

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2023. aasta 12 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:	01.01.2023 – 31.12.2023
Aruandeperiood:	01.01.2023 – 31.12.2023
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, Norman Aas, Pärt-Eo Rannap
Juhatus:	Tarmo Leppoja, Janek Lepp
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

## Ettevõtte lühitutvustus

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara tõhusaks haldamiseks ja riigiasutuste koormuse vähendamiseks 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. Ligi 1,7 miljoni ruutmeetri teenindatava hooneportfelli mahuga on ettevõtte nüüdseks kasvanud Eesti suurimaks kinnisvaravaldkonna kompetentsikeskuseks. Ettevõtte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalusega eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel. Riigi Kinnisvara neli esindust asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis. Ettevõtte omab ISO 14001:2015 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaati ja ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimissüsteemi sertifikaati.

## Kokkuvõte 2023. aasta 12 kuu majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi** varaportfellis (omandis) oli 31.12.2023 seisuga 510 kinnistut (877 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad netopinna proportsioonide alusel haldus- (90%), arendus- (4%) ja müügiportfelli (6%). Haldusportfelli vakantsus oli 6,0%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.12.2023 seisuga 172 kinnistut (317 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>. **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.12.2023 seisuga 32 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m<sup>2</sup>.

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.12.2023 seisuga 234 töötajat.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** 12 kuuga oli 158,5 mln eurot, mis on 2,6 mln eurot rohkem kui 2022. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2023. aastal 94,1 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,6 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud üürile antud valminud uutest arendusobjektidest, ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelligist ja üüri indekseerimisest.

Vahendatud teenuste maht moodustas 50,7 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes langenud 6,1 mln eurot. Langus tuleneb eelkõige madalamatest energiahindadest.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 2,0 mln eurot, kasvades eelmise aasta võrreldava perioodiga võrreldes 0,6 mln eurot.

2023. aasta 12 kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 11,6 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aastaga oli kasv 3,3 mln eurot.

**Müüdnud toodangu kulu** oli 2023. aasta 12 kuuga 115,4 mln eurot, kahanedes võrreldes 2022. aasta sama perioodiga 0,3 mln eurot. Haldusobjektide kulud vähenesid 6,0 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks oli elektrienergia oluliselt madalam hind võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Haldusobjektide kulum kasvas 2023. aastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,2 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid 12 kuuga 1,7 mln eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,6 mln eurot.

2023. aasta **ärikasum** kokku oli 43,3 mln eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 3,5 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 27,3%, võrdluseks 2022. aasta samal perioodil 25,5%. Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks ning kasum mittevajaliku vara müügist. Üldhalduskulud kasvasid proportsionaalselt müügitulude kasvuga.

**Puhaskasumiks** kujunes 2023. aasta 12 kuuga 34,3 mln eurot, kasvades 2022. aasta sama perioodiga võrreldes 2,2 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2023. aasta 12 kuu jooksul **investeeriti** kokku 66,9 mln eurot (2022. aasta samal perioodil 43,7 mln eurot).

## Riigi Kinnisvara

Suurimad valminud, või töösolevad investeringuprojektid on Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 8,2 mln eurot, Viljandi komandohoone 4,1 mln eurot, Elva siseturvalisuse ühishoone 4,0 mln eurot; Paide Riigimaja 3,6 mln eurot, Valga Riigimaja 3,6 mln eurot ning Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone 3,6 mln eurot.

**Aksiakapital** moodustas 31.12.23 seisuga 261,5 mln eurot, millest 57 tuh oli registreerimata aktsiakapital. Aktsiakapital kasvas riigi poolt ettevõtte omandisse vara üle andmise tulemusena 2022. aasta lõpuga võrreldes 0,9 mln eurot.

**Omakapital** moodustas 31.12.23 seisuga 465,2 mln eurot, suurenedes 2022. aasta lõpu seisuga võrreldes 3,1 mln eurot. Põhjuseks eelpoolmainitud üle antud vara väärtus ning 2023. aasta puhaskasumi kasv võrreldes 2022. aastaga.

Venemaa kallaletung Ukrainale 2022. aastal, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid mõjutasid oluliselt tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta esimesel poolel osalistes tarneraskustes kinnisvara arendusprojektidel, ehitushindade olulises kasvus aasta jooksul ja mõjus valmimistähtaegadele ning nende asjaolude mõju kestab osaliselt senini. Ettevõtte on uues olukorras hästi kohanenud ning kõik pooleliolnud või planeeritud projektid suutnud töös hoida või lõpuni viia. Samas perioodis tõi energiahindade hüppeline tõus endaga kaasa kõrge inflatsiooni ning see omakorda surve mitmete teenuste hindade ja kulude kasvule. 2023. aastal on küll energiahinnad oluliselt langenud, aga ettevõtte tegeleb endiselt aktiivselt energiatarbimise kokkuhoiumeetmetega ning haldus- ja arendusteenuste efektiivsemaks korraldamiseks võimaluste leidmisega.

2023. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.