

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2022. aasta 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:	01.01.2022 – 31.12.2022
Aruandeperiood:	01.01.2022 – 31.12.2022
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Pärt-Eo Rannap
Juhatus:	Kati Kusmin, Janek Lepp
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.

## Kokkuvõte 2022. aasta majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis** (omandis) oli 31.12.2022 seisuga 540 kinnistut (954 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (90%), arendus- (5%) ja müügiportfelli (5%). Haldusportfelli vakantsus oli 7,8%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.12.2022 seisuga 167 kinnistut (315 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>. **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.12.2022 seisuga 30 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m<sup>2</sup>.

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.12.2022 seisuga 228 töötajat.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** seisuga 31.12.2022 oli 156,0 mln eurot, mis on 8,5 mln eurot rohkem kui 2021. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2022. aasta kokkuvõttes 89,5 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,7 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud üürile antud valminud uutest arendusobjektidest, ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelist ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 56,8 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 13,5 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes tuleneb kasv valdavalt elektri- ja soojusenergiateenuste hindade ning haldusportfelli mahu kasvust.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 1,4 mln eurot, vähenedes 1,6 mln euro võrra võrreldes eelmise aastaga, kuna töös olevate teenusprojektide maht oli väiksem kui 2021. aasta samal perioodil, kus kogumahtu mõjutas oluliselt üks suuremahuline teenusprojekt – Riigikantselei hoone Rahukohtu 1 Tallinnas.

2022. aasta jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 8,3 mln euro väärtuses, vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 5,2 mln eurot.

**Müüdnud toodangu kulu** oli 2022. aastal kokku 115,7 mln eurot, suurenedes võrreldes 2021. aasta sama perioodiga 11,1 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 16,0 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks olid kõrgemad energiahinnad, mille kasv algas juba 2021.a. neljandas kvartalis.

Haldusobjektide kulum kasvas võrreldes eelmise aastaga 1,8 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 1,3 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on väiksem kui 2021. aasta samal perioodil.

2022. aasta **ärikasum** kokku oli 39,8 mln eurot, vähenedes eelneva aastaga võrreldes 3,3 mln euro võrra (2021. aastal 43,1 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 25,5%, võrdluseks 2021. aastal 29,2%. Ärikasumi vähenemise peamiseks põhjusteks olid vahendatud teenuste kulude kiire kasvu mõju 0,9 mln euro ulatuses, remondikulude suurenemine ca 1,1 mln euro võrra ning müügiotel põhivara allahindlused 0,6 mln euroga tulenevalt hindamisaktidest. **Puhaskasumiks** kujunes 2022. aasta kokkuvõttes 32,1 mln eurot (2021. aastal 34,8 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2022. aasta jooksul kokku **investeeriti** 43,7 mln eurot (2021. aastal 34,7 mln eurot). Suurimad käimasolevad

## Riigi Kinnisvara

investeeringud 2022. aasta 12 kuu jooksul olid Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-laborihoone ehitus Sakus 4,9 mln eurot ja Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone ning Valga kohtu- ja riigimaja ehitus, mõlema investeeringu summad 3,8 mln eurot.

**Aktiivkapital** moodustas 31.12.22 seisuga 260,6 mln eurot, kasvades 2021. aasta lõpuga võrreldes 20,3 mln eurot. Muudatused aktiivkapitalis tulenevad riigi poolt ettevõtte omandisse üle antud varast.

**Omakapital** moodustas 31.12.22 seisuga 462,0 mln eurot, suurenedes 2021. aasta lõpu seisuga võrreldes 17,9 mln eurot, mida positiivselt mõjutas aktiivkapitali suurendamine läbi mitterahalise sissemakse. 2022. aastal maksti omanikule 100% eelmise aasta kasumist dividendideks, kogusummas 34,8 mln eurot.

Venemaa kallaletung Ukrainale, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid on mõjutanud tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta esimesel poolel osalistes tarneraskustes seoses kinnisvara arendusprojektidega ja ehitushindade olulises kasvus ja mõjus valmimistähtaegadele ning nende asjaolude mõju kestab senini.

2022. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.