

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2022. aasta 6 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:	01.01.2022 – 31.12.2022
Aruandeperiood:	01.01.2022 – 30.06.2022
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Tarmo Leppoja
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.

Kokkuvõtte 2022. aasta 6 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 30.06.2022 seisuga 552 kinnistut (985 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad pinna osakaalu järgi haldus- (83%), arendus-

Riigi Kinnisvara

(12%) ja müügiportfelli (5%). Haldusportfelli vakantsus oli 5,4%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.06.2022 seisuga 167 kinnistut (322 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,5 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 30.06.2022 seisuga 34 lepingut suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.06.2022 seisuga 229 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 30.06.2022 oli 70,0 mln eurot, mis on 4,0 mln eurot vähem kui 2021. aasta samal perioodil. 2022. aasta 6 kuuga müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 0,5 mln euro väärtuses, vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 10,0 mln eurot seoses müügi ajutise peatamisega kuni sõjapõgenikele teenuste osutamiseks sobivate hoonete vajadus selgub. Suurima müügituluga kinnisvaraobjekt oli Narva tn 34, Rakveres summas 0,2 mln eurot. Üüritulu ulatus 2022. aasta kuue kuu kokkuvõttes 44,7 mln euronit, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,7 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud arendusobjektidest ja üüri indekseerimisest. Vahendatud teenuste maht moodustas 24,5 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 5,8 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes suurenes energiatarbimine külmema ilma tõttu ning võrreldes eelmise aasta sama perioodiga olid ka energiahinnad kõrgemad. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,3 mln eurot, vähenedes 1,6 mln euro võrra võrreldes eelmise aastaga.

Müüdü toodangu kulu oli 2022. aasta kuuel kuul 52,7 mln eurot, suurenedes võrreldes 2021. aasta sama perioodiga 1,7 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 7,5 mln eurot, suurimaks mõjutajaks oli külmem talv ja kõrgemad energiahinnad. Riigile mittevajalikku kinnisvara müügi mahu vähenemine bilansilises maksumuses tasakaalustas kulusid summas 6,2 mln eurot. Haldusobjektide kulum kasvas 1,1 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu muutusega. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 0,9 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on väiksem kui 2021. aasta samal perioodil.

2022. aasta 6 kuu **ärikasum** oli 16,1 mln eurot (2021. aastal 23,1 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 23,0%, 2021. aastal 31,2%. Ärikasumi vähenemise peamisteks põhjusteks olid ajutisest müügi peatamisest tingitud varude müügikasumi vähenemine 3,8 mln euro võrra, vahendatud teenuste kulude kiire kasvu mõju 2,0 mln euro ulatuses ning keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise rekonstrueerimistoetuse vähenemine 1,2 mln euro võrra.

Puhaskasumiks kujunes 2022. aasta 6 kuu kokkuvõttes 9,0 mln eurot (2021. aastal 15,2 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2022. aasta kuuel kuul **investeeriti** 12,2 mln eurot (2021. aastal 15,3 mln eurot). Suurimad investeeringud 2022. aasta I poolaastal olid Põllumajandusuringute Keskuse administratiiv-laborihoone (Teaduse 4/6, Saku) ehitus 2,3 mln eurot ja Kohtla-Järve ühishoone (Lai tn 7) ehitus 1,4 mln eurot.

Aktiivkapital moodustas 30.06.22 seisuga 240,8 mln eurot, kasvades 2021. aasta lõpuga võrreldes 0,6 mln eurot tulenevalt riigi poolt ettevõtte omandisse üleantud varale.

Omakapital moodustas 30.06.22 seisuga 418,9 mln eurot, vähenes 2021. aasta lõpu seisuga võrreldes 25,2 mln eurot, suuresti tingituna dividendide maksmisest.

Venemaa kallaletung Ukrainale, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid on mõjutanud tarneahelaid ning ehitusmaterjalide

Riigi Kinnisvara

kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta esimesel poolaastal osalistes tarneraskustes seoses kinnisvara arendusprojektidega ning ehitushindade olulises kasvus. Mittevajaliku vara müük esimesel poolaastal ajutiselt peatati, kuna osa algselt müüki kavandatud objekte on juba kasutusele võetud sõjapõgenike vastuvõtukeskustena või kasutuselevõtt on kaalumisel sõjapõgenikega seotud teenuste osutamiseks.

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