



Riigi Kinnisvara AS aastaraamat 2011

State Real Estate Ltd Annual Report 2011



Väljaandja / Published by:

Riigi Kinnisvara AS

Fotod/Photos:

Kaido Haagen, Eiko Lainjärv, Laura Kallasvee, RKAS

Kujundus/Design:

MGI Turundus OÜ

ISSN 1736-8359

- 8** Kümnes tegevusaasta täis tööd, arengut ja saavutusi. Jaak Saarniit
Tenth year of work, development and achievements
- 10** Avaliku sektori hooned energiasäästlikumaks. Taavi Rõivas
Public sector buildings must be more energy-efficient
- 12** RKASi sündmuste kalender 2011
RKAS event calendar 2011
- 58** Majandusaasta aruanne 2011
Annual report 2011 (page 74)

Riigi Kinnisvara AS

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile kuuluv 112,3 miljoni euro suuruse aktsiakapitaliga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100-protsendiliselt Eesti Vabariigile. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

Ettevõttel on 7-liikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Taavi Rõivas, Arto Aas, Tarmo Porgand, Jüri Eerik, Meelis Niinepuu, Kalev Kukk ja Arnout D. Lugtmeijer.

RKASis töötab 130 põhikohaga töötajat.

State Real Estate Ltd

State Real Estate Ltd (RKAS), founded in 2001, is a real estate development and management company owned by the Republic of Estonia. RKAS' main purpose is to improve the management of the state's property. The company has a share capital of 112,3 million euros. 100% of the company's shares belong to the Republic of Estonia and are administrated by the Ministry of Finance.

The supervisory board of RKAS consist of 7 members: Taavi Rõivas, Arto Aas, Tarmo Porgand, Jüri Eerik, Meelis Niinepuu, Kalev Kukk and Arnout D. Lugtmeijer.

RKAS employs a full-time staff 130 people.



Kümnes tegevusaasta täis tööd, arengut ja saavutusi



Jaak Saarniit *Juhatuse esimees / Chairman of the Management Board*

2011. tegevusaasta oli Riigi Kinnisvara ASi ajaloos oma tulemuste poolest viimaste aastate üks edukamaid. Oma tegevuse kümnendasse aastasse astuv RKAS on läbi kõigi aastate kasvatanud majandusnäitajaid, teeninud kasumist ja pidanud kinni eelarvelistest kohustustest. Kiitusena heade tulemuste eest valiti RKAS teist aastat järjest Eesti kinnisvara valdkonna konkurentsivõimelisemaks ettevõtteks ja tunnustati tiitliga "Kinnisvara GURU 2011".

RKAS kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2011 seisuga 372 kinnistut pindalaga 4 878 484 m². Nendel kinnistutel paiknes 545 hoonet suletud netopinnaga 565 726 m². Hoonete arv jätkab kasvujoont ning töö maht on varasemate aastatega võrreldes oluliselt kasvanud.

2011. aasta müügitulu oli 37,2 miljonit ja ärikasum 10,8 miljonit eurot. Üüritulu teenis RKAS mullu 14,3 miljonit eurot ja investeringuteks suunas kokku ligemale 30 miljonit eurot.

Suurematest uusehitustest valmisid möödunud aastal Koidula raudteepiirijaam Põlvamaal, Porkuni erivajadustega laste riigikool Lääne-Virumaal ja Kallemäe

kooli juurdeehitus Saaremaal. CO₂ heitmekvoodi müügist saadava raha eest renoveerisime energiasäästlikumaks 107 hoonet maksumusega 7,7 miljonit eurot.

Koostöös erasektoriga käivitas RKAS politseihoonete ehituse Jõgeval ja Kuressaares, oma jõududega Narvas, jätkus politseihoone ehitus Jõhvis ning riigigümnaasiumide tarbeks hoonete projekteerimine Viljandis, Haapsalus, Jõgeval ja Nõos. Olulise planeeringuna kehtestati Patarei Vangla ja vesilennukite sadamaala detailplaneering.

Aasta tipp-perioodil oli RKAS juhtida 62 suuremat ja väiksemat projekti, sealhulgas projekteerimise, remondi ja ehituse faasis 34 projekti. Endiselt osutasime riigiasutuste projektide juhtimisteenust: niisuguseid projekt oli üle kahekümne.

Riigihankeid korraldasime mullu üle 1200, mida oli umbes 500 hanke võrra rohkem kui ettevõtte senise kümne tegevusaasta jooksul kokku. Suur kasv tuli CO₂ projekti käivitumisest.

Jätkus riigi valitsemiseks mittevajaliku ja tervikuna vara ülevõtmine ja selle müük. Kinnisvara müügiülesande täitmiseks müüsimise 58 objekti rahalises väärtuses 2,4 miljonit eurot.

Meie kliendibaas laienes ja klientide usaldus oli eesmärgikohane.

Kiire kasvu perioodil panustasime oluliselt ka oma organisatsiooni arengusse. Hanketegevuse tõhustamiseks loime ühtse elektroonilise hankekeskkonna, täiustasime energiakasutuse monitooringusüsteemi ja kaugseiret, katseprojektidena valmisid esimesed ehitus- ja haldusprojektid nüüdisaegseid mudelprojekteerimisvõtteid (BIM) kasutades, juurutasime uue elektroonilise ja digitaalse aktide ning arvete töötlemise keskkonna. Jõupingutused nimetatud tegevussuundades jätkuvad. Märgiline sündmus oli ka pikaajalise koostöölepingu sõlmimine RKASi ja Tallinna Tehnikaülikooli vahel.

Lubame, et jätkub töö kasvu, efektiivsuse ja kestlikkuse suunal!

Jaak Saarniit
juhatuse esimees

2011 was one of the most successful years in the activities of Riigi Kinnisvara AS (hereinafter RKAS) in terms of performance. RKAS is now on the threshold of the tenth year in its operations and all through the years, it has improved its performance indicators, earned profits and adhered to its budgetary obligations. RKAS was selected the most competitive real estate company in Estonia for the second year on the run and awarded the title Real Estate GURU 2011 in recognition of its excellent performance.

The real estate portfolio of RKAS contained 327 properties, total area 4,878,484 m², as of 31 December 2011. There were 545 buildings, closed net area 565,726 m², in these properties. The number of buildings continues to grow and our workload has increased considerably in comparison to previous years.

Sales revenue in 2011 amounted to 37.2 million euros and operating profit to 10.8 million euros. The rent income earned by RKAS last year amounted to 14.3 million euros and it made investments of approximately 30 million euros.

The biggest new builds completed in the previous year are Koidula railway border station in Põlva County, Porkuni state school for children with special needs in Lääne-Viru County, and the extension of Kallemäe school in Saaremaa. 107 buildings were renovated to make them more energy efficient, which cost 7.7 million euros. The money for this was received from sales of the CO₂ emission quota.

RKAS launched the construction of police buildings as public-private partnership projects in Jõgeva and Kuressaare, and by itself in Narva. Construction of the police building in Jõhvi and designing buildings for state upper secondary schools in Viljandi, Haapsalu, Jõgeva and Nõo continued. The most important plan established last year was the detailed plan of the Patarei prison and seaplane harbour area.

During the busiest period of the year RKAS managed 62 larger and smaller projects, including 34 projects in the stages of design, renovation and construction. We continued providing state agency project management services: there were more than twenty projects like this.

We organised more than 1,200 public procurements last year, which is about 500 procurements more than we organised in the first ten years of our operations. This massive increase was the result of the CO₂ project.

RKAS continued taking over and selling property that is not required for governing the state. We sold 58 objects for 2.4 million euros in order to achieve our real estate sales goal.

Our client base grew and we have the trust of our clients.

We also made a significant contribution to the development of our organisation during the period of rapid growth. We created a single electronic procurement environment in order to increase the efficiency of procurements, perfected the energy use monitoring system and remote sensing, completed the first construction and administration projects using contemporary building information modelling

(BIM) methods as pilot projects, implemented a new electronic and digital document and invoice processing environment. Our efforts in these directions are continuing. RKAS and Tallinn University of Technology signed a long-term cooperation contract, which was another important event in our history.

We promise that we will continue working hard for growth, efficiency and sustainability!

Jaak Saarniit
Chairman of the Management Board

Avaliku sektori hooned energiasäästlikumaks



Taavi Rõivas *Nõukogu esimees / Chairman of the Supervisory Board*

480 hoonet, ligi 150 miljonit eurot, 1249 riigihanget, karm tähtaeg ja tulevikus kokku hoitud energia – nii saab telegrammina kokku võtta Riigi Kinnisvara ASi 2011. aasta suurima väljakutse, mida ise nimetame lihtsalt CO₂-projektiks.

See on ettevõtte jaoks nagu omaette tegevussuund, kuid tegelikult tugineb kõige otsesemalt põhikompetentsile: viia avaliku sektori ruumivajadused kokku sobilike, kvaliteetsete ja energiasäästlike lahendustega. Nende sadade hoonete energiatõhusamaks muutmise kogemus aitab tulevikus kasutada veelgi paremaid lahendusi ka teiste meie objektide juures. Tegemist on äärmiselt vastutusrikka projektiga, millest sõltub nii RKASi maine Eestis kui ka Eesti usaldusväärsus võetud kohustuste täitjana välismaiste lepingupartnerite silmis. Portaalist www.rkas.ee/co2 saab reaalajas jälgida sadade hoonete renoveerimise kulgu nii dokumentide kui ka piltidena.

Üle 1200 õnnestunud riigihanke aastas on pretsedenditu maht, mis ei ole jäänud tähelepanuta ka partnerite ja poliitikakujundajate hulgas. Loomulikult teatakse RKASis tänu suurele kogemusele une pealt nii ehituslikke kui ka juriidilisi nüansse, kuid eduka hanke puhul ei ole vähem tähtis ka täpne ja läbipaistev lähteülesanne.

Õhku visatud ettepanek anda ka teedehitushanked RKASi korraldada kõneleb väljateenitud suurest usaldusest ning eks Koidula raudteepiirijaama ehitamine oli ennekõike hiiglaslik taristuprojekt koos mitmete maantee- ja raudteelõikudega.

Taavi Rõivas
nõukogu esimees

Public sector buildings must be more energy-efficient

480 buildings, approximately 150 million euros, 1249 public procurements, strict deadlines and the energy saved in the future – this is a brief description of the biggest challenge faced by Riigi Kinnisvara AS in 2011, which we call simply the CO₂ project.

It is like a separate line of activity for the company, but it is actually based directly on our core competency: to find suitable, high-quality and energy-efficient solutions to the public sector's need for premises. The experience of making these hundreds of buildings more energy-efficient will help us use even better solutions on all our other sites in the future. This is an extremely important project, as the reputation of RKAS in Estonia as well as the trustworthiness of Estonia as a country that performs its obligations in the eyes of foreign contractual partners depend on it. It is possible to follow the renovation of hundreds of buildings in real time in the format of documents and photos at www.rkas.ee/co2-en.

More than 1200 successful public procurements in a year is an unprecedented number, which has not gone unnoticed among our partners and policymakers. The people of RKAS have loads of experience and know all the construction and legal nuances very well, but exact and transparent terms of reference are no less important in the success of a procurement.

The proposal to make RKAS the organiser of road construction procurements as well is testimony to the trust placed in us, and the construction of the Koidula railway border station was first and foremost a vast infrastructure project that included several sections of roads and railway.

Taavi Rõivas
Chairman of the Supervisory Board

POLITSEI

Fr.R. Kreuzwaldi 5 a



RKASi sündmuste kalender 2011

RKAS event calendar 2011



Uksed avas Rakvere politsei ja pääste ühishoone



04.02.2011

4. veebruaril 2011 avati pidulikult Riigi Kinnisvara ASi tellimusel ehitatud Rakvere uus politsei ja pääste ühishoone. Kreutzwaldi 5a kinnistule rajatud hoones on politsei- ja päästeametnike tööruumid, ajutise kinnipidamise ja kainestusruumid ning päästeautode garaaž.

“Sellest majast juba mööda ei vaata! Sisseastumise põhjust ju ei pruugigi väga sageli olla, aga tasub oma ID-kaardi aegumistähtajale pilk heita. Sealt võib selguda, et uuest majast tuleb varsti läbi astuda,” ütles siseminister Marko Pomerants uue maja avamisel. “Kellel on mingi väga kiire asi, siis numbrid on endised: 110 ja 112. Enamikul juhtudel tuleme selliste kõnede puhul ise kohale. Politseinikud ja päästjad olid aga ammuilma paremad töötingimused ära teeninud.”

RKAS otsis ühishoone rajamiseks esimest korda üüri vähempakkumise korras investorit erasektorist, kes hoone oma kulude ja kirjadega valmis ehitaks ning seejärel üürile annaks. RKASi juhatuse esimehe Jaak Saarniidu sõnul on valminud hoone heaks näiteks, et tavapärasest raamist välja mõtlemine tasus end ära. “Koostöö Oma Ehitajaga oli konstruktiivne ning oleme tulemusega rahul. Positiivne kogemus julgustas meid ette võtma teisigi analoogseid projekte, mis riigi investeerimisvõimeid arvestades

jääksid muidu pikaks ajaks oma järke ootama,” sõnas ta. “Sellise koostöömudeli õnnestumiseks peab lisaks headele partneritele ka olukord olema ehitusturul sobiv.”

Rakvere politseimaja valmimist on pikalt oodatud ning Ida-Prefektuuri prefekt Aldis Alus tõdeb nüüd, et see on Eesti kõige parem ja kaasaegsem politseihoone. “Maja projekteerimisel võeti arvesse politseitöö eripära ning töötajatele loodi head olmetingimused ja kõik võimalused põhiülesannete täitmiseks,” kinnitas prefekt.

Ida-Eesti Päästkeskuse direktor Ailar Holzmann lisas, et regioonis 2003. aastal valminud Tapa ja 2008. aastal avatud lisaku politsei ja pääste ühishooned on head näited, et töötingimuste paranemisega kaasnevad ainult plussid, mis tõstavad kindlasti ametnike motiveeritust ja tagavad tasemel teeninduskultuuri.

Hoone ehituse ja finantseerimise korraldanud AS Oma Ehitaja juhatuse esimehe Kaido Fridolini sõnul on ühishoone edukas näide sellest, et keerulistes majanduslikes tingimustes leidsid riik ja ettevõtjad parima lahenduse ning hoone valmis õigel ajal.

RKAS Oma Ehitaja tütarfirma OÜ Superficarius allkirjastasid 24. juulil 2010. aastal kokkulepped, mille alusel Rakvere politsei ja pääste ühishoonet ehitama hakati.





Rakvere police and rescue building opened its doors

04.02.2011

The new police and rescue building in Rakvere that was built on the order of RKAS was opened with a ceremony on 4 February 2011. The building is located at Kreutzwaldi 5a and contains the work rooms of police and rescue officers, temporary detention and detoxification rooms, and a garage for rescue vehicles.

"This building will never go unnoticed," said Minister of the Interior Marko Pomerants. "You may not have to step inside the building that often, but I advise you to check the expiry date of your ID card. You may find that a visit to the new building may be in order. The contact numbers for emergencies are still the same: 110 and 112. In most cases we come to you when we get a call like this. Policemen and rescue workers had certainly earned better working conditions a long time ago."

This was the first project for RKAS where it organised an auction to find a private investor who would erect the building at its own cost and then rent it to RKAS. Chairman of the Management Board at RKAS says that the building is a good example of how thinking outside the box can pay off. "Our cooperation with Oma Ehitaja was constructive and we are happy with the result," he said. "This positive experience encouraged us to undertake other similar projects, which would otherwise be put on hold for a long time due to the limited investment capacity of the state. In addition to good partners, the situation on the construction market must also be suitable for such a cooperation model to succeed."

The new Rakvere police building was long-awaited and Aldis Alus, Prefect of the Eastern Prefecture, now says that this is the best and most modern police building in Estonia. "The specific nature of police work was considered when the building was designed, and our staff were given good conditions and everything they need for the performance of their duties," said the Prefect.

Director of the Eastern Estonian Rescue Centre Ailar Holzmann added that the common police and rescue buildings completed in 2003 in Tapa and 2008 in Iisaku are good examples of how improved working conditions increase the motivation of officers and guarantee an excellent service culture.

Kaido Fridolin, Chairman of the Management Board of AS Oma Ehitaja that organised the construction and financing of the building, said that the building is a successful example of how the state and businessmen found the best solution in tough economic conditions and the building was completed in time.

RKAS and OÜ Superficarius, which is a subsidiary of AS Oma Ehitaja, signed agreements on 24 July 2010 and these agreements were the basis on which the construction of the police and rescue building started.





Jõhvis avati Eesti moodsaim justiitshoone

09.02.2011

9. veebruaril 2011 avati Riigi Kinnisvara ASi tellimusel ehitatud Jõhvi uus justiitshoone. Hoones töötavad Tartu halduskohtu ja Viru maakohtu Jõhvi kohtumaja, Viru maakohtu Kohtla-Järve kohtumaja, Viru ringkonnaprokuratuuri Kohtla-Järve osakond ning Viru vangla kriminaalhooldusosakonna Jõhvi talitus.

"Ida-Virumaa on riigi jaoks tähtis piirkond ning on oluline, et ka riigivõim oleks siin vääriliselt esindatud," rõhutas justiitsminister Rein Lang avamisel. "Lõpuks ometi saame me rääkida Ida-Virumaal normaalsetest õigusmõistmise tingimustest, mis vastavad ka tänapäevase kohtupidamise vajadustele."

Minister avaldas rahulolu selle üle, et möödus on need ajad, kui Ida-Viru maakonnakeskuses mõisteti õigust lagunevas kortermaja tüüpi hoones. "Lisaks väheneb inimeste jalavaev, kes pidid varem mitme eri maja ja isegi linna vahet jooksuma – asjaajamine on nüüdsest kiirem ja lihtsam."

Jõhvi neljakorruselises justiitshoones on ligi 4000 ruutmeetrit netopinda ning selles asuvad seitse kohtusaali, arhiiviruum, konverentsisaal ja kabinetid.

"Jõhvi Kohtumaja avamisega on Viru maakohus valmis saanud oma uue näo," sõnas Viru maakohtu esimees Pavel Gontšarov. "Kõik Virumaal tegutsevad kohtumajad on kas nullist ehitatud nagu Jõhvi justiitshoone või nüüdisaegsete nõuete kohaselt põhjalikult renoveeritud. Viru maakohtu materiaalse baasiga võib igati rahul olla."

Uue hoone nurgakivi pandi 21. juunil 2010. Justiitshoone projekteeris arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhhal ja valmis ehitas Fund Ehitus OÜ.

The most modern justice building in Estonia opened in Jõhvi

09.02.2011

The new justice building in Jõhvi, which was built on the order of RKAS, was opened on 9 February 2011. Jõhvi courthouses of Tartu Administrative Court and Viru County Court, Kohtla-Järve courthouse of Viru County Court, Kohtla-Järve Department of Viru Circuit Prosecutor's Office and the Jõhvi Division of the Probation Supervision Department of Viru Prison work in the building.

