

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2019. 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:	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 – 31.12.2019
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.

# Riigi Kinnisvara

## Kokkuvõte 2019. aasta 12 kuu auditeerimata majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis** (omandis ja averusena) oli 31.12.2019 seisuga 689 kinnistut (1121 hoonet) suletud netopinnaga 1,1 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (84%), müügi- (9%) ja arendusportfelli (7%). Kogu portfelli vakantsus oli 21%, sh haldusportfellis 8%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.12.2019 seisuga 183 kinnistut (383 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>.

**Riigi Kinnisvara ASis töötab** 31.12.2019 seisuga 216 töötajat, kellest 19 on ettevõttele üle antud objektidega seotud oskustöölised.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** 2019. aastal oli 137,1 mln eurot, mis on 30,6 mln eurot enam kui 2018. aastal. 2019. aastal müüdi mittevajalikku kinnisvara 17,1 mln euro väärtuses, kasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 10,2 mln eurot. Suurima müügituluga objekt oli Harju tänav 11, Tallinn summas 6,1 mln eurot. Üüritul oli 2019. aastal 82,2 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 18,1 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud suurobjektidest: uus Tallinna vangla summas 8,7 mln eurot ning Tallinnas Lubja tn 4 kohtuhoone summas 1,7 mln eurot. Vahendatud teenuste maht on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,7 mln eurot samuti tulenevalt valminud arendustest ja haldusportfelli lisandunud objektidest.

**Müüdnud toodangu kulu** oli 2019. aastal 97,1 mln eurot, kasvades võrreldes 2018. aastaga 14,6 mln eurot. Peamine kasv tuleneb mittevajaliku kinnisvara müügi mahu suurenemisest bilansilises maksumuses summas 8,1 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 1,7 mln eurot, peamiseks põhjuseks ülevõetud vara ja valminud arendusobjektide lisandumine haldusportfelli. Haldusobjektide kulum kasvas 5,2 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahule.

2019. aasta **ärikasum** oli 37,1 mln eurot (2018. aastal 18,0 mln eurot). Ärikasumi marginaal on 27,1%. See tõusis eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2018. aastal 16,9%) tänu nii mittevajaliku kinnisvara suuremale müügikasumile kui ka mitme suurobjekti valmimisele ja üürile andmisele. **Puhaskasumiks** kujunes 2019. aasta kokkuvõttes 36,0 mln eurot (2018. aastal 16,8 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2019. aastal **investeeriti** 30,7 mln eurot (2018. aastal 65,0 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. aastal olid Pärnu sisejulgeoleku ühishoone ehitus (4,7 mln eur) ja Eesti Taimikasvatuse Instituudi Jõgeva aretuskeskuse ehitus (1,8 mln eurot).

**Aksiakapital** moodustas 31.12.19 seisuga 237,4 mln eurot, suurenedes 31.12.18 seisuga võrreldes 1,5 mln euro võrra peamiselt mitterahalise sissemaksena objektide lisandumisest. **Omakapital** moodustas 31.12.19 seisuga 445,5 mln eurot, suurenedes 37,4 mln euro võrra tingituna aksiakapitali suurenemisest ja eelmiste perioodide jaotamata kasumi ning aruandeaasta kasumi kasvust.

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