

# Riigi Kinnisvara

## Riigi Kinnisvara ASi 2024. 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:	01.01.2024 – 31.12.2024
Aruandeperiood:	01.01.2024 – 30.09.2024
Nõukogu:	Kaido Padar, Eve Murumaa, Liina Linsi, 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 9 kuu majandustulemustest

**Riigi Kinnisvara ASi varaportfellis** (omandis) oli 30.09.2024 seisuga 478 kinnistut (839 hoonet) suletud netopinnaga 1,0 mln m<sup>2</sup>. Objektid liigituvad haldus- (91%), arendus- (6%) ja müügiportfelli (3%). Haldusportfelli vakantsus oli 4,3%. Lisaks omandis olevale varaportfellile osutab ettevõtte haldusteenust lepingulise portfelli objektidel, mille omanikuks on riik ja kasutajaks valitsussektori üksused. **Lepingulises portfellis** oli 30.09.2024 seisuga 184 kinnistut (309 hoonet) ja hoonete suletud netopind 0,6 mln m<sup>2</sup>. **Vaheüüri portfellis**, mis sisaldab erasektorist üüritud riigiasutuste kasutustes pindu, oli 30.09.2024 seisuga 37 pinda suletud netopinnaga 0,1 mln m<sup>2</sup>.

Riigi Kinnisvara ASis töötab 30.09.2024 seisuga 249 töötajat.

**Riigi Kinnisvara ASi müügitulu** esimese üheksa kuuga oli 124,7 mln eurot, mis on 14,8 mln eurot rohkem kui 2023. aasta samal perioodil.

Üüritulu ulatus 2024. aasta üheksa kuuga 74,6 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,8 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 36,7 mln eurot ja on eelmise aastaga võrreldes kasvanud 2,2 mln eurot. Kasv tuleneb valdavalt haldusportfelli mahu kasvust.

Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 1,9 mln eurot, kasvades 0,8 mln eurot eelmise aasta võrreldava perioodiga võrreldes.

2024. aasta üheksa kuu jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 11,5 mln euro väärtuses.

**Müüdnud toodangu kulu** oli 2024. aasta üheksa kuuga 89,5 mln eurot, suurenedes võrreldes 2023. aasta sama perioodiga 9,2 mln eurot. Haldusobjektide kulud kasvasid 2,2 mln euro võrra, suurimaks mõjutajaks olid tehnohoolduse ja heakorra teenuste kulude kasv.

Haldusobjektide kulum kasvas üheksa kuu võrreldes eelmise aastaga 2,0 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud moodustasid 2,2 mln eurot ning suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,1 mln eurot.

2024. aasta üheksa kuu kuu **ärikasum** oli 50,4 mln eurot, suurenedes eelneva aasta üheksa kuuga võrreldes 20,6 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 40,4%, võrdluseks 2023. aastal samas perioodis 27,0%. 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 üheksa kuuga 41,3 mln eurot, kasvades 2023. aasta sama perioodiga võrreldes 19,4 mln eurot.

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspindade arendamisele. 2024. aasta üheksa kuu jooksul **investeeriti** kokku 49,7 mln eurot (2023. aasta samal perioodil 46,5 mln eurot). Suurimad töösolevad investeeringuprojektid on Tallinnas Loodusmaja ehitamine 12,8 mln

## Riigi Kinnisvara

eurot, Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 6,4 mln eurot; Narva kordoni rekonstrueerimine 5,3 mln eurot ja Tartu kohtumaja rekonstrueerimine 4,9 mln eurot.

**Aktsiakapital** moodustas 30.09.24 seisuga 274,9 mln eurot, kasvades 2023. aasta lõpuga võrreldes 13,5 mln eurot. Põhjuseks riigi poolt aruandeperioodi jooksul ettevõtte omandisse üle antud vara.

**Omakapital** moodustas 30.09.24 seisuga 485,8 mln eurot, suurenedes 2023. aasta lõpu seisuga võrreldes 20,6 mln eurot tingituna aktsiakapitali täiendamisest ning aruandeperioodi puhaskasumist.

2023. aastat iseloomustas jätkuv ebastabiilsus majanduskeskkonnas, mis on oluliselt mõjutanud ka kinnisvarasektorit ning selle mõju on tuntav ka **2024. aastal**. Kõrge inflatsioon, laenuintresside ja tööjõukulude kasv ning laiapõhjaline majanduslangus teravdas ühelt poolt konkurentsi sektoris, kuid teiselt poolt kasvatas ka tarbitavate teenuste hindasid. Positiivse arenguna stabiliseerusid energiakandjate hinnad eelneva aastaga võrreldes oluliselt madalamal tasemel ning viimastel kuudel on hakanud tuntavalt langema ka laenuintressid. Samuti lahenesid osaliselt sõjategevusest ning COVID pandeemiast tulenenud kitsaskohad globaalsetes tarneahelates ning eelmise 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 üheksa kuu kokkuvõttes on ettevõtte püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.