"Ida-Virumaa is an important region for the state, which means that state authority must be respectably represented here," said Minister of Justice Rein Lang at the opening ceremony. "At last, we can say that the conditions in which justice is administered in Ida-Virumaa are good and also meet all the requirements for modern court trials."

The Minister was pleased that the time when justice in the Ida-Viru County centre was administered in an old residential-style building that was in bad condition is now in the past. "The new building also makes things easier for people, who previously had to run from one building to another and sometimes even visit different towns in order to get everything done."

The four-storey justice building has approximately 4,000 square metres of net space, seven court halls, an archive, conference hall and offices.

"The opening of Jõhvi Courthouse completed the new face of Viru County Court," said the Chairman of Viru County Court Pavel Gontsharov. "All courthouses in Virumaa have either been built from scratch like the one in Jõhvi, or thoroughly renovated according to contemporary requirements. We have every reason to be happy with the material base of Viru County Court."

The cornerstone of the new building was set on 21 June 2010. The justice building was designed by architecture company Luhse ja Tuhhal and built by Fund Ehitus OÜ.











Jõhvi uue politsei ja pääste ühishoone sarikapidu



Eestis on vana traditsioon, et kui majal saavad sarikad püsti, viivad ehitajad katusele pärja. Omanikul tuleb siis pärg maha saagida ja seejärel töömeestele pits viina ja tugevat toitu pakkuda. See toob õnne ja loob head suhted majavaimuga. Kui aga omanik pärga ei märka ja sarikaliiku ei tee, viiakse katusele peagi vana luud või püksid. RKASi juhatuse esimees Jaak Saarniit tänab ehitajaid senise hea töö eest ja annab sümbolse pudeli napsu üle Elinord Ehituse objektijuhile Tõnu Tüvile.

There is an old Estonian tradition whereby builders place a wreath on the roof of the building once the rafters are in place. The owner then has to saw the wreath off and offer the builders a shot of vodka and some hearty food. This brings luck and creates a good relationship with the spirit of the building. An old broom or pair of pants is taken on the roof if the owner fails to notice the wreath and treat the builders. Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit thanks the builders for the good work they have done so far and gives a symbolic bottle to Tõnu Tüvi, the Site Manager of Elinord Ehitus.

07.03.2011

7. märtsil 2011 toimus Jõhvi uue politsei ja pääste ühishoone sarikapidu. Piduliku sündmuse eesmärk oli kostitada ehitajaid, et rahvapärimuse parimas vaimus tagada hoonele hea õnn ja luua head suhted majavaimuga.

Siseminister Marko Pomerants märkis oma kõnes sarika-peol, et õiguskorra tagamine Ida-Virumaal ei ole ainult siseministeriumi, vaid kogu riigi prioriteet. "Töötingimuste parandamise, asutuste sünergia tekkimise ning kodanike paremale teeninduse kõrval on selle hoone ehitus märgiline ettevõtmine. See hoone siin sümboliseerib riiki ja selle kohalolekut Ida-Virumaal."

Riigi Kinnisvara ASi eestvedamisel Rahu tn 38 kinnistule rajatava hoone arhitekt on Ott Ojamaa ning projekteerija AS Amhold, ehitavad Elinord Ehitus OÜ ja Facio Ehituse AS. Maja ehitusalune pind on 3114 ruutmeetrit, suletud netopind 8437 ruutmeetrit ning korruste arv 4 + 1.

Rafter party of new Jõhvi police and rescue building

07.03.2011

The rafter party of the new Jõhvi police and rescue building was held on 7 March 2011. The purpose of the party was to treat the builders, guarantee the building's good fortune and create a good relationship with the spirit of the building as instructed by old folk traditions.

Minister of the Interior Marko Pomerants attended the rafter party and said that guaranteeing legal order in Ida-Virumaa is a priority not for the Ministry of the Interior alone, but also for the entire state. "The building is remarkable for one more reason in addition to improving the working conditions of officers, creating a synergy between the two agencies and offering better service to citizens. This building here symbolises the state and its presence in Ida-Virumaa."

The architect of the building established on the Rahu 38 property at the initiative of Riigi Kinnisvara AS is Ott Ojamaa and it was designed by AS Amhold and built by Elinord Ehitus OÜ and Facio Ehituse AS. The area occupied by the building is 3,114 square metres, it has 8,437 square metres of closed net space and 4+1 floors.

Riigi Kinnisvara AS uuendas kooli- ja büroohoonetele seatavaid tehnilisi nõudeid

31.03.2011

Riigi Kinnisvara AS uuendas 2011. aastal põhjalikult juhendmaterjali "Tehnilised nõuded kooli- ja büroohoonetele", mille eesmärk on ettevõtte korraldatavatel hange- tel võimalikult täpselt ning üheselt tõlgendatavalt määratleda koolihoonete ja büroohoonete projekteerimise ja ehitamise põhimõtted ning kasutatavatele materjalidele, süsteemidele ja seadmetele esitatavad tehnilised nõuded.

RKASi ehitusjuhtimisosakonna juhataja Igor Gerasenkovi sõnul on ettevõtte pikaajalise kogemusele tuginedes välja töötatud juhendis detailsemalt käsitletud büroo- ja koolihoonete rajamist. "Büroohoonete all peame silmas kõiki hooneid, kus tehakse kontoritööd, sealhulgas kohtu- hood, politsei- ja päästehooned."

Juhendis esitatud üldpõhimõtteid ja nõudeid tuleks rakendada kõikide ühiskondlike hoonete projekteerimisel ja ehitamisel, kus tööde tellijaks ja/või korraldajaks on RKAS. "Soovime tagada maksimaalse energiatõhususe ja parima töökeskkonna ning seega on juhendis mõningad nõuded võrreldes kehtivates õigusaktides kehtestatud miinimumnõuetega rangemad," lisas Gerasenkov.

Ta juhtis tähelepanu asjaolule, et kuna õigusaktid muutuvad pidevalt ja väga kiiresti, täiendatakse pidevalt ka juhendmaterjali. "Kuivõrd selle eesmärgiks ei ole koondada projekteerimise ja ehitamise valdkonnas kehtivaid õigusakte, tuleb tööde puhul täiendavalt järgida ka õigusaktide nõudeid – seda juhul, kui juhend ei ole vastavas osas õigusaktidega veel kooskõlla viidud või kui juhendis esineb vastuolusid õigusaktides sätestatuga."

RKAS updated technical requirements for school and office buildings

31.03.2011

RKAS thoroughly updated the guidelines "Technical requirements for School and Office Buildings" in 2011. The purpose of the guidelines is to define, as precisely and unambiguously as possible, the principles of the design and construction of school and office buildings as well as the requirements set for materials, systems and equipment in the procurements organised by the company.

Head of the Department of Construction at RKAS Igor Gerasenkov said that the company has approached the construction of office and school buildings in greater detail on the basis of its long-term experience. "Office buildings are all buildings where people do office work, including courthouses, police and rescue buildings."

The general principles and requirements given in the guidelines should be applied in the construction and design of all public buildings where the work is ordered and/or organised by RKAS. "We want to guarantee maximum energy efficiency and the best working environment, which means that some of the requirements in the guidelines are stricter than the minimum requirements established with legislation," added Gerasenkov.

He pointed out that the guidelines are constantly updated, because legislation changes constantly and very rapidly. "As the objective of the guidelines is not to summarise the legislation that govern the area of construction and design, then those who perform the works must also adhere to the requirements set forth in legislation if the guidelines have not yet been made to comply with the legislation or if the guidelines are in contravention to the provisions of legislation."

Riigi Kinnisvara AS teenis 2010. aastal 175,6 miljonit krooni puhaskasumit

14.04.2011

RKASi nõukogu kiitis heaks ettevõtte 2010. aasta majandustulemused.

RKASi ärikasum oli 2010. aastal 235,9 miljonit krooni (15,1 miljonit eurot), kasvades aastaga 155%. Ettevõtte puhaskasum oli 175,6 miljonit krooni (11,2 miljonit eurot), mis oli 153,3 miljoni krooni (9,8 miljoni euro) võrra suurem kui 2009. aastal. Suur osa kasumi kasvust on tingitud kulude kokkuhoiust ning varade erakorralisest müügist, mis tuleb valitsussektori tasakaalu saavutamise eesmärgist.

Konsolideerimisgrupi üüritulu kokku oli 2010. aastal 203,8 miljonit krooni (13 miljonit eurot). Võrreldes eelarvega laekus üüritulu 11,3 miljoni krooni (0,72 miljoni euro) võrra kavandatust vähem, mis on eelkõige tingitud üüripindade müügist valitsussektori tasakaalu eesmärgil ning üüripindade optimeerimisest ja vähendamisest klientide soovidele vastu tulles.

Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2009. aastaga 7,8 miljoni krooni (0,5 miljoni euro) võrra ja oli 66,1 miljonit krooni (4,2 miljonit eurot).

2010. aastal valmis peale mitme rekonstrueeritud hoone neli uusehitust: Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi hoone Tallinnas, Kammeri Eriinternaatkooli õppehoone Kambja vallas Tartumaal ja koostöös erasektoriga valmisid Jõhvi kohtumaja ning Rakvere Politsei- ja Päästeameti hoone. Samuti jätkati Koidula raudteepiirijaama rajamisega. Kokku investeeriti 2010. aastal 505,4 miljonit krooni (32,3 miljonit eurot).

RKASi nõukogu esimehe Taavi Rõivase sõnul on ettevõtte teinud head tööd, tegutsedes sarnaselt 2009. aastaga, suutis ettevõtte ka 2010. aastal piiratud investeerimisvõime piires tulemuslikult ja saavutas seejuures veel 9% palgakulude kokkuhoiu.

Nõukogu esimees tõi esile veel ka möödunud aastal edukalt lõpule viidud esimese välisprojekti, mille raames RKAS nõustas Gruusiat Euroopa Liidu ning muudele rahvusvahelistele nõuetele vastava piiri- ja tollipunkti tüüplahenduse väljatöötamisel ning osales kahe praegusaja nõuetele vastava piiripunkti projekteerimis- ja ehitustööde hankedokumentide ettevalmistamisel.

"Kümne aasta jooksul RKASi kogunenud kompetentsi ekspordimisega alustamine on kindlasti märgilise tähendusega ettevõtte arengus," lisas Rõivas.

Kuuludes valitsussektori koosseisu, mõjutas RKAS rangelt piirangutest kinni pidades oma tegevusega riigieelarve positsiooni positiivselt ning täitis seega üldkoosoleku seatud eesmärgi.

Riigi Kinnisvara earned 175.6 million kroons of net profit in 2010

14.04.2011

The supervisory board of RKAS approved the 2010 financial results of the company.

The operating profit of RKAS in 2010 was 235.9 million kroons (15.1 million euros), which indicates an increase of 155% in comparison to the previous year. The net profit of the company was 175.6 million kroons (11.2 million euros), which was 153.3 million kroons (9.8 million euros) more than in 2009. The majority of the increase in profit was caused by cost-cutting and extraordinary sales of assets, which resulted from the government's goal to achieve a balance.

The rent income of the group in 2010 totalled 203.8 million kroons (13 million euros). The amount of rent earned was 11.3 million kroons (0.72 million euros) less than forecast in the budget, which was mainly caused by the sale of rental premises in order to guarantee the balance of the government sector, and the optimisation and reduction of rental premises as requested by our clients.

The volume of services provided increased by 7.8 million kroons (0.5 million euros) when compared to 2009 and amounted to 66.1 million kroons (4.2 million euros).

Four new builds were completed in 2010 in addition to several renovations: the building of the Estonian Forensic Science Institute in Tallinn, the study building of Kammeri specialised boarding school in Kambja Municipality, Tartu County, and Jõhvi Courthouse and Rakvere Police and Rescue Board building that were both completed as public-private partnership projects. Construction of Koidula railway border station also continued. The investments made by RKAS in 2010 totalled 505.4 million kroons (32.3 million euros).

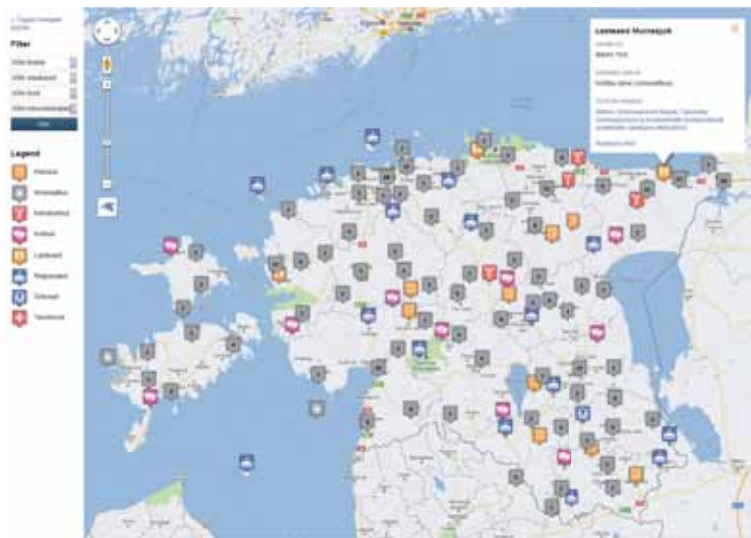
Chairman of the Supervisory Board of RKAS Taavi Rõivas said that the company has worked well and whilst operating in the same manner as in 2009, it managed to achieve good results in 2010 despite its reduced investment capacity and on top of all this, managed to save 9% on its salary-related expenses.

The Chairman of the Supervisory Board also mentioned the first international project that was successfully completed in the previous year and where RKAS advised Georgia in the development of the standard solution for border and customs inspection points that meet EU and other international requirements, and took part in preparing the procurement documents for the design and construction of two border inspection points that meet contemporary requirements. "Starting to export the competence acquired by RKAS over ten years is certainly a significant event in the development of the company," added Rõivas.

RKAS belongs to the government sector and by adhering to the strict restrictions, it had a positive impact on the state budget position. This means that the company achieved the goal set by the general meeting.



Eesti suurimat hoonete energiatõhususe tõstmise projekti saab jälgida reaalsajas



02.05.2011

Kyoto protokollil alusel toimuva CO₂ heitmekvoodi müügist saadava raha eest muudab Riigi Kinnisvara AS energiasäästlikumaks 480 hoonet üle terve Eesti, investeerides neisse kokku üle 146 miljoni euro. Alates tänasest on võimalik reaalsajas jälgida projekti edenemist elektroonilise kaardirakenduse vahendusel ettevõtte koduleheküljel aadressil: www.rkas.ee/co2/kaart.

Erinevaid andmete sortimisfiltreid kasutades saab informatsiooni asutuste tüüpide, objektidel tehtavate tööde, hangete ja käsundiandjate kaupa kombineerituna ja eraldi. Lisaks leiab leheküljelt iga objekti kohta detailse ülevaate koos projekteerimise, ehitamise ja omanikujärelevalve hangete prognoositava ajakavaga.

Taustaks:

CO₂ kvoodimüügi tulu kulub eeskätt hoonete energiasäästlikkuse parandamisele. Enamiku objektide juures on kavas projekteerida ja ehitada uued ventilatsiooni-, kütte- ja tugevvoolusüsteemid ning soojustada majade seinad, soklid, põrandad, vahelaed ja katused. Kavandatud tööde tulemusena peaks vähenema energiatarbimine ning sellest tulenevalt õhku paisatava CO₂ hulk.

Lisaks on investeringutel positiivne mõju hoonete sisekliimale ning töökeskkonnale tervikuna. Investeringud aitavad säilitada ja luua töökohti ehitussektoris ning vähendada hoonete haldamise püsikulusid tulevikus.

Ehitusprojektide elluviimiseks ette nähtud aeg on lühike, kõik tööd peavad olema valmis 2012. aasta lõpuks. Vähem kui kahe aastaga tuleb RKASil kui investeringute teostamise korraldajal koostada investeringute kavad, korraldada riigihanked ja teha hankemenetlusega seotud toimingud, korraldada projekteerimis- ja ehitustööde projektijuhtimine ning omanikujärelevalve ja kontrollida kulude abikõlblikkust. Kuuludes valitsussektori koosseisu, mõjutas RKAS rangelt piirangutest kinni pidades oma tegevusega riigieelarve positsiooni positiivselt ning täitis seega üldkoosoleku seatud eesmärgi.

Estonia's biggest project for increasing energy efficiency can be monitored in real time

02.05.2011

RKAS uses the money earned from the sale of CO₂ emission quotas on the basis of the Kyoto Protocol to increase the energy efficiency of 480 buildings nationwide by investing more than 146 million euros for this purpose. As of today, the progress of the project can be monitored in real time via an electronic map application on the company's website at www.rkas.ee/co2-en/map.

Different data filters give users information about the types of agencies, the works carried out on the sites and grouped according to procurements and principals or separately. The website also contains a detailed overview of each site with design, construction and owner's supervision schedules.

Background:

The proceeds from sales of CO₂ quotas are primarily used for improvement of the energy efficiency of buildings. There are plans to design and build new ventilation, heating and strong current systems for most buildings and to insulate their walls, basements, floors, ceilings and roofs. Energy consumption and the quantity of CO₂ emissions should decrease as a result of the planned improvements.

The investments will also have a positive impact on the inner climate of the buildings and the working environment as a whole. Investments help maintain and create jobs in the construction sector and reduce fixed building management costs in the future.

The time allocated for the projects is short, as all of the works must be completed by the end of 2012. RKAS as the organiser of the investments has less than two years to prepare the investment plans, organise public procurements and complete the procurement proceedings, organise project management of design and construction works, and organise owner's supervision and check the eligibility of expenditure.

Koidula Raudteepiirijaam avati liikluseks

20.05.2011

20. mail alustati Põlvamaal Värskas vallas ligi kuue kilomeetri pikkuse Tartu-Petseri raudtee peatee ülesvõtmist. Raudteesõrestik eemaldatakse Eesti-Vene kontrolljoone ja endise Kliima raudteepeatuse vahelisel lõigul. Demonteerimistöõde järel luuakse võimalused, et Riigi Kinnisvara AS saab ühendada valmiva 10 rööpapaariga piirijaama infrastruktuuri Orava-Tartu suunaga, milleks on juba rajatud nelja kilomeetri pikkune raudteelõik.

Samas avati Koidula piirijaam rongiliiklusele Valga-Petseri suunal.

Koidula projekti direktori Urmas Leinfeldi sõnul toimus Lõuna-Eesti "sajandi ehitusobjekt" 26. mail otsustav läbimurre – lõpuks ühendati Kagu-Eesti raudteekolmnurk ning Koidula piirijaam Tartu suunaga.

Põlvamaal Värskas ja Orava vallas asuva Koidula raudteepiirijaama arendusala suurus on ligi 100 hektarit. See on Eesti üks suurimaid infrastruktuurikomplekse, mille maksumus oli ligi 70 miljonit eurot.

Koidula Railway Border Station opened for traffic

20.05.2011

The removal of the main part of the Tartu-Petseri railway, which is approximately six kilometres long, started in Värskas Municipality, Põlva County, on 20 May. The railway framework is removed from the section between the border line between Estonia and Russia, and the former Kliima railway station. The reason why the railway is dismantled is to make it possible for Riigi Kinnisvara AS to connect the infrastructure of the new border station, which has 10 pairs of rails, with the Orava-Tartu direction for which a four-kilometre railway section has already been built.

