

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2021. aasta 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:	01.01.2021 – 31.12.2021
Aruandeperiood:	01.01.2021 – 31.12.2021
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Tarmo Leppoja
Juhatus:	Kati Kusmin, Andrus Ait (kuni 18.02.2022)
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 2021. aasta majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 31.12.2021 seisuga 552 kinnistut (977 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (86%), arendus- (9%) ja müügiportfelli (5%). Haldusportfelli vakantsus oli 5,2%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.12.2021 seisuga 173 kinnistut (336 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.12.2021 seisuga 29 lepingut suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.12.2021 seisuga 228 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 31.12.2021 oli 147,5 mln eurot, mis on 17,4 mln eurot enam kui 2020. aasta samal perioodil. 2021. aastal müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 13,5 mln euro väärtuses, suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 5,3 mln eurot. Suurima müügituluga kinnisvaraobjekt oli Pargi tn 1, Pärnus summas 1,5 mln eurot. Üüritulu ulatus 2021. aasta kokkuvõttes 87,8 mln euronit, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2,3 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud arendusobjektidest ja üüri indekseerimisest. Vahendatud teenuste maht moodustas 43,3 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 10,3 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes oli energiatarbimine suurenenud külmema ilma tõttu ning samal ajal on toimunud energiahindade kiire tõus. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 3,0 mln eur, vähenedes 0,5 mln eur võrreldes eelmise aastaga, suurim arendusobjekt oli Rahukohtu 1, Tallinn summas 1,6 mln eurot.

Müüdnud toodangu kulu oli 2021.aastal 104,6 mln eurot, suurenedes võrreldes 2020. aasta sama perioodiga 14,5 mln eurot. Kasv tuleneb riigile mittevajaliku kinnisvara müügi mahu suurenemisest bilansilises maksumuses summas 4,3 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 9,5 mln eurot, suurimaks mõjutajaks oli külmema talv ja kasvanud energiahinnad. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 0,8 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on väiksem kui 2020. aasta samal perioodil. Haldusobjektide kulum kasvas 1,3 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu muutusega.

2021. aasta **ärikasum** oli 43,2 mln eurot (2020. aastal 45,8 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 29,3%, see langes eelmise aasta sama perioodi võrdluses (2020. aastal 35,2%), kuna keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuste maht oli aastatagusega võrreldes madalam summas 5,3 mln eur. Dividendide tulumaksu kulu oli summas 7,3 mln eurot, vähenedes eelmise aasta võrdluses 2,7 mln eurot (2020. aasta väljamakstud dividend oli 40,0 mln eurot ja 2021. aasta väljamakstud dividend oli 34,0 mln eurot). **Puhaskasumiks** kujunes 2021. aasta kokkuvõttes 34,9 mln eurot (2020. aastal 34,7 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2021. aastal **investeeriti** 34,8 mln eurot (2020. aastal 48,6 mln eurot). Suurimad investeeringud 2021. aastal olid Rapla riigimaja (Tallinna mnt 14) ehitus 3,8 mln eurot ja Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-laborihoone (Teaduse 4/6, Saku) ehitus 3,3 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 31.12.21 seisuga 240,3 mln eurot, kasvades 2020. aasta lõpuga võrreldes 2,2 mln eurot tänu riigi poolt ettevõtte omandisse antud varale.

Riigi Kinnisvara

Omakapital moodustas 31.12.21 seisuga 444,2 mln eurot, suurenedes 2020. aasta lõpu seisuga võrreldes 3,1 mln eurot tingituna dividendide maksmisest ning aruandeaasta kasumist summas 34,9 mln eurot.

COVID-19 viiruse mõju avaldus 2021. aastal osalistes tarneraskustes seoses kinnisvara arendusprojektidega ning ehitushindade kasvus. Tagamaks COVID-19 tingimustes hoonete parem sisekliima, oleme eritähelepanu all hoidnud ventilatsioonisüsteemide toimimise.

2021. aasta kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.