

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2019. aasta 9 kuu 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:	Lelle 24, 11318 Tallinn
Telefon:	606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Kodulehekülg:	www.rkas.ee
Majandusaasta:	01.01.2019 – 31.12.2019
Aruandeperiood:	01.01.2019 – 30.09.2019
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Ruth Laatre, 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 2019. aasta 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis ja PPPna) oli 30.09.2019 seisuga 691 kinnistut (1133 hoonet) suletud netopinnaga 1,1 mln m². Objektid liigituvad haldus- (79%), arendus- (12%) ja müügiportfelli (9%). Kogu portfelli vakantsus oli 20%, sh haldusportfellis 9%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.09.2019 seisuga 186 kinnistut ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.09.2019 seisuga 211 töötajat, kellest 13 on hiljuti ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 30.09.2019 oli 106,3 mln eurot, mis on 22,0 mln eurot enam kui 2018. aasta samal perioodil. 2019. aasta esimese üheksa kuu jooksul müüdi mittevajalikku kinnisvara 17,0 mln euro väärtuses, kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 10,8 mln eurot. Suurima müügituluga objekt oli Harju tänav 11, Tallinn summas 6,1 mln eurot. Üüritul oli 2019. aasta esimesel üheksal kuul 63,1 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 9,2 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud suurobjektidest: uus Tallinna vangla summas 8,4 mln eurot ning Tallinnas Lubja tn 4 kohtuhoone summas 1,7 mln eurot. Vahendatud teenuste maht on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,2 mln eurot samuti tulenevalt valminud arendustest ja haldusportfelli lisandunud objektidest.

Müüdud toodangu kulu oli esimesel üheksal kuul 74,5 mln eurot, kasvades võrreldes 2018. aasta sama perioodiga 13,5 mln eurot. Peamine kasv tuleneb mittevajaliku kinnisvara müügi mahu suurenemisest bilansilises maksumuses summas 8,3 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 1,6 mln eurot, peamiseks põhjuseks ülevõetud vara ja valminud arendusobjektide lisandumine haldusportfelli. Haldusobjektide kulum kasvas 4,3 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahule.

2019. aasta üheksa kuu **ärikasum** on 27,9 mln eurot (2018. aasta 9 kuud 18,9 mln eurot). Ärikasumi marginaal on 26,2%. See tõusis eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2018. aasta 9 kuud 22,4%) tänu nii mittevajaliku kinnisvara suuremale müügi kasumile kui ka mitme suurobjekti valmimisele ja üürile andmisele. **Puhaskasumiks** kujunes 2019. aasta üheksa kuu kokkuvõttes 27,0 mln eurot (2018. aasta 9 kuud 18,0 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2019. aasta esimesel üheksal kuul **investeeriti** 16,1 mln eurot (2018. aasta 9 kuud 54,0 mln eurot). Oluline vähenemine on põhjustatud asjaolust, et aastal 2018 olid töös mitmed suured arendusobjektid (Tallinna vangla, Lubja tn 4 kohtuhoone, Tallinna Euroopa Kool ja Kommunismiohvrite memoriaal), mis nüüdseks on valminud. Suurimad investeeringud 2019. aasta esimesel üheksal kuul olid Pärnu PPA ja PÄA ühishoone ehitus (2,5 mln eur) ja Eesti Taimekasvatuse Instituudi Jõgeva aretuskeskuse ehitus (1,8 mln eurot).

Aksiakapital moodustas 30.09.19 seisuga 237,4 mln eurot, suurenedes 31.12.18 seisuga võrreldes 1,5 mln euro võrra peamiselt mitterahalise sissemaksena objektide lisandumisest. **Omakapital** moodustas 30.09.19 seisuga 436,5 mln eurot, suurenedes 28,4 mln euro võrra tingituna aksiakapitali suurenemisest ja eelmiste perioodide jaotamata kasumi ning aruandeaasta kasumi kasvust.

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