Koidula border station was opened for rail traffic in the Valga-Petseri direction at the same time.

Director of the Koidula project Urmas Leinfeld said that a significant breakthrough was made on the South Estonian "construction site of the century" on 26 May – the railway triangle of Southeast Estonia and Koidula border station were finally connected to the Tartu direction.

The size of the development area of Koidula railway border station, which is situated in Värskas and Orava municipalities in Põlva County, is approximately 100 hectares. It is one of the biggest infrastructure complexes in Estonia and it cost approximately 70 million euros.



Selgus Tallinna balleti- ja muusikakoolide hoone arhitektuurikonkursi võitja

06.06.2011

Riigi Kinnisvara AS koostöös Eesti Arhitektide Liidu ning Haridus- ja Teadusministeeriumiga kuulutas 6. mail pidulikult välja Tallinna Muusikakeskkooli, Balletikooli ja Georg Otsa nimelise Muusikakooli uue ühise haldushoone rahvusvahelise arhitektuurikonkursi võidutööde autorid. Esikoha vääriliseks tunnistati Austria firma Atelier Thomas Pucher ZT GmbH ideelahendus.

Koolide 18 200ruutmeetrine ühishoone on kavas rajada Tallinna Pärnu mnt 57 / Liivalaia 2a, Pärnu mnt 59 ja Pärnu mnt 61 kinnistutele. Ideekonkursiga leiti tulevasele koolihoonele sobivaim arhitektuurne lahendus ning lahendati ala liikluskorraldus ja haljastus.

Mullu oktoobris välja kuulutatud konkurss tõi esimese voor lõppedes žürii lauale 31 ideekavandit nii Eestist kui ka välismaalt. Konkursi tingimustele vastas 28 tööd. Rahvusvaheline žürii valis nende hulgast välja 10 paremat tööd, mille autoritel oli võimalik oma kavandeid teises voorus täiendada.

Arhitektuurikonkursi paremusjärjestus:

1. koht – VAIKUSE AED

Ettevõtte: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH
Autorid: Thomas Pucher, Erich Ranegger, Robert Lamprecht, Jan Schrader, Elisabeth Weber

2. koht – OCTOPUS

Ettevõtte: Arhitektuuribüroo Emil Urbel OÜ
Autorid: Andrus Mark, Emil Urbel, Aleksandr Zverev

3. koht – PAUSID & POOSID

Ettevõtte: Ninja Stúdio OÜ
Autorid: Jaan Tiidemann, Tõnis Arjus, Eve Komp

Esimese koha saavutanud töö sai preemiaks 25 564,66 eurot, teise koha saavutanud töö 15 977,91 eurot ja kolmanda koha saavutanud töö 9586,75 eurot. Lisaks pälvisid kõik kolm tööd esimeses etapis ergutuspreemia summas 6391,16 eurot.

Winner of the architecture competition for the building of Tallinn ballet and music schools found

06.06.2011

RKAS, the Union of Estonian Architects and the Ministry of Education and Research revealed the authors of the winning entries in the international architecture competition for the common administrative building of Tallinn Music School, Ballet School and Georg Ots Music School at the ceremony held on 6 May. The design of Austrian company Atelier Thomas Pucher ZT GmbH was declared the winner.

The 18,200 m² building of the schools will be built on the Pärnu mnt 57/Liivalaia 2a, Pärnu mnt 59 and Pärnu mnt 61 properties in Tallinn. The best architectural solution for the school building, as well as solutions for traffic management and greenery in the area, were found as a result of the competition.

The jury received 31 entries from Estonia and abroad by the end of the first round of the competition that was declared last October. 28 entries complied with the terms and conditions of the competition. The international jury selected the best 10 entries and their authors could improve their designs in the second round.

Results of the architecture competition:

1st place – GARDEN OF SILENCE

Company: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH
Authors: Thomas Pucher, Erich Ranegger, Robert Lamprecht, Jan Schrader, Elisabeth Weber

2nd place – OCTOPUS

Company: Arhitektuuribüroo Emil Urbel OÜ
Authors: Andrus Mark, Emil Urbel, Aleksandr Zverev

3rd place – PAUSES & POSES

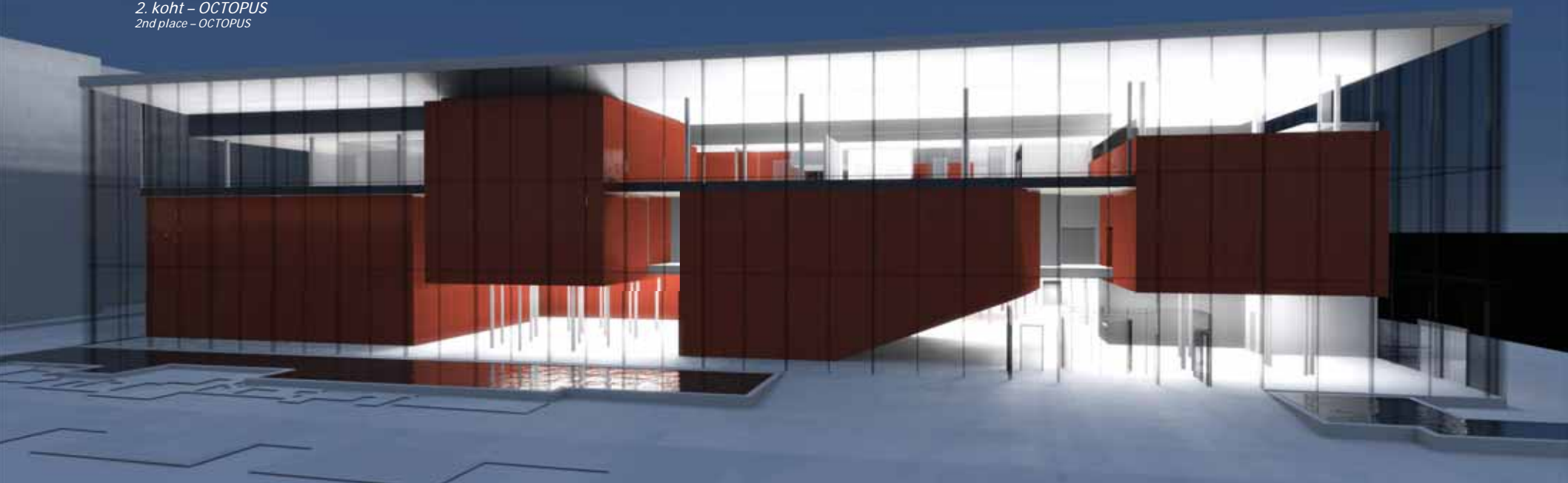
Company: Ninja Stúdio OÜ
Authors: Jaan Tiidemann, Tõnis Arjus, Eve Komp

The winner of the competition received a prize of 25,564.66 euros, the company in second place got 15,977.91 euros and the company in third received 9,586.75 euros. All three entries also received an encouragement bonus of 6,391.16 euros in the first round.

1. koht – VAIKUSE AED
1st place – GARDEN OF SILENCE

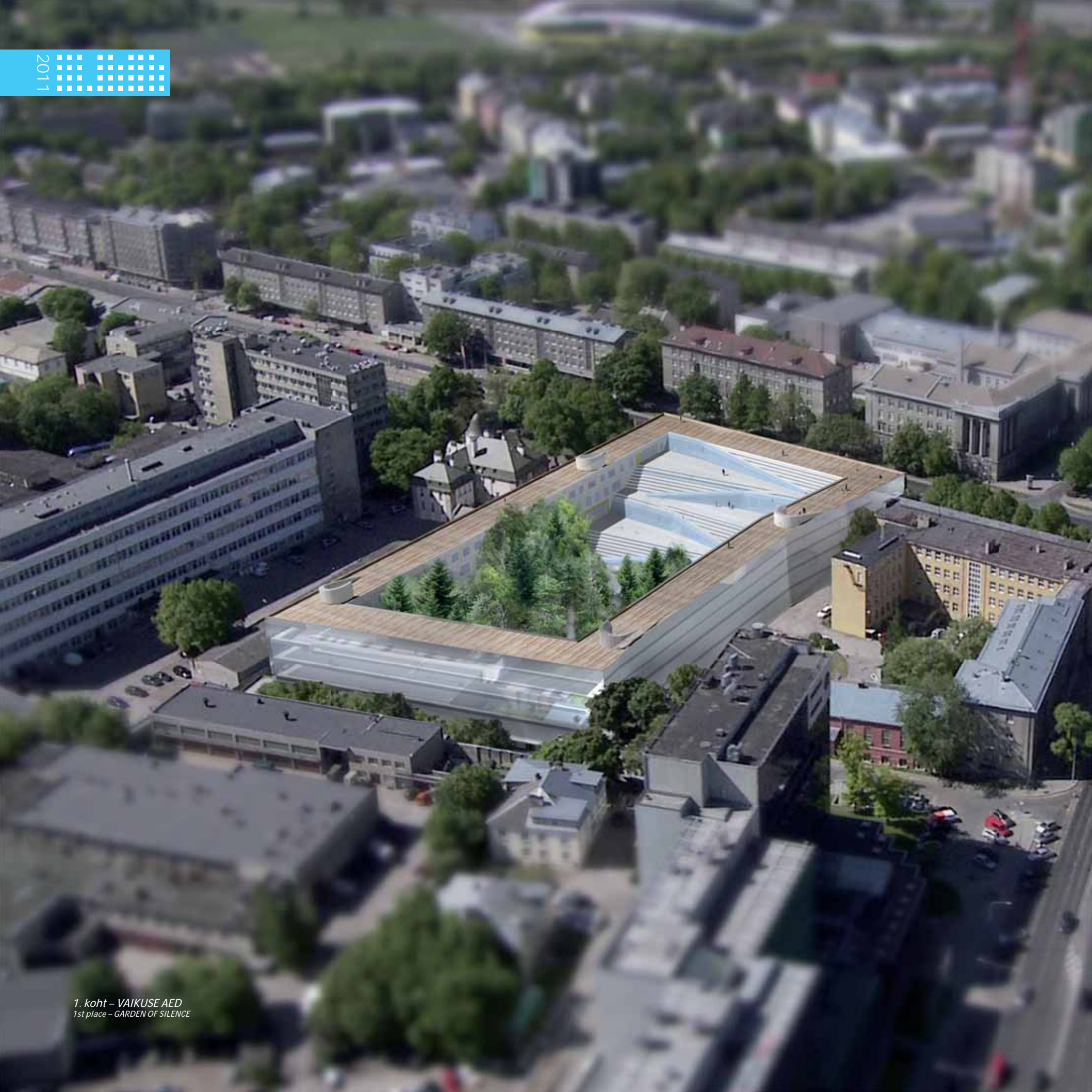


2. koht – OCTOPUS
2nd place – OCTOPUS



3. koht – PAUSID & POOSID
3rd place – PAUSES & POSES





07.07.2011

Harjumaa Rae vallavolikogu algatas 7. juulil Soodevahe külas Tallinna vangla detailplaneeringu koostamise, mille käigus määratakse krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala planeeritava maa-ala suurus on 50 hektarit.

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniit loodab senise hea koostöö jätkumisel omavalitsusega jõuda detailplaneeringu kehtestamiseni 2012. aasta suvel. Kauem sellega oodata ei kannata, kuna vanade vanglahoonete renoveerimine ja käigus hoidmine alternatiivina ei ole otstarbeks. "Murru, Tallinna ja Harku vanglad on amortiseerunud ning neisse investeerimine on sisuliselt sama kulukas kui uue vangla rajamine," selgitas Saarniit.

Justiitsminister Kristen Michal lisas, et uue Tallinna vangla ehitus on jaoks prioriteet, loodetavasti läheb ka edasine protsess RKASi ja Rae valla vahel sama konstruktiivselt. "Peale uute töökohtade Euroopa modernseimas vanglas saavad vald ja vallaelanikud muu hulgas ka parema teedevõrgu."

Uus Tallinna vangla on plaanitud kambersüsteemi vanglana. Sinna tulevad vangla, arestimaja ja Tallinna vangla tervishoiuosakond, mis praegu asub Maardus. Vanglasse on plaanitud 1000 ja arestimajja 150 kohta. Avavangla kohti on 100, tervishoiuosakonnas 70.

Vangla rajamise täpne ajakava sõltub detailplaneeringu menetlemisest, kuid esialgse plaani kohaselt peaks planeering olema kehtestatud 2012. aastal. Edasi järgneb projekteerimine ja ehitamine. Kõige varem valmib vangla-kompleks 2015. aastal.

Rae Municipality initiated the detailed plan for the establishment of a prison

07.07.2011

The Council of Rae Municipality in Harju County initiated the preparation of the detailed plan of Tallinn Prison in Soovahe Village on

7 July, which includes the establishment of planning permission and conditions on the site, resolution of traffic management, construction of access routes and utility networks, and greenery. The size of the planned area of land in the Tallinn Prison region in Soodevahe and Veneküla villages is 50 hectares.

Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit hopes to establish the detailed plan in summer 2012 provided that the currently good cooperation with the local government continues. It would not be possible to wait any longer, because renovating and running the old prison buildings as an alternative is not practical. "Murru, Tallinn and Harku prisons are run down and investing in them would be almost as costly as building a new prison," explained Saarniit.

Minister of Justice Kristen Michal added that the new building of Tallinn is a priority and hoped that things will continue to progress constructively between RKAS and Rae Municipality. "In addition to new jobs in the most modern prison in Europe, the municipality and its people will also get a better road network."

The holding cell system will be used in the new Tallinn Prison. The complex will consist of the prison, detention house and the health Department of Tallinn Prison, which is currently located in Maardu. The prison will have room for 1,000 and the detention house for 150 people. The minimum-security prison will have 100 and the Health Department 70 places.

The exact schedule of the construction works depends on how quickly the detailed plan is processed, but the plan should be established in 2012 according to initial estimates. Design and construction will then follow. The prison complex will be completed by 2015 at the earliest.



CO₂ projekti abil sai esimesena korda Linnutaja lasteaed Jõgevamaal



Linnutaja kindergarten in Jõgeva County the first completed renovation in the CO₂ project

29.07.2011

The renovation of Linnutaja kindergarten in Torma Municipality, Jõgeva County, was completed in July. It is the first building renovated within the scope of the nationwide CO₂ project. The basement and external walls of the building were insulated and finished in the course of the works, and the building also received new cornice and window details. The construction works were completed by Deckol Ehitus OÜ and they cost 69,489 euros.

Construction works are carried out on 36 sites under the management of RKAS, and their total cost is 3.8 million euros. 92 construction and 80 design procurements have been declared. There are plans to start with construction on 192 sites in the coming months and to declare construction procurements for another 189 sites in the amount of 54 million euros.

Chairman of the Supervisory Board at RKAS Taavi Rõivas says that the company is on schedule with this massive project. "Approximately one-half of CO₂ project procurements have been launched as of today, which means that the workload in the construction sector will increase significantly in the nearest future."

The proceeds from sales of the CO₂ quotas are primarily used for improvement of the energy efficiency of buildings. There are plans to design and build new ventilation, heating and strong current systems for most buildings and to insulate their walls, basements, floors, ceilings and roofs. Energy consumption and the quantity of CO₂ emissions should decrease as a result of the planned improvements.

29.07.2011

Juuli lõpus tõmmati joon alla Linnutaja lasteaia remonditöödele Jõgevamaal Torma vallas, mis on ühtlasi esimene üleriigilise CO₂ projektiga korda tehtud hoone. Tööde käigus soojustati ja viimistleti lasteaiahoone sokkel ning välisseinad, samuti sai maja uued karniisi- ja aknaplekid. Ehitustöid teostas Deckol Ehitus OÜ ja need läksid maksma 69 489 eurot.

Riigi Kinnisvara ASi juhtimisel käivad ehitustööd 36 objektil kogumaksumusega 3,8 miljonit eurot. Välja on kuulutatud 92 ehitus- ja 80 projekteerimishanget. Järgnevatel kuudel on plaanis alustada ehitustöid 192 objektil ning välja kuulutada veel 189 objekti ehitushanked 54 miljoni euro väärtuses.

RKASi nõukogu esimehe Taavi Rõivase sõnul ollakse mastaapse projektiga ajagraafikus. "Tänase seisuga on alustatud või töös ligikaudu pooled CO₂ projekti hangetest, mis tähendab lähiajal ehitussektoris olulist töökoormuse kasvu."

CO₂ kvoodimüügi tulu kulub eeskätt hoonete energiasäästlikkuse parandamisele. Enamiku objektide juures on kavas projekteerida ja ehitada uued ventilatsiooni-, kütte- ja tugevvoolusüsteemid ning soojustada majade seinad, soklid, põrandad, vahelaed ja katused. Kavandatud tööde tulemusena peaks vähenema energiatarbimine ning sellest tulenevalt õhku paisatava CO₂ hulk.

Täitus 10. tegevusaasta

10.08.2011

Riigi Kinnisvara AS asutati Eesti Vabariigi Valitsuse otsusega 28. juunil 2001. aastal aktsiakapitaliga 81 miljonit krooni (5,2 miljonit eurot). Sama aasta 10. augustil fikseeritud äriregistri kande järgselt alustati tegevust ametlikult.

Kümne aasta jooksul on ettevõtte ehitanud 28 uut hoonet, sealhulgas 13 koolihoonet ja kapitaalselt rekonstrueerinud 47 hoonet, sealhulgas 19 koolihoonet. Kokku on ehitusse investeeritud ehitistesse ligi 256 miljonit eurot.

RKAS on mõõdukalt arendanud ka rahvusvahelist tegevust. Tänapäevaks oleme kogemuste vahetamise eesmärgil astunud ülemaailmse kinnisvaraettevõtete võrgustiku The Workplace Network (TWN) ja üleeuroopalise samalaadse võrgustiku Public Real Estate Network (PuRE-net) liikmeks.

10 years of operations

10.08.2011

RKAS was founded by the Estonian government on 28 June 2001 with share capital of 81 million kroons (5.2 million euros). Official operations started after the company was entered in the Commercial Register on 10 August.

Over the last ten years the company has built 28 new buildings, including 13 schools, and completely renovated 47, including another 19 schools. Almost 256 million euros has been invested in construction.

RKAS has also been branching out internationally. With the aim of sharing experience we have joined the global Workplace Network (TWN) for real estate companies and the similar Public Real Estate Network (PuRE-net) for European companies.



Porkuni erivajadustega laste kool alustas õppeaastat uues koolikompleksis



01.09.2011

1. septembril avati pidulikult Porkuni kooli uus õppekompleks Lääne-Virumaal Tamsalu vallas. Riigi Kinnisvara ASi juhtimisel spetsiaalselt erivajadustega lastele projekteeritud ja ehitatud ja ligi 6500 ruutmeetri suuruse netopinnaga ühekordne hoone koosneb koolikorpustest koos multimeedia-, kunsti-, kodundus- ja käsitööklassidega, rehabilitatsiooniplokist, spordikompleksist koos väikese ujula ja saunadega ning õpilaskodust. Samuti kuulub kooli juurde staadion ja laste mänguväljakud.

