

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara AS-i 2019. aasta 3 kuu 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
Aadress:	Lelle 24, 11318 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2019 – 31.12.2019
Aruandeperiood:	01.01.2019 – 31.03.2019
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Marianne Paas, Ruth Laatre, Tõnu Toompark, Norman Aas
Juhatus:	Kati Kusmin, Andrus Ait
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.

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

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis ja PPP-na) oli seisuga 31.03.2019 745 kinnistut (1 177 hoonet) suletud netopinnaga 1,1 mln m². Objektid liigituvad haldus- (78%), arendus- (12%) ja müügiportfelli (10%). Kogu portfelli vakantsus oli 20%, seahulgas haldusportfellis 8%. Lisaks omandis olevale varaportfellile tegeleb ettevõtte haldusteenuste osutamiseiga lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. Lepingulises portfellis oli 31.03.2019 seisuga 171 kinnistut ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m².

Riigi Kinnisvara AS-is töötab 2019. a märtsi lõpu seisuga 210 töötajat, kellest 13 on hiljuti ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

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

Kokkuvõtte 2019. aasta 3 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara AS-i grupi müügitulu seisuga 31.03.2019 oli 38,8 mln eurot, mis on 10,9 mln eurot enam kui 2018. aasta samal perioodil. 2019. aasta esimese kolme kuu jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 8,2 mln euro väärtuses. Suurima osa sellest moodustas Parda tänav 3, Tallinn müük, summas 2,0 mln eurot. Möödunud aasta samal perioodil müüdi mittevajalikku kinnisvara 2,4 mln euro väärtuses, kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 5,8 mln eurot. Üüritud tulu oli 2019. aasta esimeses kvartalis 21,0 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 3,8 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud arendusprojektidest: Uus Tallinna vangla summas 2,4 mln eurot ning Tallinnas Lubja tn 4 kohtuhoone summas 1,0 mln eurot. Vahendatud teenuste maht on aastatagusega võrreldes kasvanud 1,4 mln eurot. Siin on samuti põhjuseks nii valminud arendused kui haldusportfelli lisandunud objektid.

Müüdü toodangu kulu oli esimeses kvartalis 28,9 mln eurot, kasvades võrreldes 2018.a sama perioodiga 7,6 mln eurot. Peamine kasv tuleneb mittevajaliku kinnisvara müügi mahu suurenemisest bilansilises maksumuses summas 5,0 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 0,9 mln eurot, peamiseks põhjuseks ülevõetud vara ja valminud arendusobjektide lisandumine haldusportfelli. Haldusobjektide kulum kasvas 1,6 mln eurot, mis on proportsiooniliselt omanduses oleva vara mahule.

2019. aasta kolme kuu ärikasum on 8,3 mln eurot (2018. aasta 3 kuud 4,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal on 21,4% see tõusis eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2018. aasta 3 kuud 17,6%) tänu nii mittevajaliku kinnisvara müügikasumile kui ka mitme suurobjekti valmimisele ja üürile andmisele.

Puhaskasumiks kujunes 2019. aasta kolme kuu kokkuvõttes 8,0 mln eurot (2018. aasta 3 kuud 4,6 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästekomandod, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2019. aasta esimesel kolmel kuul investeeriti 2,5 mln eurot (2018. aasta 3 kuud 19,8 mln eurot). Niivõrd oluline vähenemine on põhjustatud asjaolust, et aastal 2018 olid töös mitmed suured arendusobjektid (uus Tallinna vangla, Lubja tn 4 kohtuhoone, Euroopa kool ja Kommunismiohvrite Memoriaal), mis nüüdseks on valminud. 2019. aasta jooksul teostatavad investeeringud jäävad peamiselt teise poolaastasse. Suurimad investeeringud 2019. aasta esimeses kvartalis olid Kihnu päästekomando rajamine (0,5 mln eurot) ja Tallinna Kaunite kunstide kooli projekteerimine (0,2 mln eurot).

Aksiakapital suurenes 31.12.18 seisuga võrreldes 0,2 mln euro võrra peamiselt mitterahaliste sissemaksetena objektide lisandumisest ja moodustas 31.03.19 seisuga 236,1 mln eurot. Omakapitali suurenemine 8,0 mln euro võrra on tingitud lisaks aksiakapitali suurenemisele ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi kasvust. Omakapital moodustas 31.03.19 seisuga 416,2 mln eurot.

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