

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2020. aasta 12 kuu auditeeritud 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:	01.01.2020 – 31.12.2020
Aruandeperiood:	01.01.2020 – 31.12.2020
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Ruth Valksaar, Tarmo Leppoja
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. RKASi peamine ülesanne on riigilt ülevõetud kinnisvara saneerida, läbipaistvalt ja efektiivselt arendada ja hallata ning riigivalitsemiseks mittevajalik vara võõrandada. Ettevõtte omab ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaati ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati ning Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidu kolme täрни sertifikaati kinnisvara halduses.

Kokkuvõte 2020. aasta 12 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 31.12.2020 seisuga 635 kinnistut (1059 hoonet) suletud netopinnaga 1,02 mln m². Objektid liigituvad haldus- (86%), arendus- (7%) ja müügiportfelli (7%). Kogu portfelli vakantsus oli 16,5%, sh haldusportfellis 6,7%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli seisuga 31.12.2020 169 kinnistut (334 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,55 mln m². **Üürivahenduse portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigi asutuste kasutustes pindu, oli septembri lõpu seisuga 16 lepingut suletud netopinnaga 0,07 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.12.2020 seisuga 222 töötajat, kellest 13 on ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 31.12.2020 oli 130,1 mln eurot, mis on 6,1 mln eurot vähem kui 2019. aasta samal perioodil. 2020. aasta kaheistkümneme kuu jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 8,1 mln euro väärtuses, kahanemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 9,0 mln eurot. Suurima müügituluga objekt oli Patarei Merekindlus summas 4,6 mln eurot. Üüritulu oli 2020. aastal 85,5 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,7 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud uutest objektidest ja indekseerimisest. Vahendatud teenuste maht moodustas 33,0 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kahanenud 2,3 mln eurot, kuna energiavahenduse portfellis on kliendid senisest suuremas mahus üle viidud otsearveldusele teenuseosutajatega.

Müüdnud toodangu kulu oli kaheistkümneme kuul 90,1 mln eurot, kahanedes võrreldes 2019. aasta sama perioodiga 7,0 mln eurot. Peamine langus tuleneb mittevajaliku kinnisvara müügi mahu vähenemisest bilansilises maksumuses summas 7,7 mln eurot. Haldusobjektide kulud kahanesid 2,9 mln eurot, suuremaks mõjutajaks on energiavahenduse klientide üle viimine otsearveldusele teenuseosutajaga. Arenduse teenuste kulud kasvasid 2,4 mln eurot proportsionaalselt arendusteenuste tulu kasvuga. Haldusobjektide kulum kasvas 0,8 mln eurot, mis on proportsiooniliselt omanduses oleva vara mahule.

2020. aasta **ärikasum** oli 45,8 mln eurot (2019. aasta 12 kuud 36,3 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 35,2%, see tõusis eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2019. aasta 12 kuud 26,6%) tänu keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusele. **Puhaskasumiks** kujunes 2020. aastal kokkuvõttes 34,7 mln eurot (2019. aasta 12 kuud 35,2 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2020. aastal **investeeriti** 48,6 mln eurot (2019. aasta 12 kuud 30,7 mln eurot). Suurimad investeeringud 2020. aastal olid Pärnu sisejulgeoleku ühishoone ehitus (17,3 mln eur) ja Sillamäe pääste- ja politseihoone ehitus (2,8 mln eurot).

Aktiivkapital moodustas 31.12.2020 seisuga 238,1 mln eurot, jäädes 2019. aasta lõpu tasemele.

Omakapital moodustas 31.12.2020 seisuga 441,1 mln eurot, vähenedes 3,5 mln euro võrra tingituna dividendide maksmisest summas 40,0 mln eurot ning tulumaksudulust summas 10,0 mln eurot ja aruandeaasta kasumist summas 34,7 mln eurot.

Riigi Kinnisvara

Riik võttis Riigi Kinnisvarast dividende viimati 2009. aastal. Dividendide maksmine võimaldab panustada omaniku poolt eesmärgistatud ettevõtte kapitalstruktuuri saavutamisse ning suunata vahendid riigikassa käsutusse vajadusel selle likviidsuspositsiooni parandamiseks. Kevadel uuendatud omaniku ootuste dokumendis on riik seadnud eesmärgiks teenida tulevikus stabiilset omanikutulu ning ootab dividendiks 50-100% Riigi Kinnisvara puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalstruktuuri ja investeerimisvajadust.

Eriolukorra mõju seoses COVID-19 viiruse levikuga 2020. aastal avaldus riigile mittevajaliku vara realiseerimise müügitempo aeglustumises ning plaaniliste tehnohooldus- ja heakorratööde osalisest piiramisest tulenevalt halduskulude edasilükkamises. Tagamaks COVID-19 tingimustes hoonete parem sisekliima, oleme eritähelepanu all hoidnud ventilatsioonisüsteemide toimimise.

2020. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.