Hoone eelprojekti tegi U-Disain OÜ ning valmis ehitasid AS Merko Ehitus ja AS Merko Tartu. Ehitustööd läksid maksma 3,4 miljonit eurot.

Porkuni kool on üks neljast riigikoolist, mille kordategemiseks sõlmisid Haridus- ja Teadusministeerium ja RKAS lepingu 2. jaanuaril 2009. Uus koolikompleks sai nurgakivi 2. augustil 2010.

New school complex for Porkuni school for special needs children

01.09.2011

The new study complex of Porkuni school in Tamsalu Municipality, Lääne-Viru County, was opened on 1 September. The net area of the one-storey schoolhouse is 6,500 square metres and it was designed and built under the management of RKAS specifically for children with special needs. The building consists of the school block with classrooms for multimedia, art, home economics and handicrafts lessons; the rehabilitation block; the sports complex with a small swimming pool and saunas; and the student home. The school also has a stadium and children's playgrounds.

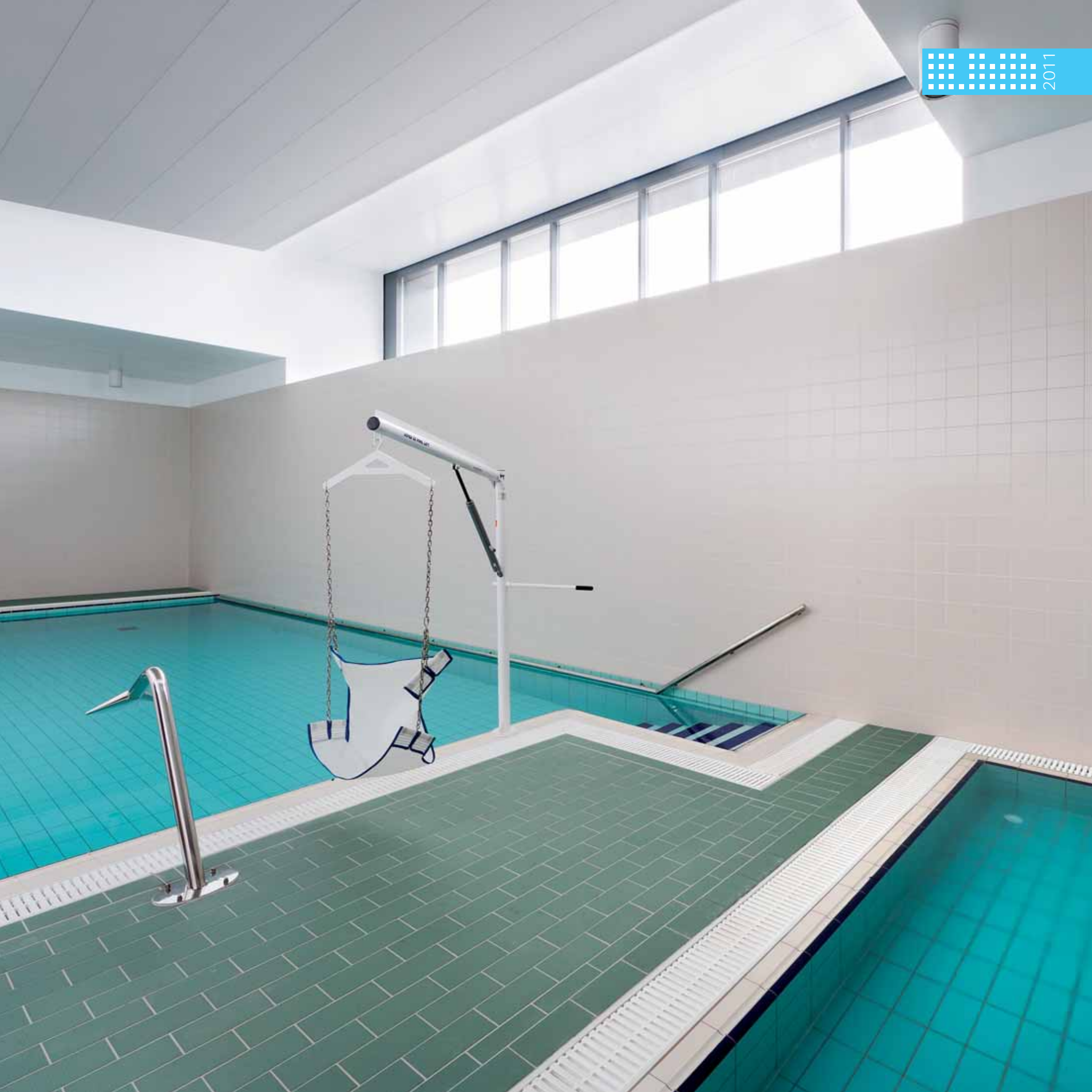
The preliminary design of the building was prepared by U-Disain OÜ and it was built by AS Merko Ehitus and AS Merko Tartu. The cost of the construction works was 3.4 million euros.

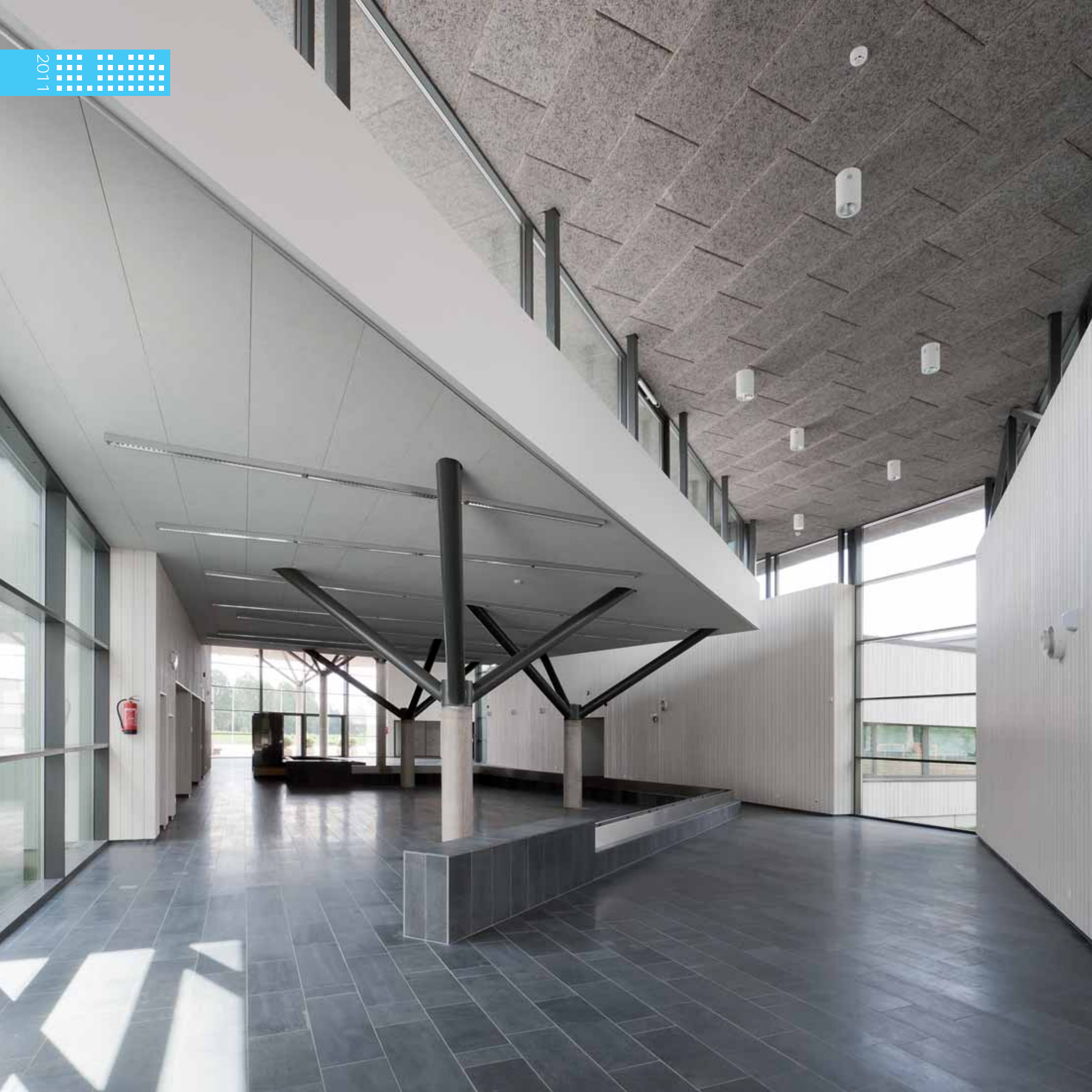
Porkuni school is one of four state schools that was built on the basis of the contract entered into between the Ministry of Education and Research and RKAS on 2 January 2009. The cornerstone of the new school complex was set on 2 August 2010.













Koidulas avati Euroopa uueaegseim raudteepiirijaam



03.09.2011

3. septembril avati pidulikult Koidula raudteepiirijaam Põlvamaal. Ligi 70 miljonit eurot maksma läinud Euroopa nüüdisaegsema piirijaama lindi lõikasid läbi president Toomas Hendrik Ilves, peaminister Andrus Ansip, Euroopa Liidu transpordivolinik Siim Kallas, majandus- ja kommunikatsiooniminister Juhan Parts, AS Eesti Raudtee juhatuse esimees Kaido Simmermann ja Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniit.

Värska ja Orava vallas asuva Koidula raudteepiirijaama arendusala hõlmab ligi 100 hektarit. Tööde käigus rajati raudteid kokku 25,4 kilomeetri ulatuses, uut maanteed lisandus ligikaudu 5 kilomeetrit ning rajati 4 uut ja rekonstrueeriti 3 silda.

10 rööpapaariga jaamakompleksi kolm suuremat hoonet on kolmekorruseline ja 3100 ruutmeetri suurune jaama- ja büroohoone, kahekorruseline ja 1400-ruutmeetrite tolli- ja veterinaarkontrolli hoone ning 1000-ruutmeetrite vedurite ja vagunite tehnohooldepunkt.

Kompleksi projekterija oli Railteam konsortsium ning suuremad ehitajad AS Nordecon, Leonhard Weiss RTE

AS, AS Teede REV-2, AS Koger ja Partnerid, AS Eltron, AS Siemens, OÜ Corle, Nucotech Company Limited, Nucotech Warsaw Company Limited ja AS Harju Ehitus.

Koidula raudteepiirijaama rajamise kroonika:

Mai 2003 – valmib piirijaama esialgne projektdokumentatsioon.

15. veebruar 2007 – Vabariigi Valitsus otsustab piirijaama valmis ehitada ilma ELi abirahata.

19. oktoober 2007 – Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Eesti Raudtee (ER) ja Riigi Kinnisvara AS (RKAS) lepivad kokku, et umbes 1 miljardi krooni suurusel maksumusel 30% panustab riik, 10% ER ja 60% RKAS.

Jaanuar–veebruar 2008 – sundvõõrandatud maade ülevõõrandamine RKASile.

Veebruar–juuli 2008 – metsa raadamine ja ehitusplatsi ettevalmistamine.

August 2008 – ehitustööde algus Koidulas.

6. oktoober 2008 – raudtee ehituse algus, vana raudtee demonteerimine.

31. juuli 2009 – Valga–Petseri suuna sildade-truupide, jaama ala ning hoonete ala mullatööde valmimine.

25. august 2009 – algasid uue raudtee ehitamise tööd Valga–Petseri peateel ja Koidula jaamas.

November 2009 – algas Koidula piirijaama hoonete ehitus.

11. detsember 2009 – valmis raudteepiirijaama ja kogu piirkonna uus elektrivarustus.

Mai 2010 – algab rongide elektroonilise juhtimissüsteemi (tsentralisatsiooni) ehitus.

25. oktoober 2010 – algasid rongide röntgenikompleksi ehitustööd.

20-26. mai 2011 – esimesed kaubarongid Koidulas, Kagu-Eesti raudteekolmnurga ühendamine (piirijaama ühendamine Tartu suunaga).

Juuli 2011 – Koidula raudteepiirijaama ehituse valmimise tähtaeg.

Juuli-august 2011 – Koidula raudteepiirijaama hoonesse kolivad ametkonnad.

1. august 2011 – alustab Koidula jaam tööd piirijaamana.

3. september 2011 – Koidula raudteepiirijaama ametlik avamine.

Europe's most modern railway border station opened in Koidula

03.09.2011

The opening ceremony of Koidula railway border station in Põlva County was held on 3 September. The tape at the opening of the most modern border station in Europe, which cost approximately 70 million euros to build, was cut by President Toomas Hendrik Ilves, Prime Minister Andrus Ansip, European Commissioner for Transport Siim Kallas, Minister of Economic Affairs Juhan Parts, Chairman of the Management Board at AS Eesti Raudtee Kaido Simmermann and Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit.

The size of the development area of Koidula railway border station, which is situated in Värskla and Orava municipalities, is approximately 100 hectares. The works included building 25.4 kilometres of railway, approximately 5 kilometres of new road and 4 new bridges, and renovation of 3 bridges.

The three biggest buildings of the station complex with 10 pairs of rails is the three-storey and 3,100 m² station and office building, the two-storey and 1,400 m² customs and veterinary inspection building, and the 1,000 m² locomotive and carriage maintenance point.

The complex was designed by the Railteam consortium and the main builders were AS Nordecon, Leonhard Weiss RTE AS, AS Teede REV-2, AS Koger ja Partnerid, AS Eltron, AS Siemens, OÜ Corle, Nuctech Company Limited, Nuctech Warsaw Company Limited and AS Harju Ehitus.

Timeline of the establishment of Koidula railway border station:
May 2003 – the initial documentation of the border station project is completed.

15 February 2007 – the Estonian government decides to build the border station without EU funds.

19 October 2007 – the Ministry of Economic Affairs and Communications, Eesti Raudtee (ER) and RKAS agree that 30% of the total cost of 1 billion kroons will be covered by the state, 10% by ER and 60% by RKAS.

January-February 2008 – expropriated land is given to RKAS.

February-July 2008 – deforestation and preparation of the building site.

August 2008 – start of construction work in Koidula.

6 October 2008 – start of railway construction, disassembly of the old railway.

31 July 2009 – completion of bridges and culverts on the Valga-Petseri direction, completion of earthworks on the territory of the station and buildings.

25 August 2009 – construction of the new railway on the main Valga-Petseri route and in Koidula station started.

November 2009 – construction of the buildings of Koidula border station started.

11 December 2009 – the new electricity supply system of the railway border station and the entire area is completed.

May 2010 – construction of the electronic train control system (centralisation) started.

25 October 2010 – construction of the train scanning complex started.
20-26 May 2011 – the first freight trains at Koidula, connection of the railway triangle in Southeast Estonia (connection of the border station with the Tartu direction).

July 2011 – deadline for completion of construction works at Koidula railway border station.

July-August 2011 – officials move into the building of Koidula railway border station.

1 August 2011 – Koidula station starts operating as a border station.

3 September 2011 – Koidula railway border station is officially opened.





KOIDULA



Riigi Kinnisvara AS pälvis taas Eesti konkurentsivõimelisima äriteenindus- ja kinnisvaraettevõtte tiitli



14.09.2011

Riigi Kinnisvara AS pälvis tänavusel Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Tööandjate Keskliidu korraldataval Eesti parimate ettevõtete valimise konkursil tunnustuse kui konkurentsivõimelisim äriteenindus- ja kinnisvaraettevõtte Eestis. RKAS sai tiitli teist aastat järjest.

Eesti ettevõtete konkurentsivõime edetabeli koostamise eesmärk on välja selgitada konkurentsivõimelisimad ettevõtted ja pakkuda ettevõtetele võimalust võrrelda end teiste omasugustega ning hinnata ettevõtte edukust, tulemuslikkust ja jätkusuutlikkust.

2011. aasta Eesti Ettevõtete Konkurentsivõime Edetabelis osalemiseks saatis oma 2010. aasta majandusnäitajad 409 ettevõtet. Metoodika kohaselt jäi lõpptabelisse neist 376. Võrreldes möödunud aastaga on osalevate ettevõtete arv kasvanud pea 50 võrra. Kõigi kategooriate parimate ettevõtetega saab tutvuda leheküljel: <http://www.konkurents.ee/>

RKAS awarded the title of most competitive Estonian business services and real estate company once again

14.09.2011

RKAS was awarded the title of most competitive Estonian business services and real estate company in the competition organised by Enterprise Estonia, the Estonian Chamber of Commerce and Industry and the Estonian Employers Confederation, to find the best Estonian companies. RKAS was awarded the title for the second year in a row.

The purpose of preparing this list is to find out which Estonian companies are the most competitive and to offer companies the chance to compare themselves with other similar companies, and to evaluate the success, performance and sustainability of companies.

409 companies sent in their economic indicators for 2010 in order to be included in the Estonian Companies Competitiveness Ranking 2011. 376 of them were included in the final ranking according to the used methodology. The number of participating companies has increased by almost 50 when compared to the previous year. Go to <http://www.konkurents.ee/en> for information about the best companies in each category.

27.09.2011

27. septembril sai nurgakivi Jõgeva tulevane kohtu- ja politseihoone, mis valmib 2012. aasta suveks.

Justiitsminister Kristen Michali sõnul on pandud nurgakivi paljuski sümbolne, kuna tegu on viimase piirkondliku kohtumajaga, mis uuel iseseisvusajal on Eestis ehitatud või uuendatud. "Nii saab lõpuks iga Eesti piirkond korraliku kohtuhoone, kus on loodud head tingimused õigusemõistmiseks. Selliseid tänapäevaseid tingimusi on vaja muu hulgas selleks, et jõuda sihini, mida justiits-ministeerium ja valitsus tahavad lähiaastail saavutada – läbida kohtumenetlus ühes astmes saja päevaga," lisas justiitsminister.

Siseminister Ken-Marti Vaher ütles uue politsei- ja kohtu-hoone nurgakivi panekul, et praegusajale vastava ühishoone rajamise üle on tal lausa kahekordselt hea meel. "Asutused, mis siin tööle asuvad, on küll kahe ministeeriumi haldusalas, kuid inimesed, kes siin tööle hakkavad, on kolleegid, kes ajavad ühte asja. Praeguse siseministrina ja endise justiitsministrina teevad mulle heameelt selle maja mõlemad pooled." Vaheri sõnul tähendab uude hoonesse kolimine töötajatele märkimisväärselt paremaid töötingimusi, mis aitab kaasa, et nad oleksid motiveeritud ning teeksid oma tööd pühendunult ja südamega. Samuti on ühishoone rajamine oluline kohalikele, et politsei ja kohtu olemasolu oleks nähtav ning korra tagamine ja õigusemõistmine muutuks tõhusamaks.

"Nii vajaliku hoone rajamine Jõgevale tõestab, et riik soovib olla oma kodanikule lähedal ja ei vii olulisi institutsioone maapiirkondadest ära. Selles olukorras võivad kõik osalised, teenus jääb maakonna keskusesse alles, töökohad säilivad, töötingimused paranevad ja rahvas võib ennast turvalisemana tunda," sõnas Jõgeva maavanema Viktor Svjatõšev.

