

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2023. 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:	01.01.2023 – 31.12.2023
Aruandeperiood:	01.01.2023 – 30.09.2023
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, 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 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 9 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 30.09.2023 seisuga 513 kinnistut (927 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (90%), arendus- (6%) ja müügiportfelli (4%). Haldusportfelli vakantsus oli 5,5%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.09.2023 seisuga 171 kinnistut (316 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 30.09.2023 seisuga 28 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.09.2023 seisuga 232 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu 9 kuuga oli 109,9 mln eurot, mis on 1,7 mln eurot rohkem kui 2022. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2023. aasta üheksa kuuga 69,8 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,7 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 34,4 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes langenud 4,0 mln eurot. Langus tuleneb madalamatest energiahindadest.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 1,2 mln eurot, kasvades eelmise aasta võrreldava perioodiga võrreldes 0,6 mln eurot.

2023. aasta 9 kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 4,4 mln euro väärtuses, võrreldes eelmise aasta esimese poolaastaga oli kasv 2,2 mln eurot.

Müüdnud toodangu kulu oli 2023. aasta 9 kuuga 80,3 mln eurot, vähenedes võrreldes 2022. aasta sama perioodiga 1,1 mln eurot. Haldusobjektide kulud vähenesid 3,7 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks oli elektrienergia oluliselt madalam hind võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Haldusobjektide kulum kasvas üheksa kuuga võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,3 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid 9 kuuga 1,1 mln eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,4 mln eurot.

2023. aasta üheksa kuu **ärikasum** oli 29,7 mln eurot, suurenedes eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 3,5 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 27,0%, võrdluseks 2022. aasta samal perioodil 24,1%. 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 9 kuuga 21,8 mln eurot, kasvades 2022. aasta sama perioodiga võrreldes 3,0 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2023. aasta 9 kuu jooksul **investeeriti** kokku 46,5 mln eurot (2022. aasta samal perioodil 24,8 mln eurot).

Riigi Kinnisvara

Suurimad valminud, või töösolevad investeringuprojektid on Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 4,9 mln eurot, Elva siseturvalisuse ühishoone 3,9 mln eurot; Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone 3,5 mln eurot, Valga Riigimaja 3,3 mln eurot ning Viljandi komandohoone 3,3 mln eurot.

Aksiakapital moodustas 30.09.23 seisuga 261,0 mln eurot, kasvades riigi poolt ettevõtte omandisse vara üle andmise tulemusena 2022. aasta lõpuga võrreldes 0,4 mln eurot.

Omakapital moodustas 30.09.23 seisuga 452,2 mln eurot, vähenedes 2022. aasta lõpu seisuga võrreldes 9,9 mln eurot tingituna dividendide maksmisest.

Venemaa kallaletung Ukrainale eelmisel 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. Käesoleval aastal on küll energiahinnad oluliselt langenud, aga ettevõtte tegeleb endiselt aktiivselt energiatarbimise kokkuhoiumeetmetega ning haldus- ja arendusteenuste efektiivsemaks korraldamiseks võimaluste leidmisega.

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