

Riigi Kinnisvara

Riigi Kinnisvara ASi 2024. 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:	01.01.2024 – 31.12.2024
Aruandeperiood:	01.01.2024 – 31.03.2024
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, Norman Aas, Pärt-Eo Rannap
Juhatus:	Tarmo Leppoja, 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.

Kokkuvõte 2024. aasta 3 kuu majandustulemustest

Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis (omandis) oli 31.03.2024 seisuga 503 kinnistut (872 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m². Objektid liigituvad haldus- (90%), arendus- (6%) ja müügiportfelli (4%). 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 31.03.2024 seisuga 187 kinnistut (319 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m². **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 31.03.2024 seisuga 32 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m².

Riigi Kinnisvara ASis töötab 31.03.2024 seisuga 243 töötajat.

Riigi Kinnisvara ASi müügitulu esimeses kvartalis oli 40,0 mln eurot, mis on 2,5 mln eurot rohkem kui 2023. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2024. aasta kolme kuuga 24,5 mln euronit, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,3 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 14,3 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes kasvanud 0,4 mln eurot. Kasv tuleneb valdavalt haldusportfelli mahu kasvust.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 0,5 mln eurot, kasvades veidi (0,1 mln eurot) eelmise aasta võrreldava perioodiga võrreldes.

2024. aasta esimese kvartali jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 0,6 mln euro väärtuses, maht kahekordistus võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga.

Müüdnud toodangu kulu oli 2024. aasta esimeses kvartalis 31,7 mln eurot, suurenedes võrreldes 2023. aasta sama perioodiga 2,2 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 0,3 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks olid tehnohoolduse ja heakorra teenuste kulude kasv.

Haldusobjektide kulum kasvas esimeses kvartalis võrreldes eelmise aastaga 0,7 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid I kvartalis 0,8 mln eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 0,4 mln eurot.

2024. aasta kolme esimese kuu **ärikasum** oli 11,0 mln eurot, suurenedes eelneva aastaga võrreldes 3,4 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 27,4%, võrdluseks 2023. aasta I kvartalis 20,2%. Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks. Haldusobjektide kulud ning üldhalduskulud kasvasid samas tempos müügitulude kasvuga.

Puhaskasumiks kujunes 2024. aasta esimeses kvartalis 9,9 mln eurot, kasvades 2023. aasta esimese kvartali võrreldes 2,9 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2024. aasta esimese kvartali jooksul **investeeriti** kokku 12,9 mln eurot (2023. aasta samal perioodil 13,2 mln eurot). Suurimad töösolevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja ehitamine 2,7 mln

Riigi Kinnisvara

eurot, Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 1,9 mln eurot; Paide kohtu- ja riigimaja rekonstrueerimine, 1,5 mln eurot ja Narva kordoni rekonstrueerimine 1,4 mln eurot.

Aktsiakapital moodustas 31.03.24 seisuga 270,4 mln eurot, kasvades 2023. aasta lõpuga võrreldes 9,0 mln eurot. Põhjuseks riigi poolt I kvartali jooksul ettevõtte omandisse üle antud vara.

Omakapital moodustas 31.03.24 seisuga 484,0 mln eurot, suurenedes 2023. aasta lõpu seisuga võrreldes 18,8 mln eurot perioodi puhaskasumi ning riigi poolt üle antud vara arvelt.

2023. aastat iseloomustas jätkuv ebastabiilsus majanduskeskkonnas, mis on oluliselt mõjutanud ka kinnisvarasektorit ning selle mõju on tuntav ka 2024. aasta esimeses kvartalis. Kõrge inflatsioon, laenuintresside ja tööjõukulude kasv ning laiapõhjaline majanduslangus on ühelt poolt teravdanud konkurentsi sektoris, kuid teiselt poolt kasvatanud ka tarbitavate teenuste hindasid. Positiivse arenguna stabiliseerusid energiakandjate hinnad eelneva aastaga võrreldes oluliselt madalamal tasemel. Samuti lahenesid osaliselt sõjategevusest ning COVID pandeemiast tulenenud kitsaskohad globaalsetes tarneahelates ning aasta lõpus pidurdus ka ehitushindade kallinemine. Tervikuna oli majanduskeskkond jätkuvalt väljakutseid pakkuv ning sundis meid kõvasti pingutama, et pakkuda oma klientidele tavapäraselt kvaliteetseid teenuseid ning hoida teenuste hinnakasv kontrolli all. Ettevõtte tegeleb jätkuvalt aktiivselt energiatarbimise kokkuhoiumeetmetega ning haldus- ja arendusteenuste efektiivsemaks korraldamiseks võimaluste leidmisega.

2024. aasta kolme kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.