"Rajatav ühishoone võimaldab ka senisest märksa efektiivsemat pinnakasutust, mis omakorda tähendab riigile väiksemaid kulusid," lisas hoone ehitust korraldava Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liige ja haldusdirektor Elari Udam.

Enam kui 2000 ruutmeetri suuruse netopinnaga hoones saavad omale uueaegsed tööruumid kohus, kinnistusamet, kodakondsus- ja migratsioonibüroo Jõgeva teenindus, kriminaalhooldus, politsei ja arestimajaga. Samuti rajatakse Suure ja Pargi tänavate äärde parkimisalad ning

uus haljastus koos tänavavalgustusega.

RKASi juhatuse liige Elari Udam ja Merko Elamu ASi juhatuse liige Ines Prual allkirjastasid lepingu Jõgevale uue kohtu- ja politseihoone rajamiseks 7. aprillil 2011.

Construction of Jõgeva court and police building gets under way

27.09.2011

The cornerstone of the new court and police building in Jõgeva was set on 27 September. The building will be completed by summer 2012.

Minister of Justice Kristen Michal said that the cornerstone is symbolic in many ways, as it is the last regional courthouse built or renovated in Estonia after the country regained its independence. "Every region in Estonia will now have a proper courthouse with great conditions for the administration of justice," said the Minister. "Such modern conditions are also necessary to achieve the goal set by the Ministry of Justice and the government for the coming years – to complete judicial proceedings in one hundred days in any one instance."

Minister of the Interior Ken-Marti Vaher said that he is exceptionally happy about the establishment of a modern court and police building. "The agencies that will be working here are administered by two ministries, but the people employed here are colleagues that strive towards the same goals. As the present Minister of the Interior and the former Minister of Justice, I am happy about both sides of this building."

Vaher added that moving into the new building means that people will be working in considerably better conditions, which helps ensure that they are motivated and committed to their jobs. The new building is also important for local people, as it makes the police and the court visible and improves the efficiency of their work. "Construction of such an important building in Jõgeva proves that the state wants to be close to the people and does not move important institutions away from rural areas," said Jõgeva County Governor Viktor Svjatõšev. "Everyone is a winner in this situation: the service remains available in the country centre, jobs are preserved, working conditions becomes better and people can feel safer."

"The new building also increases the efficiency of the use of space, which in its turn means lower costs for the state," added Elari Udam, Member of the Management Board and Administrative Director of RKAS, the organiser of the construction.

The court, the land Registry, Jõgeva Division of the Office of Citizenship and Migration, probation supervision, police and detention house will be working in the new building that has more than 2,000 square metres of net space. Car parks and new green areas with street lighting will also be established by Suur and Pargi streets.

Member of the Management Board at RKAS Elari Udam and Member of the Management Board at Merko Elamu AS Ines Prual signed the contract for construction of the new court and police building in Jõgeva on 7 April 2011.

Tallinna Tehnikaülikool ja Riigi Kinnisvara AS sõlmisid ulatuslikud koostöölepped



Fotod / Photos: Eiko Lainjärv

30.09.2011

Septembri lõpus allkirjastasid Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniit ja Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) rektor Andres Keevallik kaks ulatusliku koostöölepet. Koostöö valdkondadeks on hoonete energiatõhusus, keskkonnasäästlik ehitamine, ruumide sisekliima ja selle seos tööviljakusega ning raadiosagedustuvastuse (RFID) rakendamine ehitusel ja haldamisel.

Esimesena on koostöö kavas püstitada TTÜ linnakusse katsemaja ehitusteadlastele uurimistegevuseks. Samuti pakub RKAS Tehnikaülikooli tudengitele stipendiume, praktikavõimalusi ning koostöövõimalusi lõpetajatele ja kursuse-, diplomi-, bakalaureuse-, magistri- ja/või doktoritöö teemasid.

TTÜ innovatsiooni- ja ettevõtluskeskuse direktor Tea Varrak rõhutab, et selline koostöö on näide organisatsiooni kultuurist, kus mõeldakse tulevikule ja nähakse ühistöö

võimalusi nii partnerite kui ka ühiskonna hüvanguks.

RKASi juhatuse esimehe Jaak Saarniidu sõnul on TTÜ ettevõttele oluline strateegiline partner teadus- ja arendustegevuseks, innovatsiooniks ning tegevusharu edendamiseks. "RKASi ambitsioon on kasvada riigi kinnisvarategevuse kompetentsikeskuseks. Oma senise tegevuskogemuse jagamise ning teadustegevuses vahetu osalemisega saavutatav sünergia aitab sellele kindlasti kaasa."

Koostöö hõlmab pea kõiki TTÜ teadusvaldkondi: ehitus-, energeetika-, mehaanika-, keemia- ja materjalitehnoloogia, infotehnoloogia, majandus- ja sotsiaalvaldkond.

Tallinn University of Technology and RKAS entered into extensive cooperation agreements

30.09.2011

Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit and Rector of the Tallinn University of Technology (TUT) Andres Keevallik signed two extensive cooperation agreements in the end of September. Areas of cooperation include the energy efficiency of buildings, sustainable construction, inner climate of rooms and its connection with productivity, and the implementation of radio-frequency identification (RFID) in construction and management.

The partners plan to start their cooperation with the establishment of a test house for construction researchers on the campus of the TUT. RKAS also offers scholarships to the university's students, traineeship and cooperation opportunities to graduates, and topics for diploma, bachelor's, master's and/or doctoral theses.

Director of the Innovation and Business Centre of the TUT Tea Varrak emphasises that cooperation like this is an example of organisational culture, where people think about the future and recognise co-working opportunities for the benefit of the partners and society.

Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit said that the TUT is an important strategic partner for the company in research and development, innovation and promotion of the business area. "The ambition of RKAS is to grown into a centre of excellence in real estate. The synergy that can be achieved by sharing experience and becoming directly involved in research will certainly contribute to this."

The cooperation covers almost all the fields of research of the TUT: civil engineering, power engineering, mechanical engineering, chemical and materials technology, information technology, economics and social sciences.

Kuressaare tulevane politsei ja pääste ühishoone sai nurgakivi

02.11.2011

2. novembril sai nurgakivi Kuressaare tulevane politsei ja pääste ühishoone, mis valmib 2012. aasta sügiseks.

Ligi 2900 ruutmeetri suuruse netopinnaga kolmekorruselise hoones saavad nüüdisaegsed tööruumid politsei- ja piirivalveamet, päästeamet, mereseirekeskus, kodakondsus- ja migratsioonibüroo ja siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus.

Transvaali 58 / Pihtla tee 7a kinnistule rajatava hoonekompleksi projekteeris Celander Projekt OÜ ja ehitab valmis OÜ Fund Ehitus.

Riigi Kinnisvara AS korraldatud vähempakkumise arendaja leidmiseks võitis OÜ Fund Ehitus üürihinnaga 10,14 eurot ühes kuus, arvestatuna kasuliku pinna ühe ruutmeetri kohta ilma käibemaksuta. Vähempakkumise üüri summa alghinnaks oli 12 eurot ruutmeetri kohta ilma käibemaksuta ja see sisaldab haldamist, tehnohooldust, heakorda, ehitus- ja remonttöid ning omanikukohustusi. Üürile lisandub tasu tarbimisteenuste eest.

Sarnast finantseerimismudelit kasutades on valminud Rakvere politsei ja pääste ühishoone ning Jõhvi kohtumaja.

Construction of Kuressaare police and rescue building gets under way

02.11.2011

The cornerstone of the new police and rescue building in Kuressaare was set on 2 November. The building will be completed by autumn 2012.

The three-storey building has 2,900 square metres of net space and provides modern working premises to the Police and Border Guard Board, the Rescue Board, the Marine Surveillance Centre, the Office of Citizenship and Migration, and the Information Technology and Development Centre of the Ministry of the Interior.

The building complex, which will be established on the Transvaali 58/ Pihtla tee 7a property, was designed by Celander Projekt OÜ and it will be built by OÜ Fund Ehitus.

The auction organised by RKAS to find the developer was won by OÜ Fund Ehitus that offered the rent price of 10.14 euros per month (without VAT) for one square metre of useful space. The starting price

at the auction was 12 euros per square metre without VAT and it includes management, technical maintenance, cleaning, construction and renovation works, and owner's obligations. The cost of utilities will be added to the rent.

Rakvere police and rescue building, and Jõhvi courthouse were built using the same financing model.



Eesti Rahva Muuseum rajatakse Riigi Kinnisvara ASi abiga

10.11.2011

Riigi Kinnisvara AS ja Eesti Rahva Muuseum (ERM) sõlmisid 10. novembril käsunduslepingu, mille kohaselt RKAS korraldab Eesti Rahva Muuseumi nimel uue muuseumihoone ehitustööde, ehitustööde omanikujärelevalve ning hoone sisustamiseks vajalikud riigihanked ning nendega seotud toimingud.

The Estonian National Museum will be built with the help of RKAS

10.11.2011

RKAS and the Estonian National Museum (ENM) signed an authorisation agreement on 10 November pursuant to which RKAS will organise the public procurements required for the construction of the new museum building, owner's supervision of construction works and furnishing the building.



Riigi Kinnisvara AS pälvis tiitli "Kinnisvara Guru 2011"

11.11.2011

X Rahvusvahelise Kinnisvarakonverentsi korraldajad valisid kinnisvaraguru tiitli vääriliseks Riigi Kinnisvara ASi.

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tegevdirektori Tõnis Rüütli sõnul on kolm väga tugevat põhjust, miks otsustati tiitliga pärjata just RKAS. "Esiteks, lõpule jõudis aegade suurim arendusobjekt – Koidula piiripunkti rajamine, mis laiub 100 hektaril pikkusega 18 km ning mille rahaline maht on 1,1 miljardit krooni. Koidula piiripunkt on üks nüüdisaegseima tehnoloogiaga Euroopas."

"Teine oluline põhjus on, et Eesti kohalike omavalitsuste projekti "Koolid korda" kaudu renoveeris RKAS 34 erinevat koolihoonet, mille rahaline maht oli 1,2 miljardit krooni (70,3 miljonit eurot)," lisas ta. "Kolmandaks väärib mainimist, et RKASi hallatava kinnisvaramaht on viimase pooleteise aasta jooksul kahekordistunud."

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Eesti Kinnisvarafirmade Liit ning Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda korraldavad ühist kinnisvarakonverentsi alates 2002. aastast. Sel aastal osales konverentsil 235 inimest. Konverentsi avas majandus- ja kommunikatsiooniminister Juhan Parts.

RKAS awarded the title Real Estate Guru 2011

11.11.2011

The organisers of the 10th International Real Estate Competition awarded the title of real estate guru to RKAS.

Tõnis Rüütli, CEO at the Association of Estonian Real Estate Companies said there were three very strong reasons why the title was awarded to RKAS. "Firstly, the completion of the biggest real estate project of all times – Koidula border station, which spreads across 100 hectares, is 18 km long and cost 1.1 billion kroons to build. Koidula border station is one of the most modern border stations in Europe in terms of technology."

"The second important reason is that RKAS renovated 34 schoolhouses within the scope of the "Schools in Order" project of Estonian local authorities, which cost 1.2 billion kroons (70.3 million euros)," he added. "The third reason is that the quantity of real estate managed by RKAS has doubled in the last year and a half."

The Association of Estonian Facilities Administrators and Maintainers,

the Estonian Association of Appraisers, the Association of Estonian Real Estate Companies and the Estonian Chamber of Real Estate Brokers have organised their joint real estate conference since 2002. 235 people attended the conference this year. Minister of Economic Affairs and Communications Juhan Parts opened the conference.



Algavad Eesti Maaülikooli õppehoone rekonstrueerimistööd



22.11.2011

Riigi Kinnisvara AS ja AS YIT Ehitus sõlmisid lepingu Eesti Maaülikooli õppehoone fassaadi ning ventilatsiooni- ja küttesüsteemi rekonstrueerimiseks. CO₂ projektiga teostatavate tööde maksumus on ligi 2,7 miljonit eurot.

Lepingu kohaselt soojustatakse õppehoone sokkel ja fassaadid. Vanad ja amortiseerunud aknad ja ukSED vahetatakse kolmekordse klaasiga soojapidavate puitaluiniinium-raamis akende ning alumiinium profiiluste vastu. Samuti rekonstrueeritakse nõuetekohase energiatõhususe ja sisekliima tagamiseks täielikult küttesüsteem ning osaliselt seni väljaehitamata soojustagastusega ventilatsioonisüsteem koos kaasnevate automaatika ja elektritöödega.

Tartus Kreutzwaldi 5 asuva Eesti Maaülikooli õppehoone rekonstrueerimistööd lõppevad 2012. aasta oktoobris.

Õppehoone fassaadi rekonstruktsiooni on koostanud OÜ KAMP Arhitektid.

Reconstruction of the academic building of the Estonian University of Life Sciences starts

22.11.2011

RKAS and AS YIT Ehitus signed the contract for renovation of the façade and the ventilation and heating system of the academic building of the Estonian University of Life Sciences. The cost of the works carried out within the scope of the CO₂ project is approximately 2.7 million euros.

The basement and facades of the building will be insulated according to the contract. Old doors and windows will be replaced with triple-glazed aluminium clad windows that keep more heat in the building and aluminium profile doors. The heating system will be fully renovated to guarantee the required energy efficiency and inner climate. The currently incomplete ventilation system with heat recovery will also be renovated and the automatics and electrical works necessary for this will also be performed.

Reconstruction of the academic building of the Estonian University of Life Sciences at Kreutzwaldi 5, Tartu, will be completed in October 2012.

The design for reconstruction of the building's façade was prepared by OÜ KAMP Arhitektid.

Algavad Narva uue Politsei- ja Päästeameti ühishoone ehitustööd

30.11.2011

Riigi Kinnisvara AS ja Fund Ehituse OÜ sõlmisid 30. novembril lepingu Narva uue Politsei- ja Päästeameti ühishoone rajamiseks maksumusega 5,6 miljonit eurot. 2012. aasta detsembriks valmiva ja enam kui 4000 ruutmeetri suuruse netopinnaga hoone on projekteerinud Sirkel & Mall OÜ. Politseinikud ja päästjad kolivad oma uude hoonesse 2013. aasta jaanuaris.

Narva uus Politsei- ja Päästeameti ühishoone on kavandatud mudelprojekteerimise ehk BIM (Building Information Modeling) meetodil. BIM-projekteerimise kasutamine pakub paremaid võimalusi alternatiivsete projektlahenduste võrdlemiseks ja erinevate valdkondade projektlahenduste omavaheliseks koordineerimiseks. BIM on innovatiivne lähenemine, mis muudab senist projekteerimise protsessi "joonistamisest" modelleerimiseks, kus iga osapool lisab ühisesse mudelisse vajalikku informatsiooni. See muudab peaaegu olematuks vastuolud ning vead projekteerimise ja reaalse ehituse vahel ning võimaldab hõlpsasti teostada näiteks energiasimulatsioone, et juba varajases staadiumis oleks võimalik paremaid valikuid teha.

Construction of the new building of the Police and rescue Boards in Narva gets under way

30.11.2011

On 30 November RKAS and Fund Ehituse OÜ signed the contract for the construction of the new building of the Police Board and Rescue Board in Narva, which costs 5.6 million euros. The building, which has more than 4,000 square metres of net space and will be completed by December 2012, was designed by Sirkel & Mall OÜ. Police officers and rescuers will move into their building in January 2013.

The new building of the Police Board and Rescue Board in Narva was planned on the basis of the Building Information Modelling (BIM) method. The use of BIM makes it easier to compare different project solutions and to coordinate project solutions in different areas. BIM is an innovative approach that turns the usual design process from "drawing" into modelling, where each party adds the necessary information into the joint model. This makes contradictions and errors between the design and actual building almost non-existent, and makes it easy to carry out things such as energy simulations, which allows the participants to select the best solutions already in the early stages.



Maksu- ja Tolliamet saab 2013. aastal enda käsutusse uue büroo



15.12.2011

Täna kirjutasid Maksu- ja Tolliameti peadirektor Enriko Aav, ASi Technopolis Ülemiste juhatuse esimees Gert Jostov ning Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniit alla kahele lepingule, mille tulemusena Maksu- ja Tolliamet kolib Technopolis Ülemistesse, aadressil Lõõtsa 8 valmivasse hoonesse. 2013. aastal saab Maksu- ja Tolliamet enda käsutusse 11 650 m² uut büroopinda.

“Maksu- ja Tolliamet paikneb praegu linnas laiali üheksas erinevas hoones, mis raskendab tööd,” selgitas Maksu- ja Tolliameti peadirektor Enriko Aav. “Enam kui viis aastat tagasi alanud protsess on olnud pikk ja vaevarikas – nende aastate jooksul oli paraku mitmeid tagasilööke. Olen väga rahul, et meie inimesed saavad viimaks mugavad ja uueaegsed töötingimused. Usun, et lisaks positiivsele majanduslikule mõjule, mida ühele aadressile paigutamine kaasa toob, suureneb ameti tegevuse efektiivsus ja töötajate motivatsioon.”

“Maksu- ja Tolliamet saab parima töökeskkonna ning oleme konkursi tulemustega rahul,” ütles RKASi juhatuse esimees Jaak Saarniit. “Koostöös ASiga Technopolis Ülemiste on leitud parim lahendus Maksu- ja Tolliametile sobivate ruumide väljaehitamiseks, mis sündis era- ja avaliku sektori tulemuslikus koostöös. RKAS võtab enda kanda nii tellija kui ka üürniku esindaja kohustused, mis vabastab Maksu- ja Tolliameti kinnisvaraga tegelemisest ja võimaldab neil keskenduda oma põhitegevusele.”

“Maksu- ja Tolliamet ning RKAS on väarikad üürnikud, kelle üle iga ärikinnisvara linnak uhkust tunneb,” ütles

Technopolis Ülemiste ASi juhatuse esimees Gert Jostov. “Meie jaoks on leping erakordne ka oma suuruse tõttu, mis võimaldab meil linnaku väljaarendamist olulises mahus jätkata. RKAS kui lepingupartneri puhul tuleb välja tuua ka pikaajaline stabiilsus, mis on iga arendaja jaoks võtmetähtsusega – eriti praegusel ajal. Kindlasti on parima pakkumise kõrval meie jaoks oluline ka see, et Maksu- ja Tolliameti kolimine Targa Äri Linna on tunnustuseks meie seni tehtud tööle.”

Tax and Customs Board gets a new office in 2013

15.12.2011

Director General at the Tax and Customs Board Enriko Aav, Chairman of the Management Board at AS Technopolis Ülemiste Gert Jostov, and Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit signed two contracts today, as a result of which the Tax and Customs Board will move into the building to be completed in Technopolis Ülemiste at Lõõtsa 8. The Tax and Customs Board will get 11,650 m² of new office premises in 2013.

“The offices of the Tax and Customs Board are currently all over the town, which makes working more difficult,” said Director General at the Tax and Customs Board Enriko Aav. “The process that started more than five years ago has been long and painful – we suffered several setbacks during these days. I am very pleased that our people will finally be able to work in comfortable and modern conditions. I believe that in addition to the positive economic impact that moving everyone into the same building will have, this will also increase the efficiency of the Board’s work and the motivation of its staff.”

