

**Riigi Kinnisvara AS-i 2018. aasta konsolideeritud majandustulemused
(auditeerimata)**

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
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 – 31.12.2018
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Marianne Paas, Ruth Laatre, Tõnu Toompark, Norman Aas
Juhatus:	Kati Kusmin, Piia Kallas
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.

Kuni 2018.a novembri lõpuni kuulus RKAS-i gruppi tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss, mis pakkus kinnisvara korrashoiu tagamise teenust eriotstarbelistel objektidel (nt vanglad). Bilansipäeva 30.11.2018 seisuga ühendati OÜ Hooldus Pluss Riigi Kinnisvara AS-iga.

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

Riigi Kinnisvara AS-i varaportfelli (omandis ja PPP-na) oli seisuga 31.12.2018 796 kinnistut (1221 hoonet) suletud netopinnaga 1,16 mln m². Objektid liigituvad haldus- (76%), arendus- (15%) ja müügiportfelli (9%). Kogu portfelli vakantsus oli 21%, seahulgas haldusportfellis 11%. Lisaks omandis olevale varaportfelliga tegeleb ettevõtte haldusteenuste osutamise lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. Lepingulises portfellis oli 31.12.2018 seisuga 116 kinnistut ja hoonete suletud netopind 0,24 mln m².

Riigi Kinnisvara AS konsolideerimisgrupis töötas 2018. a lõpu seisuga 223 töötajat, kellest 14 on hiljuti ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

Ettevõtte omab ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaati ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati ja Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu kolme täрни sertifikaati kinnisvara halduses.

Kokkuvõtte 2018. aasta majandustulemustest

Riigi Kinnisvara AS-i grupi müügitulu 2018.aastal oli 106 446 tuhat eurot, mis on 200 tuhat eurot enam kui 2017. aasta samal perioodil. 2018. aasta jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 6 973 tuhat euro väärtuses. Olulise osa sellest moodustas Raadiku 10, Tallinn müük summas 2 072 tuhat eurot. Möödunud aasta samal perioodil müüdi mittevajalikku kinnisvara 8 274 tuhat euro väärtuses, millest suurima osa moodustas Sotsiaalministeeriumi endise büroohoone müük summas 3 810 tuhat eurot. Üüritulu oli 2018.aastal 64 650 tuhat eurot, kasvades võrreldes eelmise perioodiga 3 636 tuhat euro võrra. 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 suurendasid üüritulu valminud arendusprojektid: Tallinna uus kohtuhoone, Lennusadama administratiivhoone, Vastseliina päästekomando, Vändra päästekomando, Euroopa kool ja Kommunismiohvrite memoriaal Maarjamäel Tallinnas. Ühe kuu ulatuses mõjutab üüritulu ka detsembris kasutusse antud uus Tallinna vangla. Vahendatud teenuste tulu oli 2018. aastal 33 394 tuhat eurot vähenedes eelmise perioodiga 51 tuhande euro võrra. Vähenemine tuleneb uute hankelepingute sõlmimisest ja soodsama hinna ning paremate hanketingimuste saavutamisest. Intressitulu kapitalirendilepingutest vähenes kohalike omavalitsuste poolt hoonestusõiguste tagasiostu õiguste realiseerimisest - RKAS renoveeris koolihooned enam kui kümme aastat tagasi riikliku „Kooliinvesteeringute programmi“ raames ning KOVID kasutasid neid pikaajalise rendilepingu alusel. Realiseeritud tagasiostuõigus oli ette nähtud kõigis „Kooliinvesteeringute programmi“ lepingutes.

Müüdüd toodangu kulu oli 2018. aastal 82 589 tuhat eurot, kasvades võrreldes eelmise perioodiga 307 tuhat eurot. Varude müügikulud vähenesid 2018. aastal 3 809 tuhande euro võrra, kuna müüdüd varade bilansiline väärtus oli väiksem, samas müügikasum suurenes. Haldusobjektide kulud kasvasid 3 479 tuhat eurot, peamiseks põhjuseks ületuleva vara ja valminud objektide lisandumine haldusportfelli. Haldusobjektide kulum kasvas 2 345 tuhat eurot, mis oli proportsioonis omanduses oleva ja valminud objektide vara mahule.

2018. aasta ärikasum oli 17 916 tuhat eurot (2017. aasta 17 828 tuhat eurot). Ärikasumi marginaal oli 16,8% jäädes eelmise aasta tasemele (2017. aasta 16,8%).

Finantskulud olid 2018. aastal 1 105 tuhat eurot, vähenedes võrreldes eelmise perioodiga 750 tuhande euro võrra. Madalamad kulud saavutati kehtivate lepingute intressimuudatuste ja kohustuste refinantseerimise tulemusel.

Puhaskasumiks kujunes 2018. aasta kokkuvõttes 16 813 tuhat eurot (2017. aastal 15 975 tuhat eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (nt päästekomandod, koolimajad jt) arendamisele. 2018. aastal investeeriti 65 038 tuhat eurot (2017. aastal 77 245 tuhat eurot). Suurimateks investeeringuteks olid uue Tallinna vangla ja Rae kinnipidamiskeskuse ehitus Soodevahe külas Rae vallas (25 320 tuhat eurot) ja Tallinnas Lubja 4 asuva kohtuhoone ehitus (16 227 tuhat eurot). Kasutajatele anti üle valminud arendusobjektidest veel Vastseliina ja Vändra päästekomandod, Lennusadama administratiivhoone, Euroopa kooli hoone ning Kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk Tallinnas.

Aktsiakapital suurenes 31.12.17 seisuga võrreldes 16 538 tuhat euro võrra peamiselt mitterahaliste sisse maksetena objektide lisandumisest ja moodustas 31.12.18 seisuga 235 928 tuhat eurot. Omakapitali suurenemine 33 024 tuhat euro võrra on tingitud lisaks aktsiakapitali suurenemisele ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi kasvust. Omakapital moodustas 31.12.18 seisuga 408 084 tuhat eurot.

Olulise sündmusena lunastasime 2018. aasta detsembris tähtaegselt võlakirju summas 50,05 mln eurot. Selleks kaasasime võorkapitali 40 mln eurot laenuna ja KOVide poolt hoonestusõiguste tagasiostu õiguse realiseerimise tulemusel laekunud vahendeid.

Aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.