

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2021. aasta 9 kuu auditeerimata 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:	01.01.2021 – 31.12.2021
Aruandeperiood:	01.01.2021 – 30.09.2021
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Ruth Valksaar (kuni 08.06.2021), 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 2021. aasta 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 30.09.2021 seisuga 560 kinnistut (985 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (84%), arendus- (10%) ja müügiportfelli (6%). Haldusportfelli vakantsus oli 5,4%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli seisuga 30.09.2021 174 kinnistut (348 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Üürivahenduse portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigi asutuste kasutustes pindu, oli septembri lõpu seisuga 27 lepingut suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.09.2021 seisuga 224 töötajat, kellest 13 on ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 30.09.2021 oli 106,5 mln eurot, mis on 10,2 mln eurot enam kui 2020. aasta samal perioodil. 2021. aasta üheksa kuu jooksul müüdi kinnisvara 11,4 mln euro väärtuses, suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 3,5 mln eurot. Suurima müügituluga riigile mittevajalik kinnisvaraobjekt oli Pargi tn 1, Pärnus summas 1,5 mln eurot. Üüritulu ulatus 2021. aasta üheksa kuu kokkuvõttes 65,1 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,2 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud arendusobjektidest ja indekseerimisest. Vahendatud teenuste maht moodustas 27,9 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 4,5 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes oli üheksa kuu energiatarbimine suurem märgatavalt külmema ilma tõttu aasta esimestel kuudel ning samal ajal on toimunud energiahindade kiire tõus. Kinnisvaraarenduse teenuste tulud kasvasid 0,4 mln eurot, suurim arendusobjekt Rahukohtu 1, Tallinn summas 1,6 mln eurot.

Müüdnud toodangu kulu oli üheksal kuul 74,6 mln eurot, suurenedes võrreldes 2020. aasta sama perioodiga 9,7 mln eurot. Peamine kasv tuleneb riigile mittevajaliku kinnisvara müügi mahu suurenemisest bilansilises maksumuses summas 3,9 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 4,8 mln eurot, suurimaks mõjutajaks oli külmem talv ja kasvanud energiahinnad. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 0,1 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on väiksem kui 2020. aasta samal perioodil. Haldusobjektide kulum kasvas 0,8 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu muutusega.

2021. aasta üheksa kuu **ärikasum** oli 32,3 mln eurot (2020. aasta 9 kuud 35,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 30,4%, see langes eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2020. aasta 9 kuud 37,4%), kuna keskvalitsuse hoonete energiatarbimise parandamise toetuste maht oli aastatagusega võrreldes madalam. Dividendide tulumaksu kulu oli summas 7,3 mln eurot, vähenedes eelmise aasta võrdluses 2,7 mln eurot (2020. aasta väljamakstud dividend oli 40,0 mln eurot ja 2021. aasta väljamakstud dividend oli 34,0 mln eurot). **Puhaskasumiks** kujunes 2021. aasta 9 kuu kokkuvõttes 24,2 mln eurot (2020. aasta 9 kuud 25,1 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2021. aasta üheksal kuul **investeeriti** 25,2 mln eurot (2020. aasta 9 kuud 32,6 mln eurot). Suurimad investeeringud 2021. aasta üheksal kuul olid Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14) ehitus 3,4 mln eurot ja Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-laborihoone (Teaduse 4/6, Saku) ehitus 2,4 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 30.09.21 seisuga 238,6 mln eurot, jäädes 2020. aasta lõpu tasemele.

Riigi Kinnisvara

Omakapital moodustas 30.09.21 seisuga 431,9 mln eurot, vähenedes 2020. aasta lõpu seisuga võrreldes 9,2 mln eurot tingituna dividendide maksmisest ning aruandeaasta kasumist summas 24,2 mln eurot.

COVID-19 viiruse mõju avaladus 2021. aasta üheksal kuul osalistes tarneraskustes seoses arendusprojektidega ning ehitushindade kasvus. Tagamaks COVID-19 tingimustes hoonete parem sisekliima, oleme eritähelepanu all hoidnud ventilatsioonisüsteemide toimimise.

2021. aasta üheksa kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.