“The Tax and Customs Board will move into the best working environment and we are happy with the results of the competition,” said Chairman of the Management Board at RKAS Jaak Saarniit. “The best solution for building premises that are suitable for the Tax and Customs Board were found in cooperation with AS Technopolis Ülemiste, which is a great example of a public-private partnership. RKAS will assume the obligations of both the customer and the tenant, which releases the Tax and Customs Board from the need to deal with real estate and allows them to focus on their principal activity.”

“The Tax and Customs Board and RKAS are respectable tenants that every business estate is proud to have,” said Chairman of the Management Board at AS Technopolis Ülemiste Gert Jostov. “The contract is extraordinary for us also because of its size, which allows us to continue developing the estate. The long-term stability of RKAS must also be pointed out, as it is extremely important for every developer, especially nowadays. The decision of the Tax and Customs Board to move to our Smart Business City is great recognition of our work and very important for us.”

Jõgeva tulevane kohtu- ja politseihoone pidas sarikapidu

21.12.2011

Detsembris peeti Jõgeva tulevase kohtu- ja politseihoone sarikapidu, millega tähistati maja maksimaalse kõrguse saavutamist. Piduliku sündmusel kostitati ehitajaid, et rahvapärime kohaselt tagada hoonele hea õnn ja luua head suhted majavaimuga.

Enam kui 2000 ruutmeetri suuruse netopinnaga hoones saavad nüüdisaegsed tööruumid kohus, kinnistusamet, kodakondsus- ja migratsioonibüroo Jõgeva teenindus, kriminaalhooldus, politsei ja arestimajaga. Samuti rajatakse Suure ja Pargi tänavate äärde parkimisalad ning uus haljastus koos tänavavalgustusega.

Sarikapärga töid katuselt alla Jõgeva politseijaoskonna juht Ivar Dubolazov, Tartu Maakohu kohtunik Liivi Loide, AS Merko Ehituse juhatuse esimees Tiit Roben, Riigi Kinnisvara ASi ehitusjuhtimisosakonna juhataja Igor Gerasenkov, AS Merko Ehituse projektijuht Ott Noor ja Jõgeva maavanem Viktor Svjatõšev.

Jõgeva tulevane kohtu- ja politseihoone sai nurgakivi 27. septembril ning valmib 2012. aasta suvel.

RKAS korraldas Jõgeval Suur 1 kinnistule arendaja leidmiseks vähempakkumise, mille kohaselt seatakse ehitaja kasuks hoonestusõigus ja kellega sõlmitakse ehitiste ning territooriumi kasutamiseks üürileping. Viimases pakkumisvoorus osales kokku viis firmat, kellest parima pakkumise tegi Merko Elamu AS. Rajatava hoone täiendatud mahus eelprojekti on koostanud AS Amhold.

Sarnast finantseerimismudelit kasutades on valminud Rakvere politsei ja pääste ühishoone ning Jõhvi kohtumaja.

Rafter party of the future Jõgeva court and police building

21.12.2011

The rafter party of the future Jõgeva court and police was held in December, as the building had reached its maximum height. Builders were treated at the party to guarantee the building's good fortune and create a good relationship with the spirit of the building as instructed by old folk traditions.

The court, the land Registry, Jõgeva Division of the Office of Citizenship and Migration, probation supervision, police and detention house will be working in the new building that has more than 2,000 square metres of net space. Car parks and new green areas with street lighting will also be established by Suur and Pargi streets.

The rafter wreath was brought down from the roof by the Chief of Jõgeva Police Department Ivar Dubolazov, judge at Tartu County Court Liivi Loide, Chairman of the Management Board at AS Merko Ehituse Tiit Roben, Head of the Department of Construction at RKAS Igor Gerasenkov, Project Manager at AS Merko Ehitus Ott Noor and Jõgeva County Governor Viktor Svjatõšev.

The cornerstone of the new court and police building in Jõgeva was set on 27 September. The building will be completed by summer 2012.

RKAS organised an auction to find a developer for the Suur 1 property in Jõgeva. The builder who makes the lowest bid will have a building permission established in its favour and a lease contract will be signed with them regarding use of the buildings and the territory. Five companies took part in the last bidding round and the best price was offered by Merko Elamu AS. The preliminary design of the building was prepared by AS Amhold.

Rakvere police and rescue building, and Jõhvi courthouse were built using the same financing model.



CO₂ projekti abil renoveeriti 2011. aastal 107 hoonet

30.12.2011

Kyoto protokollil alusel toimuva CO₂ heitmekvoodi müügist saadava raha eest renoveeris Riigi Kinnisvara AS 2011. aastal energiasäästlikumaks 107 hoonet kogumaksumusega 7,7 miljonit eurot. Ehitustööd käivad 86 objektil ning 91 hoone soojustamiseks on välja kuulutatud ehitushanked.

RKASi CO₂ projektidirektor Andrus Kõre sõnul on tänava kulunud märkimisväärne osa töömahust projekteerimistele, kuna kvaliteetse ehitustööde hankimiseks on kahtlemata vajalik korralik projektdokumentatsioon. 2012. aastal kulub aga juba lõviosa ajast ehitamisele, mil valmivad ülejäänud 373 hoonet.

CO₂ projekti raames on RKAS tänava korraldanud üle 1000 hanke, kus on konkureerinud enam kui 300 ettevõtet.

CO₂ kvoodimüügi tulu kulub eeskätt hoonete energiasäästlikkuse parandamisele. Enamiku objektide juures on kavas projekteerida ja ehitada uued ventilatsiooni-, kütte- ja tugevvoolusüsteemid ning soojustada majade seinad, soklid, põrandad, vahelaed ja katused. Kavandatud tööde tulemusena peaks vähenema energiatarbimine ning sellest tulenevalt õhku paisatava CO₂ hulk.

Heitmekvoodi müügist saadava raha eest muudetakse 2012. aasta lõpuks energiasäästlikumaks 480 hoonet üle terve Eesti, investeerides neisse kokku üle 146 miljoni euro.

107 building renovated with the help of the CO₂ project in 2011

30.12.2011

RKAS used the money earned from the sale of CO₂ emission quotas on the basis of the Kyoto Protocol to increase the energy efficiency of 107 buildings in 2011, which cost 7.7 million euros in total. Construction works are ongoing on 86 sites and construction procurements have been declared for the insulation of 91 buildings.

The director of the CO₂ project at RKAS Andrus Kõre said that the focus in this year has been mainly on designing, as procuring quality construction works requires proper documentation. Most of 2012 will be spent on construction to complete the remaining 373 buildings.

RKAS has organised more than 1,000 procurements within the scope of the CO₂ project this year and more than 300 companies have participated in them.

The proceeds from sales of the CO₂ quotas are primarily used for improvement of the energy efficiency of buildings. There are plans to design and build new ventilation, heating and strong current systems for most buildings and to insulate their walls, basements, floors, ceilings and roofs. Energy consumption and the quantity of CO₂ emissions should decrease as a result of the planned improvements.

The money earned from the sale of emission quotas will be used to increase the energy efficiency of 480 buildings nationwide by the end of 2012 and more than 146 million euros will be invested for this purpose.

2010. aasta lõpus käivitunud ning eelmisel aastal tõsisema hoo sisse saanud nn CO₂ projekt oli mullu Riigi Kinnisvara ASi jaoks kahtlemata üks suurimaid väljakutseid. Kuigi investeerimisprojekt jätkub veel ka tänava, võib 2011. aastat pidada igas mõttes ajalooliseks, sest oma kümnendal tegevusaastal korraldab ettevõtte tänu CO₂ projektile rohkem hankeid kui senise kümneaastase ajaloo jooksul kokku – enam kui 1200 riigihanget. Varasemateks rekordid olid 100–140 riigihanget aastas.

Täna võib kinnitada, et CO₂ projekti realiseerimiseks vajalike hangete korraldamisel on suur töö tehtud, kuid tõsine tibu lügemise aeg on selle aasta varatalvel, mil saabub CO₂ investeerimisprojektide valmimise tähtaeg. Kirjeldatud mahus riigihangete efektiivne korraldamine on saanud teoks paljuski ka RKASis arendatud elektroonilisele hangete keskkonnale, mis valmis mullu maikuus ning mille parendamisse panustab ettevõtte pidevalt kooskõlas riigihangete valdkonna arenguga.

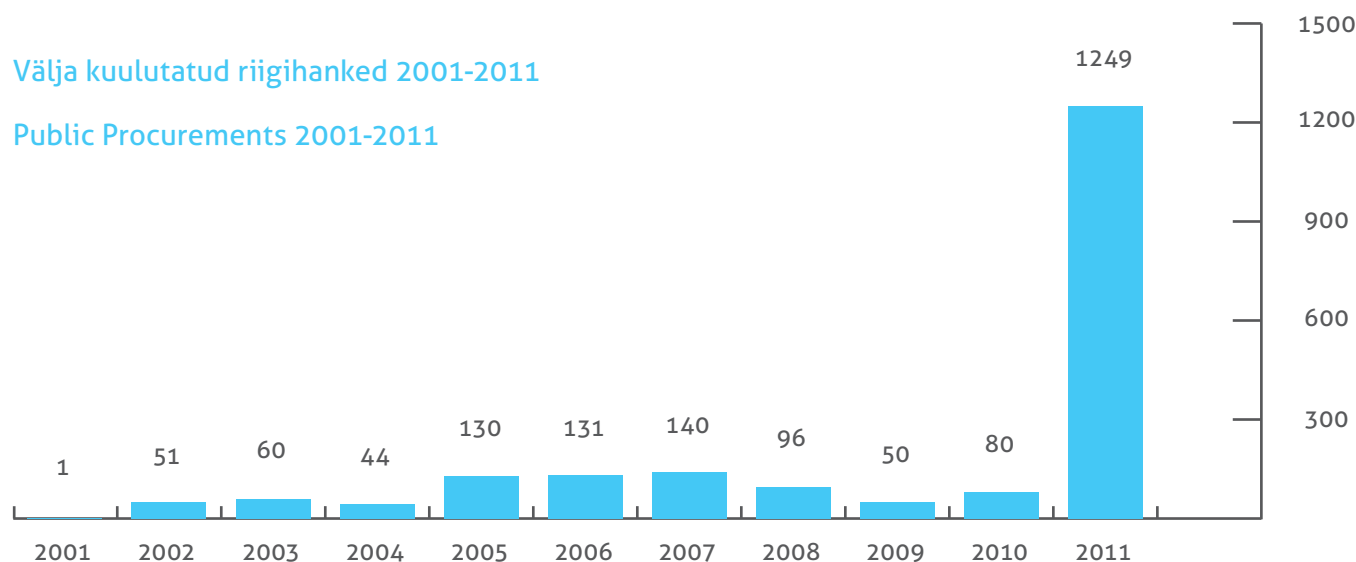
2011. aastal osales RKAS Eesti Standardi EVS 915 "Ehitustööde ja ehitiste projekteerimise riigihangete korraldamine" koostamisel, standard valmis aasta lõpuks. Loodetavasti parandab standardi kasutuselevõtt oluliselt projekteerimis- ja ehitusvaldkonna riigihangete kvaliteeti ning ühtlustab hankijate praktikat, võimaldades ka pakkujatel hangetel osaleda efektiivsemalt ja väiksema ajakuluga. Kahtlemata on RKASi üheks sihiks järjepidev koostöö erialaliitudega (arhitektid, projekteerijad, ehitusettevõtted), et tagada asjalik koostöö ka hangetel osalejatega.

New public procurement record set in 2011

The CO₂ project launched in late 2010 was without doubt one of the greatest challenges faced by Riigi Kinnisvara AS (RKAS) in 2011, during which the scheme was fully implemented. Although the investment project has continued into 2012, last year can be considered an historical one: in its tenth year of operations, the company organised more public procurements in the one year as part of the project than all of its previous procurements combined – more than 1200. The previous record had been 140 procurements in one year.

Although when looking back on 2011 it is clear that an enormous amount of work went into organising the procurements for the CO₂ project, RKAS will not be able to count its chickens until early winter, when the deadline for CO₂ investment projects passes. Contributing greatly to the effective organisation of such a large number of procurements has been the electronic procurement environment developed in RKAS, which was completed last May. It is constantly being enhanced to keep up with developments in the field of public procurements.

In 2011 RKAS was involved in the drafting of Estonian Standard EVS 915 "Organisation of public procurements for the designing of construction work and structures". The standard was completed at the end of the year. It is hoped that adopting the standard will significantly boost the quality of public procurements in the design and construction fields and harmonise practices among those taking part, enabling them to do so more effectively and without having to spend as much time in the process. One of the goals of RKAS is ongoing collaboration with professional associations (architects, designers and construction companies) to ensure that cooperation with those taking part in procurements is as efficient as possible.





Majandusaasta aruanne 2011

Aruandeaasta algus: 01.01.2011

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

Ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Registrikood: 10788733

Aadress: Lasnamäe 2, 11412 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 606 3400

Faks: +372 606 3401

E-posti aadress: info@rkas.ee

Tegevusaruanne

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS või kontsern) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv äriühing, kus riigi esindajaks on Rahandusminister. Riigi Kinnisvara AS-l on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatuse. Riigi Kinnisvara kontserni kuuluvad hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss ja 2011.aasta 31.augustil omandatud AS Erika Neli, mis tegeleb peamiselt kinnisvara rendiga. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatuse. Erika Neli AS -l on üks juhatuse liige ja kolm nõukogu liiget. Koos tütarettevõtetega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009.aastast ka ISO 14001 keskkonnanjuhtimise sertifikaati. 2011. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga tervikuna head (kajastatud allpool: majandustegevus).

Kinnisvarahaldus

RKASi hallatav kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusosakonnal regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga. RKASi kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus.

RKASi kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2011. aasta seisuga 372 kinnistut pindalaga 4 878 484 m² (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 545 hoonet suletud netopinnaga 565 726 m². 31. detsembri 2010. aasta seisuga oli 300 kinnistut pindalaga 5 882 169 m² (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 406 hoonet suletud netopinnaga 450 555 m².

Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks põhi-grupiks:

- I grupp – üüriportfell - üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses;
- II grupp – arendusportfell - arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud;
- III grupp – lepinguline portfell - haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel.
- IV grupp – müügiportfell - mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas avaliku sektori vajadustest lähtuvalt.

Ülevaade kinnisvaraportfelist

	Kinnistuid tk	Kinnistute pind m ²	Hooned tk	Suletud netopind m ²	Kasulik pind m ²	Välja üüritud pind m ²	Vakantsus	
Kinnisvaraportfell KOKKU	372	4 878 484	545	565 726	512 849	412 156	19,6%	
sh koolid	50	1 713 731	119	170 905	170 059	143 206	15,8%	
Haldusportfell	Haldus KOKKU	119	2 681 755	262	425 229	403 507	387 099	4,1%
	Põhja piirkond	50	664 366	94	206 206	195 616	180 56	7,7%
	Lõuna piirkond	31	1 102 949	79	108 797	102 507	102 168	0,3%
	Ida piirkond	15	517 899	50	68 275	65 279	64 521	1,2%
	Lääne piirkond	23	396 541	39	41 950	40 104	39 85	0,6%
Arendusportfell	Arendus KOKKU	49	1 186 357	30	47 795	47 795	16 831	64,8%
	Põhja piirkond	10	497 483	7	23 066	23 066	0	100%
	Lõuna piirkond	32	473 270	16	18 254	18 254	10 355	43,3%
	Ida piirkond	3	141 739	6	4 735	4 735	4 735	0,0%
	Lääne piirkond	4	73 865	1	1 741	1 741	1 741	0,0%
Müügiportfell	Arendus KOKKU	194	881 865	239	62 236	61 547	8 226	86,6%
	Põhja piirkond	67	142 051	75	10 400	10 400	1 96	81,2%
	Lõuna piirkond	31	346 475	44	16 747	16 747	1 615	90,4%
	Ida piirkond	40	235 268	52	14 497	13 809	1 733	87,5%
	Lääne piirkond	56	158 071	68	20 591	20 591	2 919	85,8%
Lepinguline portfell	Arendus KOKKU	10	128 507	14	30 467	29 559	0	100%
	Põhja piirkond	7	90 812	10	27 447	26 539	0	100%
	Lõuna piirkond	1	5 876	2	430	430	0	100%
	Ida piirkond	1	29 928	1	1 735	1 735	0	100%
	Lääne piirkond	1	1 891	1	854	854	0	100%

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2011) olid:

1. Justiitsministeerium	146 871 m ²
sh Murru, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad	87 708 m ²
2. Kohalikud omavalitsused	81 425 m ²
3. Haridus- ja Teadusministeerium	60 317 m ²
4. Siseministeerium	38 643 m ²
5. Erasektor	36 142 m ²

Muutused kinnisvaraportfellis

2011. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse vara ca kaks korda rohkem kui 2010. aastal – kokku 230 kinnistut suletud netopinnaga 116 594 m². Lisandunud varast oli riigile mittevajalik 60 345 m² ja riigi poolt kasutuses 56 249 m². Riigile mittevajalik vara lisatakse müügiportfelli. Lisaks anti 2011. aasta jooksul RKASile lepingu alusel haldamiseks üle 8 objekti.

2011. aastal lisandus:

- **haldusportfelli** 24 kinnistut, millest suurimateks olid Tartu Vangla, Tartu kohtumaja ning Maksu- ja Tolliameti hoone Pärnus;
- **lepingulisesse portfelli** 8 objekti, millest märkimisväärseimaks võib pidada Vabadussõja võidusammast;
- **arendusportfelli** 1 kinnistu (Jõgeva Riigigümnaasium);
- **müügiportfelli** 206 kinnistut, millest 64% moodustasid elamispinnad.

Uusehitistena valmisid:

- Koidula Raudteepiirijaam
- Porkuni kool
- Kallemäe kool

Muudatusi toimus ka seoses kinnistute müügiga. 2011. aasta jooksul müüdi kokku 58 kinnistut suletud netopinnaga 28 319 m². Nendest suurimad objektid olid:

- kinnistu Pärnus Mere pst 12 hinnaga 395 000 eurot;
- kinnistu Jõhvis Narva mnt 11 hinnaga 201 000 eurot;
- kinnistu Tallinnas Mardi 3 hinnaga 127 850 eurot.

Kinnisvaraportfelli jagunemine tulu järgi

Pikaajalist üüritulu tootvad objektid asuvad valdavalt haldusportfellis, mistõttu on järgnevalt toodud välja netoüüritasemed haldusportfelli objektidel.

