

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2022. aasta 3 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 – 31.03.2022
Nõukogu:	Sulev Luiga, Kaie Karniol, Tõnu Toompark, Norman Aas, Tarmo Leppoja
Juhatus:	Kati Kusmin
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 2022. aasta 3 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 31.03.2022 seisuga 554 kinnistut (985 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad pinna osakaalu järgi haldus- (86%), arendus- (9%) ja müügiportfelli (5%). Haldusportfelli vakantsus oli 6,7%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 31.03.2022 seisuga 166 kinnistut (321 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.03.2022 seisuga 29 lepingut suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.03.2022 seisuga 228 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu seisuga 31.03.2022 oli 34,9 mln eurot, mis on 5,8 mln eurot vähem kui 2021. aasta samal perioodil. 2022. aasta 3 kuuga müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara 0,5 mln euro väärtuses, vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 7,6 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 kolme kuu kokkuvõttes 22,0 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,5 mln eurot. Peamiselt on kasv tingitud valminud ja üürile antud arendusobjektidest ja üüri indekseerimisest. Vahendatud teenuste maht moodustas 12,4 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 2,1 mln eurot. Eelmise aastaga võrreldes suurenes energiatarbimine külmema ilma tõttu ning võrreldes eelmise aasta sama perioodiga olid ka energiahinnad kõrgemad. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,1 mln eurot, vähenedes 0,9 mln euro võrra võrreldes eelmise aastaga.

Müüdnud toodangu kulu oli 2022. aasta kolmel kuul 27,5 mln eurot, vähenedes võrreldes 2021. aasta sama perioodiga 1,3 mln eurot. Langus tulenes riigile mittevajaliku kinnisvara müügi mahu vähenemisest bilansilises maksumuses summas 4,8 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 3,4 mln eurot, suurimaks mõjutajaks oli külmem talv ja kõrgemad energiahinnad. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kahanesid 0,4 mln eurot, kuna töös olevate teenusprojektide maht on väiksem kui 2021. aasta samal perioodil. Haldusobjektide kulum kasvas 0,5 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu muutusega.

2022. aasta 3 kuu **ärikasum** oli 6,6 mln eurot (2021. aastal 11,8 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 18,9%, 2021. aastal 29,0%. Ärikasumi vähenemise peamisteks põhjusteks olid ajutisest müügi peatamisest tingitud varude müügikasumi vähenemine 2,8 mln euro võrra, vahendatud teenuste kulude kiire kasvu mõju 1,3 mln euro ulatuses ning keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise rekonstrueerimistoetuse vähenemine 0,7 mln euro võrra.

Puhaskasumiks kujunes 2022. aasta 3 kuu kokkuvõttes 6,3 mln eurot (2021. aastal 11,5 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroopindade arendamisele. 2022. aasta kolmel kuul **investeeriti** 5,1 mln eurot (2021. aastal 6,8 mln eurot). Suurimad investeeringud 2022. aasta I kvartalis olid Põllumajandusuuringute Keskuse administratiiv-laborihoone (Teaduse 4/6, Saku) ehitus 1,4 mln eurot ja Kiviõli ühishoone (Turu tn 1) ehitus 0,4 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 31.03.22 seisuga 240,7 mln eurot, kasvades 2021. aasta lõpuga võrreldes 0,4 mln eurot tulenevalt riigi poolt ettevõtte omandisse üleantud varale.

Riigi Kinnisvara

Omakapital moodustas 31.03.22 seisuga 450,8 mln eurot, suurenedes 2021. aasta lõpu seisuga võrreldes 6,7 mln eurot suuresti tingituna aruandeaasta kasumist summas 6,3 mln eurot.

Venemaa kallaletung Ukrainale, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid on mõjutanud tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta I kvartalis osalistes tarneraskustes seoses kinnisvara arendusprojektidega ning ehitushindade kasvus. Mittevajaliku vara müük I kvartalis ajutiselt peatati, kuna osa algselt müüki kavandatud objekte on juba kasutusele võetud sõjapõgenike vastuvõtukeskustena või kasutuselevõtt on kaalumisel sõjapõgenikega seotud teenuste osutamiseks.

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