eurot (2017. aasta 9 kuud 11 417 tuh eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (nt päästekomandod, koolimajad jt) arendamisele. 2018. aasta esimesel üheksal kuul investeeriti 53 975 tuh eurot (2017. aasta 9 kuud 53 582 tuh eurot). Suurimateks investeeringuteks olid uue Tallinna vangla ehitus Soodevahe külas Rae vallas (21 055 tuh eurot) ja Lubja 4 Tallinnas asuva kohtuhoone ehitus (15 223 tuh eurot). Esimesel üheksal kuul anti kasutajale üle valminud arendusobjektidest Vastseliina ja

Vändra päästekomandod, Tallinnas Lennusadama administratiivhoone, Lubja 4 kohtuhoone, Euroopa kooli hoone ning Kommunismiohvrite memoriaal.

Aksiakapital suurenes 31.12.17 seisuga võrreldes 7 478 tuh euro võrra peamiselt mitterahaliste sissemaksetena objektide lisandumisest ja moodustas 30.09.18 seisuga 226 868 tuh eurot. Omakapitali suurenemine 25 840 tuh euro võrra on tingitud lisaks aksiakapitali suurenemisele ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi kasvust. Omakapital moodustas 30.09.18 seisuga 400 902 tuh eurot.

Üheksa kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.