2011. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu ületas 12,78 EUR/m² (ilma käibemaksuta), haldusportfelist 13%. Võrreldes 2010. aastaga on selles sektoris toimunud väike tõus (1%). Sellised hooned on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 6,40-12,78 EUR/m², moodustasid 15% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2010. aastaga toimunud langus 2% võrra. Siia gruppi kuuluvad samuti hooned, mis on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 3,21-6,39 EUR/m², moodustasid 28% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2010. aastaga toimunud langus 10% võrra. Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on heas korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 0-3,20 EUR/m², moodustasid 44% haldusportfelist. Selles grupis on võrreldes 2010. aastaga toimunud tõus 11% võrra. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKASile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises mahus investeeringuid. Hooned on üldjuhul väikese kulumiosaga ja ei teeni kasumit. See on kõige olulisem sektor, mida tuleb süsteemselt käsitleda koos klientidega, kelle peamiseks probleemiks on eelarveliste vahendite nappus.

Alla 0 EUR/m² netoüürituluga pinnad 2011. aastal haldusportfellis puudusid.

Kinnisvaraarendus

2011. aasta II pooles on arendusdivisjon teinud läbi olulise struktuurimuutuse. Kontserni strateegiliste eesmärkide toetamiseks (ennekõike kontserni kasv ja areng) loodi olemasoleva arendusosakonna baasil kolm eraldiseisvat osakonda:

- arendusprojektide juhtimise osakond – keskendub edaspidi ennekõike arendusprojektide juhtimisele ja realiseerimisele;
- teenuste- ja müügiosakond – põhifookus saab olema kinnisvara ülevõtmisel, kinnisvara objektide korraldamisel ning kontserni teenusteportfelli laiendamisel ja osutatavate teenuste mahtude suurendamisel;
- äriarendusosakond – keskendub kontserni äriprotsesside parendamisele, innovatsiooniprojektide juhtimisele, kinnisvaraportfelli hindamisele ning juhtimisele ja kinnisvaraturu analüüsile.

Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud ministerruume ja nendega seotud ametite tarbeks büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt vanglad ja koolimajad) arendamisele.

Alates 2011. aastast on RKAS kaasatud valitsussektori tasakaaluarvestustesse ja sellest tulenevalt on investeringute kava jaotatud kolmeks põhijaotuseks:

- investeringud – investeringud, millede teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;
- finantsinvesteringud - investeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;
- teenused – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeringud hüvitatakse jooksva eelarveaastal osaliselt või terviklikult.

2011. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 22.12.2010.a nõukogu otsusega 30,477 mln eurot, sh:

- investeringud – 18,781 mln eurot;
- finantsinvesteringud – 10,1 mln eurot;
- teenused – 1,596 mln eurot.

2011. aasta investeringute osas saab välja tuua, et majandussurutise jätkumisega Eestis on jätkuvalt vähenenud ka investeringute mahud. Investeerimisprojektide kulutused vähenesid drastiliselt 2008. aastal ja on ligikaudu samasse suurusjärku stabiliseerunud viimasel kolme aastal. Läbi aastate on investeringute osas kontsernile olnud kõige edukamaks aastaks 2007. aasta, kui investeerimisprojektide kulutuste summa oli ~79 mln eurot, mis oli ligikaudu 2,5 korda suurem kui 2011. aastaks kavandatud investeringute kulutuste summa.

Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 24,197 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2011. aastal suurimad järgmised investeringud (mln eurot):

• Koidula raudteepiirijaam	11,2
• Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone	3,4
• Uue Tallinna Vangla maa ost ja planeering	3,4
• Rahukohtu 1 korterite ost	1,5
• Porkuni kool	1,0
• Kallemäe kool	0,5

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid juba oluliselt alla 0,5 mln euro.

Koondprojektidest jätkusid investeringud riigikoolidesse (2,505 mln eurot) ja investeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (3,668 mln eurot). Eelnimetatud koondprojektid jätkuvad ka 2012. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2011. aastal olid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) koos Eesti Raudteega (ER) (Koidula projekti investering moodustas 46% kogu kontserni investeerimisprojektide kulutustest), Siseministeerium (17%), Justiitsministeerium (15%) ja Haridus- ja Teadusministeerium (10%).

Põhjused, miks 2011. aastal investeringute piirmäärast vähem investeeriti, olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

- Tartu vangla investeringud olid väiksemad, kuna osa plaanitud töödest teostas Skanska EMV AS kohtuliku kokkuleppe alusel;
- Rahukohtu 1 korteriomandite ost osutus 112 tuh euro ulatuses plaanitud odavamaks;
- Viru vangla lisatöid tehti 559 tuh euro eest vähem kui algselt eelarves kavandatud.

Negatiivse poole pealt on suuremad põhjused olnud seotud investeringute edenemisega planeeritud aeglasemas tempos:

- Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone ning Narva PPA ja Päästeameti hoone rajamine ei edenenu soovitav tempos – mõlema projekti kohta investeeriti plaanitud vähem, kokku 2,181 mln eurot;
- Vaeküla kooli projekt takerdus 2011. aasta alguses, kuna ehitusfirma ei suutnud täita lepinguga võetud

kohustusi. Kokku investeeriti antud projekti plaanitud 2,439 mln eurot vähem. Antud ehituslepingu täitmise osas on ehitajaga pooleli ka kohtuasi;

- Viljandi ja Nõo gümnaasiumite projekteerimine ei edenenu soovitav tempos – kokku investeeriti nende kahe kooli projekteerimisse plaanitud 0,95 mln eurot vähem;
- seoses otsuste viibimisega, ei alustatud Kaagvere kooli projekteerimist ja seetõttu investeeriti antud projekti 203 tuh eurot plaanitud vähem;
- osa Koidula raudteepiirijaama rajamisse plaanitud 2010. aasta investeringutest kandusid üle 2011. aastasse ning projekti investeeriti plaanitud 6,164 mln eurot rohkem.

2011. aastal valmis kokku 3 uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 60,73 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringuprojekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus / rekonstrueerimine	Aadress
Koidula raudteepiirijaam	54,74 ¹	Uusehitus	Värskla ja Orava vald
Porkuni kool	3,79	Uusehitus	Tammsalu vald, Lääne-Viru maakond
Kallemäe kool	2,20	Uusehitus / rekonstrueerimine	Valjala vald, Saare maakond

¹ Seisuga 31.12.2011. Osaliselt teostatakse investeringuid ka 2012. aastal.

Seoses Eesti osalemisega rahvusvahelise kliimamuutuse raamkonventsiooni Kyoto protokoll alusel toimivas kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemisüsteemis, käivitati 2010. aasta jooksul suuremahuline koostööprojekt kauplemisest saadud rahaliste vahendite suunamiseks riigiasutuste ja riigi valitsemise mõju all oleva eraõiguslike juriidiliste isikute kasutuses olevate hoonete, samuti kohaliku omavalitsuse hoonete energia- ja energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. Riigi Kinnisvara AS ülesanne koostööprojekti raames on investeringute kavade koostamine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimis- ja ehitustööde projektijuhtimise- ja omanikujärelevalve korraldamine.

2010-2011. aasta jooksul sõlmiti kokku 13 lepingut, kokku 480 hoone energiatarbimise vähendamiseks, mille teostamiseks kaasati Riigi Kinnisvara AS.

Vara ülevõtmine

2011. aastal oli märkimisväärne osa teenuste- ja müügiosakonnast seotud riigile vajaliku ja mittevajaliku kinnisvara ülevõtmisega ning kinnisvara müügiga.

Riigi Kinnisvara ASi omandisse on antud 2011. aastal 25 riigile vajalikku objekti ning 205 riigile mittevajalikku objekti. Riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmisel moodustab suurema osa mittevajalik riigivara, sest 2011. aastal andisid vara valitsejatest riigile vajalikku vara üle vaid Siseministerium ja Justiitsministerium. Vajaliku vara üleandmist ei ole 2011. aastal jätkuvalt algatanud Keskkonnaministerium ja Sotsiaalministerium. Kaitseministerium ja Põllumajandusministerium on osalenud üksikute mittevajalike kinnisvarade üle andmisel. Vajalike varade ülevõtmise protsessi aeglustavad eelkõige finantseerimisskeemide kokkulepped, kuna vara valitsejad soovivad enne omandist loobumist või haldusteenuse üleandmist saada investeeringuteks täiendavaid vahendeid.

Haridus- ja Teadusministeriumil ning Siseministeriumil (sh maavalitsused) on üleandmine suurte mahtude tõttu korraldatud etapiviisiliselt. Samas ei ole varade ülevõtmine edenenud vastavalt algsele plaanitud ajagraafikule,

sest paljusid mittevajalike varasid soovitakse üle anda kiirendatud korras, kuid riigile vajaliku vara osas ei ole tegevus nii kiire. Täiendavalt on 2011. aastal tekitanud viivitusi ka kinnistute moodustamine, sest ministeriumides on osaliselt varad veel kinnistamata. Sarnane üleandmise protsess toimus ka Haridus- ja Teadusministeriumi mittevajaliku vara osas, ning nende varade füüsiline ülevõtmine toimus suuremas osas 2011. aasta I –II kvartali jooksul.

Riigile mittevajalikest eluruumidest on märkimisväärne osa kaetud üürilepingutega, mis võivad olla sõlmitud omanikule kahjulikel tingimustel ja mille lõpetamine on keerukas. See teeb korterite võõrandamise protsessi tömahukamaks ja mõjutab negatiivselt müügihinda.

Müük 2011

2011. aasta kinnitatud eelarves oli kontsernile seatud eesmärgiks võõrandada vara kokku 1,9 mln euro eest. 2011. aasta lõpuks on RKAS võõrandanud vara 4,612 mln euro eest, millest müügieesmärgi täitmiseks realiseeritava vara müük oli 2,387 mln eurot. 2011. aasta müügieesmärk oli 1,917 mln eurot s.o eesmärki ületati summas 469 tuhat eurot ehk 24,5% võrra. 2011. aastal võõrandati põhiliselt riigile mittevajalikku vara:

Kõik kokku	4,612 mln eurot	Osakaal kogusummast
RKASi omandis enne mittevajaliku vara üleandmist olnud mittevajalik vara	0,271 tuhat	11,4%
Riigi poolt üleantud mittevajalik vara kokku	2,116 tuhat	88,6%
Muu vara kokku	2,225 tuhat	88,6%

Lähtuvalt mittevajalikku vara üleandnud ministeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministerium	Müügihind kokku (tuh eurot)	Objektide arv
Haridus- ja Teadusministerium	222	10
Justiitsministerium	145	2
Kaitseministerium	33	1
Kultuuriministerium	51	1
Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium	268	9
Riigikantselei	386	1
Siseministerium	871	29
Sotsiaalministerium	128	1
Kokku	2 104	54

Arengusuunad 2012. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

2011. aastal alustati suuremahuliste ettevalmistustega 252 kinnistu haldamise ülevõtmiseks 2012. aastal. Nime- tatud ettevalmistused olid põhiliseks märksõnaks 2011. aasta teise poolaasta haldustegevuses. Sellega seoses värvati uusi haldureid ning korraldati ümber osakonna töökorraldust. Eeltöö tulemusena lisandus 1. jaanuarist 2012.a RKASi lepingulisesse portfelli 210 haldusobjekti suletud netopinnaga 233 000 m². Ülejäänud kinnistute haldamise ülevõtmise osas jätkuvad läbirääkimised ees- märgiga alustada haldusteenuse pakkumist 2012. aasta jooksul.

2012. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objek- tide jätkuva lisandumisega. Aasta lõpuks on plaanitud 2012. aasta alguses lepingu alusel hallatavate objektide üleandmine ka RKASi omandisse.

Kinnisvaraarendus

2012. aastal on eeldatavalt investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 29,076 mln eurot, sh:

- investeringud –11,977 mln eurot;
- finantsinvesteringud – 15,458 mln eurot;
- teenused – 1,641 mln eurot.

Võrreldes 2011. aasta eelarvega on eeldatavate investee- rimisprojektide kulutuste summa vähenemine ligikaudu 5%.

Üksikprojektidest on 2012. aastal suurimad järgmised investeringud (mln eurot):

- Narva PPA ja Päästeameti ühishoone 5,7
- Viljandi gümnaasium 4,4
- Nõo gümnaasium 3,4
- Halduse investeringud² 3,0
- Jõhvi PPA ja Päästeameti ühishoone 1,7
- Suur-Ameerika 1 uue mahu arendus (eeltöö) 1,4
- Jõgeva Riigigümnaasium 1,1

Koondprojektidest jätkuvad investeringud riigikooli- desse 10,5 mln eurot) ja investeringud Siseministeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (7,4 mln eurot).

Kuna investeringute mahud on aasta-aastalt vähene- nud, siis keskendutakse rohkem ka kinnisvaraarenduse alaste teenuste pakkumisele – suurimaks komplekstee- nuseks 2011-2012. aastal saab olema nn CO₂ projekt, kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemisest saa- dud rahaliste vahendite investeerimine avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. Antud projekti elluviimiseks muudeti osaliselt RKASi struktuuri; koostöökokkulepetega võetud eesmärkide täitmiseks loodi lisaks juurde kuni 30 uut töökohta. CO₂ projekt on suureks väljakutseks nii kontsernile kui ka kogu riigile. Perioodil 2011 - 2012 tuleb kokku renoveerimistöid teha eeldatavalt kuni 500 objektil kogusummas kuni 164 mln eurot. Projekt on seotud suurte riskidega nii kontserni kui ka kogu riigi jaoks, kuna lähtuvalt Kyoto protokollist on abikõlblikud vaid tööd, mida tehakse kuni 2012. aasta novembri lõpuni.

² Üriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina

Vara ülevõtmine 2012

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2012. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. Suuremas osas jätkatakse juba 2011. aasta II pooles alanud riigile vajaliku vara ülevõtmist, millele lisandub mittevajaliku vara võõrandamine. 2012. aasta alguses oli ülevõtmisel ca 360 objekti.

2011. aastal on alanud koostöö Siseministeeriumi (3 maavalitsust, Päästeamet ning Politsei- ja Piirivalveamet) vajalike varade ning osade Kultuuriministeeriumi vajalike hoonete ülevõtmise osas. Antud objektide osas jääb objekti omandi üle võtmine 2012. aastasse, kuid kinnisvara haldusteenust hakati pakkuma alates 01.01.2012. Vajaliku vara puhul on suuremas osas aluseks Vabariigi Valitsuse määrus „Üldotstarbelise hoonestatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“, milles määrati üldotstarbelise kinnisvara üürilepingu tingimused ja kinnitati üüriarvestamise alused. Kultuuriministeeriumi eriotstarbeliste varade ülevõtmise protsess on aeglustunud eelkõige vara hindamispõhimõtete ning eelarvekokkulepete puudumise tõttu.

Kontsern peab arvestama, et vastavalt eelnimetatud määrusele kohaldatakse kahe aasta jooksul üürilepingu jõustumisest või kui enne üürilepingu sõlmimist on sõlmitud leping haldusteenuse osutamiseks, siis kahe aasta jooksul haldusteenuse lepingu jõustumisest, järgmiste erisustega:

- üürihinna suurus kalendrikuus on 1/12 riigiasutuste seniste kinnisvara korrashoiuga seotud eelarveliste vahendite suurusest 2010. aasta eelarves sama üüripinna kohta;
- üürilepingus kokku lepitud teenuste ulatus ei ole väiksem, kui konkreetset üüripinnal oli vahetult enne üürilepingu sõlmimist, kui pooled ei lepi kokku teisiti;
- peale üleminekuperioodi lõppemist on eelduslikult uueks üürihinnaks üüritava pinnaga samaväärse üüripinna turupõhine üür, mille määramiseks tellib üürileandja, kui ei ole kokku lepitud teisiti, üldiselt tunnustatud eksperdilt hinnangu.

Müük 2012

2012. aasta müügieesmärk on kokku 7,1 mln eurot, millest osa tuleb riigile mittevajaliku vara müügist ja

osa riigiasutuste kolimisest uutele pindadele (nt Siseministeerium vabastab Jõhvis uue hoone valmimisel kolm kinnistut).

Vastavalt 2012. aasta müügiplaanile on 2012 I kvartali müügieesmärk 1,1 mln eurot, II kvartalil 1,5 mln eurot, III kvartalil 3,6 mln eurot ning IV kvartalil 900 tuhat eurot.

Üldist 2012

Kuna Riigi Kinnisvara AS-i tegevusmahud on 2011. aastal oluliselt suurenenud ja see suund jätkub ka 2012. aastal, siis on teenuste- ja müügiorganisatsioon planeeritud 2012. aasta jooksul rakendada kliendihaldussüsteem. Riik on ühelt poolt Riigi Kinnisvara AS-ile üle andmas vajalikku vara ning teiselt poolt korraldab riik ümber oma haldusfunktsioonid. Seoses sellega suurenevad teenuste mahud ja ka teenuste sisu, mida Riigi Kinnisvara AS-ilt oodatakse. Riigiasutuste jaoks on oluline Riigi Kinnisvara AS-i näol ühe kindla partneri olemasolu ja samuti on see oluline organisatsiooni sisese töökorralduse paremaks tagamiseks. 2012. aasta alguse seisuga on tööl kolm kliendihaldurit, kelle peamiseks ülesanneteks on klientide vajaduste kaardistamine ning klientidega koos kinnisvaraga seotud investeeringute planeerimine ja nõustamine.

Riigi kinnisvarastrateegia ellurakendamine

RKASi majandustegevuse tulemused ja areng tervikuna sõltuvad sellest, millised otsused riik äriühingu staatuse ja tuleviku suhtes vastu võtab.

Kahjuks ei ole leitud lõplikku poliitilist konsensust 2010. aasta 18. veebruari valitsuskabineti otsuse elluviimiseks ning algatatud ei ole üldotstarbelise vara üleandmist otsuses toodud mahus ega toimunud ka RKASi määramist riigile kinnisvarateenust osutavaks ettevõtteks.

Kuigi Riigi Kinnisvara AS-i ei ole 2011. aasta lõpuks määratud riigile kinnisvarateenust osutavaks ettevõtteks, siis 04. augusti 2011 otsuse valguses on enamiku oma hoonestatud kinnisvarast 2011. aasta jooksul Riigi Kinnisvara AS-ile üle andnud Rahandusministeerium ja Justiitsministeerium ning suuremas mahus on alustatud vara Riigi Kinnisvara AS-ile üleandmist Haridus- ja Teadusministeerium, Siseministeerium ja Kultuuriministeerium.

Majandustegevus

2011. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 14% ja ulatus 37,2 mln euroni, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 1,2 mln euro võrra 14,2 mln euroni. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2010. aastaga 1,2 mln euro võrra ja oli kokku 5,4 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2011. aastal 9,6 mln eurot, 3,8 mln eurot rohkem kui 2010.aastal.

2010. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kahanes võrreldes 2009. aastaga 7,8% ja ulatus 32,7 mln euroni, sealhulgas kahanes üüritulu aastaga 1 mln euro võrra 13 mln euroni. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2009. aastaga 0,5 mln euro võrra ja oli kokku 4,2 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2010. aastal 5,8 mln eurot, mis on 5,7 mln krooni vähem kui 2009. aastal.

Ärikasum oli 2011. aastal 10,8 mln eurot. Kontserni puhaskasum vähenes 4,5 mln eurot ja oli aruandeaastal 6,7 mln eurot võrreldes 2010. aasta 11,2 mln euroga.

