

Riigi Kinnisvara AS-i 2017. 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
Address:	Lelle 24, 11318 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2017 – 31.12.2017
Aruandeperiood:	01.01.2017 – 30.09.2017
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Marianne Paas, Marek Pohla, Tõnu Toompark
Juhatus:	Piia Kallas, Tanel Tiits
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Ettevõtte lühitutvustus

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile kuuluv 218 mln euro suuruse aktsiakapitaliga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100%-liselt Eesti Vabariigile. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

RKAS-i gruppi kuulub tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss, kes osutab kinnisvara korrashoiu tagamise teenust tehnohoolduse, heakorra ja väikesemahuliste ehitusremonttööde valdkonnas peamiselt spetsiifilistel objektidel (nt vanglad).

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis ja PPP-na) oli seisuga 30.09.2017 819 kinnistut (1228 hoonet) suletud netopinnaga 1,14 mln m². Objektid liigituvad haldus- (73%), arendus- (17%) ja müügiportfelli (10%). Kogu portfelli vakantsus oli 27%, seahulgas haldusportfellis 5%.

Lisaks omandis olevale varaportfelliga tegeleb ettevõtte haldusteenuste osutamisega nn lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. Lepingulises portfellis oli 30.09.2017.a 104 kinnistut ja hoonete suletud netopind 186 tuhat m².

Riigi Kinnisvara AS konsolideerimisgrupis töötab 2017.a septembri lõpu seisuga 260 töötajat, kellest 24 on hiljuti ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

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

Kokkuvõtte 2017.a 9 kuu majandustulemustest

Võrreldes 2017.a üheksa kuu andmeid 2016.a sama perioodi tulemustega on oluliseks mõjutajaks muutunud raamatupidamislikus kajastamises. Alates 01.01.2017 kehtib uus Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend (varasemalt Riigi raamatupidamise üldeeskiri). Muudatustest kohaselt klassifitseeriti ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvate üksuste vahel sõlmitud kapitalirendi lepingud arvestuse lihtsustamise eesmärgil ümber kasutusrendiks ja kui rendileandja algne kapitalirendinõue sisaldas ainult maa õiglast väärtust, siis anti üle ka hoone, rajatised ja muud kinnisvaraobjektiga lahutamatu seotud varad, lähtudes rentniku bilansilisest jääkmaksumusest arvestuspõhimõtte muutmise kuupäeva seisuga. Muudatuste täpne sisu on esitatud Riigi Kinnisvara AS 2016.a majandusaasta aruande [lisas 1](#).

Riigi Kinnisvara AS-i grupi müügitulu seisuga 30.09.2017 on 77 135 tuhat eurot, mis on 17 238 tuhat eurot enam 2016.a sama perioodi tulemustest. Kasvust enamuse on põhjustatud eelmises perioodis kapitalirendina kajastatud objektide rendi põhiosa maksete kajastamisest üürituluna. Lisaks müüdi 2017.a esimese üheksa kuu jooksul mittevajalikku kinnisvara 3 773 tuhat euro väärtuses enam kui

2016.a samal perioodil. Suurima osa sellest moodustas Sotsiaalministeeriumi endise büroohoone Gonsiori tn 29 müük. Samuti panusavad üüritulu kasvu valminud uusarendused (k.a. uus Eesti Rahva Muuseumi hoone ja Terviseameti uus hoone) ning kaks aastat tagasi ettevõtte omandisse tulnud varade üleminekuperioodi lõpp ja sellest tulenev uute üürimäärade rakendumine.

Kuludele kasvu põhjuseks on sarnaselt tuludele kapitalirendi objektide kasutusrendina kajastamine, mille tulemusel (koosmõjus valminud uusobjektidega) on amortisatsioonikulud suurenenud 8 080 tuh eurot. Teiseks oluliseks mõjutajaks kuludes on müüdud mittevajaliku vara jääkmaksumus, mis 2017.a septembri lõpu seisuga oli 4 770 tuh eurot suurem kui 2016.a samal perioodil. Suurima jääkväärtusega müüdud objektiks oli Gonsiori tn 29 Tallinnas. Lisaks on haldusobjektide kulud kasvanud 3 634 tuh eurot – peamiseks põhjuseks Riigi Kinnisvara AS`ile ministeeriumite ja asutuste poolt üleantud objektid ning uusarenduste valmimine.

2017.aasta üheksa kuu ärikasum oli 12 683 tuh eurot (2016.aasta 9 kuuga 12 839 tuh eurot). Ärikasumi marginaal oli 16,4% ja langes eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2016.aasta 9 kuud 21,2%) nii varude müügikasumi kui kapitalirendi objektide kasutusrendina kajastamise muudatuse tulemusel.

Puhaskasumiks kujunes 2017.a üheksa kuu kokkuvõttes 11 121 tuh eurot (2016.aasta 9 kuud 10 619 tuh eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt depoohooded ja koolimajad) arendamisele. 2017.aasta esimesel üheksal kuul investeeriti 53 582 tuh eurot (2016. aasta 9 kuud 36 358 tuh eurot). Suurimateks investeeringuteks olid uue Tallinna vangla ehitus Soodevahe külas Rae vallas (33 245 tuh eurot) ja Lubja 4 Tallinnas asuva kohtuhoone ehitus (9 934 tuh eurot).

Haldusobjektide remontööde maht oli 7 155 tuh eurot (2016.aasta 9 kuud 8 672 tuh eurot).

Aktsiakapital on suurenenud peamiselt mitterahaliste sissemaksetena objektide lisandumisest. Omakapitali suurenemine on tingitud lisaks aktsiakapitali suurenemisele ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi kasvust ning kapitalirendide ümber klassifitseerimisest.

Olulise sündmusena viidi 2017.a edukalt läbi 48 500 tuh euro suuruse mahuga võlakirjaemissiooni, millest rahastatakse riigile olulisi kinnisvarainvesteeringuid. Vahendid võetakse kasutusele 2017.aasta jooksul.

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