Ärikasum oli 2010. aastal 15,1 mln eurot. Kontserni puhaskasum kasvas 9,8 mln eurot ja oli 2010. aastal 11,2 mln eurot võrreldes 2009. aasta 1,4 mln euroga.

2011.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 1 249 hanget võrreldes 2010.a. korraldatud 80 hankega, seega hangete arv kasvas enam kui 15 korda. Riigihangete hüppeline kasv 2011.aastal oli tingitud CO₂ kvoodimüügi rahaliste vahendite arvel teostavate investeeringutega – vastavalt sõlmitud kvoodimüügi lepingutele ning Vabariigi Valitsuse korraldustele määrati kvoodimüügist saadud vahendite arvelt investeeringute korraldajaks Riigi Kinnisvara AS. Kvoodimüügi rahaliste vahendite suurus investeeringuteks (nii 2011.a kui 2012.a. kokku) moodustab ligikaudu 164 miljonit eurot ning investeeringuid teostatakse ligikaudu 500 objektil.

Kontserni 2011. aasta keskmine töötajate arv oli 164 inimest, millele lisandub 18 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele makstud töötasu üldsumma aruandeaastal oli 2,6 mln eurot.

31. detsember 2011. aasta seisuga oli kontserni emaettevõttel 7 nõukogu ja 3 juhatuse liiget, lisaks tütarettevõtete üheliikmelised juhatused. 2011. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 22 363 eurot ja juhatuse liikmetele 251 tuhat eurot. Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 53,3 tuhat eurot.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2011	2010
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	18,1%	34,3%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	29%	46%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	5,0%	9,5%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	44%	45%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvamad)	2,2%	4,1%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,0%	9,2%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss (tuhandetes eurodes)

	31.12.11	31.12.10
Varad		
Käibevara		
Raha	64 531	37 423
Nõuded ja ettemaksud	39 262	32 731
Varud	6 167	967
Kokku käibevara	109 960	71 121
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	124 801	127 311
Kinnisvarainvesteeringud	5 283	5 104
Materiaalne põhivara	86 612	78 042
Immateriaalne põhivara	324	327
Kokku põhivara	217 020	210 784
Kokku varad	326 980	281 905

Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 510	5 453
Võlad ja ettemaksud	46 565	16 683
Eraldised	16	0
Kokku lühiajalised kohustused	52 091	22 136
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	125 973	131 434
Võlad ja ettemaksud	2 540	2 475
Sihtfinantseerimine	1 563	0
Kokku pikaajalised kohustused	130 076	133 909
Kokku kohustused	182 167	156 045
Omakapital		
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	111 612	99 276
Registreerimata aktsiakapital	1 055	63
Kohustuslik reservkapital	1 606	1 045
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 798	14 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 742	11 223
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	144 813	125 860
Kokku omakapital	144 813	125 860
Kokku kohustused ja omakapital	326 980	281 905

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	37 215	32 692
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-24 750	-20 461
Brutokasum (-kahjum)	12 465	12 231
Turustuskulud	-764	-477
Üldhalduskulud	-1 727	-1 477
Muud äritulud	1 018	4 816
Muud ärikulud	-150	-10
Ärikasum (kahjum)	10 842	15 083
Finantstulud ja -kulud	-4 100	-3 860
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 742	11 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 742	11 223
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 742	11 223

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	10 842	15 083
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 307	3 345
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-867	-4 654
Muud korrigeerimised	27	0
Kokku korrigeerimised	2 467	-1 309
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 096	-9 248
Varude muutus	-381	2 470
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 578	3 178
Kokku rahavood äritegevusest	44 602	10 174
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 543	-13 076
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 636	11 804
Laekunud intressid	544	745
Muud laekumised investeerimistegevusest	42	32
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 321	-495
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 523	-1 526
Makstud intressid	-4 650	-4 464
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 173	-5 992
Kokku rahavood	27 108	3 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 423	33 736
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 108	3 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 531	37 423

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	95 637	0	974	14 324	110 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	11 223	11 223
Emiteeritud aktsiakapital	3 639	63	0	0	3 702
Muutused reservides	0	0	71	-71	0
31.12.2010	99 276	63	1 045	25 476	125 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 742	6 742
Emiteeritud aktsiakapital	12 407	1 055	0	0	13 462
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-134	0	0	5	-129
Muutused reservides	0	0	561	-561	0
Muud muutused omakapitalis	63	-63	0	-1 122	-1 122
31.12.2011	111 612	1 055	1 606	30 540	144 813

Jaotamata kasumit on vähendatud 1 122 tuhande euro võrra, mis on 2011.a. augustis omandatud tütarettevõtja AS Erika Neli soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe.

Täiendavat informatsiooni omakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2011, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

19. aprill 2012

Riigi Kinnisvara AS nõukogu aruanne

Riigi Kinnisvara AS kontserni 2011.a. majandusaasta aruande kohta üldkoosolekule esitamiseks

19. aprillil 2012. a.

1. Riigi Kinnisvara AS nõukogu on juhatuse poolt esitatud Riigi Kinnisvara AS kontserni 2011.a. majandusaasta aruande läbi vaadanud ning tuginedes juhatuse poolt esitatud lähteandmetele –
 a) puhaskasum 6 741 795 eurot;
 b) varade maht seisuga 31.12.2011.a. kokku summas 326 980 407 eurot,
 kiidab heaks juhatuse poolt nõukogule esitatud 2011.a. majandusaasta aruande.

2. Riigi Kinnisvara AS nõukogu on korraldanud ning juhtinud riigi äriühingu Riigi Kinnisvara AS tegevust lähtudes ettevõtte põhikirjast ning tuginedes äriseadustiku ja muude nõukogu tegevust reguleerivate õigusaktide nõuetele.

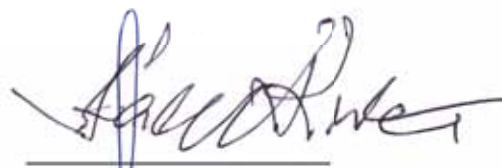
3. Nõukogu kiidab heaks juhatuse ettepaneku jaotada Riigi Kinnisvara AS puhaskasum kogusummas 6 741 795 eurot, alljärgnevalt:
 – 0 eurot dividendideks;
 – 5% puhaskasumist summas 337 090 eurot eraldisena kohustuslikku reservkapitali vastavalt äriseadustikus sätestatule;
 – 6 404 705 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Riigi Kinnisvara AS nõukogu liikmed:

Taavi Rõivas
Nõukogu esimees



Kalev Kukk
Nõukogu esimees



Tarmo Porgand
Nõukogu liige



Arto Aas
Nõukogu liige



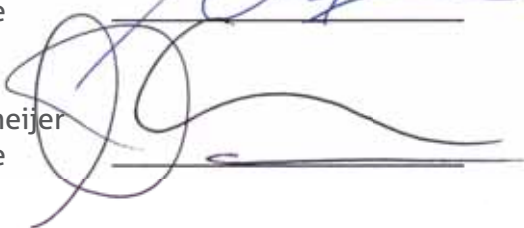
Meelis Niinepuu
Nõukogu liige



Jüri Eerik
Nõukogu liige



Arnout Lugtmeijer
Nõukogu liige





Annual report 2011

Beginning of financial year: 01.01.2011
End of financial year: 31.12.2011

Business name: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Registry code: 10788733

Address: Lasnamäe 2, 11412 Tallinn, Republic of Estonia

Telephone: +372 606 3400

Fax: +372 606 3401

E-mail: info@rkas.ee

Riigi Kinnisvara AS (hereinafter also "RKAS" or "the Group") is fully owned by the Republic of Estonia which is represented in the company by the Minister of Finance. The supervisory board of Riigi Kinnisvara AS consists of 7 members and the management board of 3 members. The Riigi Kinnisvara Group includes OÜ Hooldus Pluss, a subsidiary providing maintenance services, and AS Erika Neli which was acquired on 31 August 2011 and engages mainly in renting out property. OÜ Hooldus Pluss has a single-member management board and the functions of the supervisory board are carried out by the management board of Riigi Kinnisvara AS. The management board of Erika Neli AS consists also of one member and its supervisory board of three members. Along with the subsidiaries the Riigi Kinnisvara consolidation group is formed.

Riigi Kinnisvara AS holds the ISO 9001:2000 quality management certificate and it was also awarded the ISO 14001 environment management certificate at the beginning of 2009. The company's performance in 2011 was good when compared to the previous year and the budgetary objectives (see "Economic Activities" below).

Property Management

Properties managed by RKAS are located all over Estonia which is why the company's Department of Management is structured according to regions into Northern (incl. Tallinn), Eastern, Southern and Western Divisions. The property managers of RKAS are based in Tallinn, Jõhvi, Tartu and Pärnu.

As of 31 December 2011, the property portfolio of RKAS included 372 properties with a total area of 4,878,484 m² (incl. schools). 545 buildings with a total net enclosed area of 565,726 m² are located on these properties. As of 31 December 2010, there were 300 properties with a total area of 5,882,169 m² (incl. schools). 406 buildings with a total net enclosed area of 450,555 m² were located on these properties.

The property portfolio can be divided into four main groups:

- **Group I – the rent portfolio** – properties for rent with regard to which leases have been signed and which are being used for their traditional purpose;
- **Group II – the development portfolio** – development properties including unimproved land or improved land pending or subject to reconstruction;
- **Group III – the contract portfolio** – sites which are not owned by Riigi Kinnisvara AS, but instead managed under management contracts;
- **Group IV – the sales portfolio** – unnecessary properties the keeping of which is impractical considering the needs of the public sector.

Overview of Property Portfolio

	Number of properties	Area of properties, m ²	Number of buildings	Net enclosed area, m ²	Usable area, m ²	Let area, m ²	Vacancy	
TOTAL property portfolio	372	4,878,484	545	565,726	512,849	412,156	19,6%	
incl. schools		1,713,731	119	170,905	170,059	143,206	15,8%	
Management portfolio	Managed in TOTAL	119	2,681,755	262	425,229	403,507	387,099	4,1%
	Northern region	50	664,366	94	206,206	195,616	180,56	7,7%
	Southern region	31	1,102,949	79	108,797	102,507	102,168	0,3%
	Eastern region	15	517,899	50	68,275	65,279	64,521	1,2%
	Western region	23	396,541	39	41,950	40,104	39,85	0,6%
Development portfolio	Developed in TOTAL	49	1,186,357	30	47,795	47,795	16,831	64,8%
	Northern region	10	497,483	7	23,066	23,066	0	100%
	Southern region	32	473,270	16	18,254	18,254	10,355	43,3%
	Eastern region	3	141,739	6	4,735	4,735	4,735	0,0%
	Western region	4	73,865	1	1,741	1,741	1,741	0,0%
Sales portfolio	TOTAL sales portfolio	194	881,865	239	62,236	61,547	8,226	86,6%
	Northern region	67	142,051	75	10,400	10,400	1,96	81,2%
	Southern region	31	346,475	44	16,747	16,747	1,615	90,4%
	Eastern region	40	235,268	52	14,497	13,809	1,733	87,5%
	Western region	56	158,071	68	20,591	20,591	2,919	85,8%
Contract portfolio	TOTAL contract portfolio	10	128,507	14	30,467	29,559	0	100%
	Northern region	7	90,812	10	27,447	26,539	0	100%
	Southern region	1	5,876	2	430	430	0	100%
	Eastern region	1	29,928	1	1,735	1,735	0	100%
	Western region	1	1,891	1	854	854	0	100%

The biggest customers in terms of the area of premises leased were (as of 31 December 2011):

1. Ministry of Justice incl. the Murru, Tallinn, Viru and Tartu Prisons	146 871 m ² 87 708 m ²
2. Local authorities	81 425 m ²
3. Ministry of Education and Research	60 317 m ²
4. Ministry of Internal Affairs	38 643 m ²
5. Private sector	36 142 m ²

Changes in Property Portfolio

In 2011, several changes took place in the property portfolio. Within a year, RKAS acquired approximately twice as many assets than in 2010 – a total of 230 properties with net enclosed area of 116,594 m². 60,345 m² of the new properties were unnecessary for the state and 56,249 m² are being used by the state. Properties unnecessary for the state will be added to the sales portfolio. Furthermore, more than 8 items were given to RKAS to be managed under corresponding contracts.

In 2011:

- the management portfolio increased by 24 properties of which the largest were the Tartu Prison and courthouse, and the Pärnu building of the Tax and Customs Board;
- the contract portfolio increased by 8 items of which the most significant is the War of Independence Victory Column;
- the development portfolio increased by 1 property (State Upper Secondary School in Jõgeva);
- the sales portfolio increased by 206 properties of which 64% were residential premises.

The following new structures were completed:

- Koidula railway border station
- Porkuni school
- Kallemäe school

Changes also took place with regard to the sales of properties. In 2011, a total of 58 properties with a net enclosed area of 28,319 m² were sold. The largest of them were:

- the property located in Pärnu at 12 Mere St. which sold for EUR 395,000;
- the property in Jõhvi at 11 Narva Road which sold for EUR 201,000;
- the property in Tallinn at 3 Mardi St. which sold for EUR 127,850.

Division of Property Portfolio by Revenue

The properties generating long-term rent revenue mainly belong to the management portfolio which is why below we have specified net rent levels for those.

In 2011, 13% of premises belonging to the management portfolio generated net rent revenue more than EUR 12,78 per m² (excl. VAT). Compared to 2010, a slight increase (1%) was seen in this sector. Such buildings are either renovated or new structures.

15% of premises belonging to the management portfolio generated net rent revenue between EUR 6.40 and EUR 12.78 per m². In this sector a small decline of 2% has taken place when compared to 2010. This group also includes both renovated and new buildings.

28% of premises in the management portfolio generated net rent revenue between EUR 3.21 and EUR 6.39 per m². In this sector a small decline of 10% has taken place when compared to 2010. This group mainly includes buildings that are in good condition and require, in some cases, only small investments. However, such level of rent is insufficient in order to ensure upkeep and the desired return on equity.

44% of premises belonging to the management portfolio generated net rent revenue between EUR 0 and EUR 3.20 per m². Compared to 2010 an increase of 11% was seen in this group. This group includes both buildings which were renovated before their delivery to RKAS and buildings which require major investments.

These buildings are generally characterised by low depreciation and they do not earn any profit. This is the most important sector which must systematically be dealt with together with clients whose main problem is the shortage of budgetary resources.

In 2011, the management portfolio did not include any premises that generated net rent revenue of less than EUR 0 per m².

Property Development

In the second half of 2011, a major structural change took place in the Development Division. In order to support the strategic goals of the Group (in particular, the growth and development of the Group), three separate departments were created of the former Department of Development:

- Department of Management of Development Projects – focuses now mainly on the management and execution of development projects;
- Department of Services and Sales – the main focus is on the acquisition and maintenance of properties, expansion of the Group's service portfolio and increase of the services provided;
- Department of Business Development – focuses on the improvement of the Group's business procedures, management of innovation projects, assessment and management of property portfolio, and analysis of property market.

Property Development

The property development operations of RKAS focus on the developing of office premises and special-purpose buildings (incl. for example, prisons and schools) for ministries and their agencies.

Since 2011 RKAS is included in the balance accounting of the general government and therefore the investment plan has been divided into three main parts:

- investments – investments with regard to which operating leases have been signed or which are made to the benefit RKAS itself;
- financial investments – investments with regard to which finance leases have been signed;
- services – RKAS provides services to third parties and the corresponding investments are compensated for during the current financial year either in part or in full.

EUR 30.477 million was approved as the limit of investment expenditure in 2011 (incl. all the Group's expenditure associated with investment projects, i.e. investments and periodic expenses, excl. overhead costs and interest expenses) by the resolution of the supervisory board dated 22 December 2010 as follows:

- investments – EUR 18.781 million;
- financial investments – EUR 10.1 million;
- services – EUR 1.596 million.

In respect of investments made in 2011 it can be said that due to the continuous economic recession the investment volumes have also decreased in Estonia. The costs of investment projects reduced drastically in 2008 and have been staying at approximately the same level for the last three years. The Group's most successful investment year was 2007 when the total amount spent on investment projects was approximately EUR 79 million which is about 2.5 times higher than the amount planned for investments in 2011.

The actual amount spent on investment projects totalled at 24.197 million euros. The following investments were the biggest among single projects in 2011 (million euros):

• Koidula railway border station	11.2
• Police and Border Guard Board and Rescue Board building in Jõhvi	3.4
• purchase of land and planning for the new Tallinn Prison	3.4
• purchase of the apartments at 1 Rahukohtu St.	1.5
• Porkuni school	1.0
• Kallemäe school	0.5

The investments made in other individual projects remained significantly below EUR 0.5 million.

As for consolidated projects, investments continued in state schools (EUR 2.505 million) and in the buildings of the security agencies of the Ministry of Internal Affairs (EUR 3.668 million). The aforementioned consolidated projects also continue in 2012.

The largest cooperation partners in 2011 included the Ministry of Economic Affairs and Communications (MEAC) along with Eesti Raudtee (ER) (investments in the Koidula project formed 46% of the Group's total investment expenditure), the Ministry of Internal Affairs (17%), the Ministry of Justice (15%), and the Ministry of Education and Research (10%).

The reasons why in 2011 investments were made in a smaller volume than the investment limit, were both positive as well as negative. Positive aspects:

- investments in the Tartu Prison were smaller since some of the work planned was performed by Skanska EMV AS under a judicial agreement;
- the purchase price of the apartments at 1 Rahukohtu St. turned out to be EUR 112,000 lower than planned;
- extra work on the Viru Prison cost EUR 559,000 less than initially budgeted.

As to negative aspects, the main reasons had to do with the investments progressing at a slower pace than expected:

- the construction of the buildings for the Jõhvi Police and Border Guard and Rescue Boards, and the Narva Police and Border Guard and Rescue Boards did not progress as fast as we wished – a total of EUR 2.181 million less than planned was invested in those projects;
- The Vaeküla school project slowed down at the begin-

ning of 2011 because the contractor was unable to perform their contractual obligations. A total of EUR 2.439 million less than planned was ultimately invested in this project. Judicial proceedings are pending against the contractor with regard to the performance of the construction contract;

- The designing of the Viljandi and Nõo upper secondary schools did not move as fast as we hoped – a total of EUR 0.95 million less than planned was invested into the designing of these two schools;
- Due to delayed decision-making, the designing of the Kaagvere school did not start and therefore EUR 203,000 less than planned was invested in this project.
- Due to delayed decision-making, the designing of the Kaagvere school did not start and therefore EUR 203,000 less than planned was invested in this project.

A total of 3 new structures and reconstructions were completed in 2011 and a total of EUR 60.73 million was invested into their establishment during the entire investment period (overhead costs are not included):

Name of project	Total investment costs (EUR million)	New structure / reconstruction	Address
Koidula railway border station	54.74 ¹	New structure	Värskas and Orava Rural Municipalities
Porkuni school	3.79	New structure	Tammsalu Rural Municipality, Lääne-Viru County
Kallemäe school	2.20	New structure / reconstruction	Valjala Rural Municipality, Saare County

¹ As of 31 December 2011. Some investments will also be made in 2012.

Since Estonia participates in the EU Emissions Trading Scheme on the basis of the Kyoto Protocol of the International Framework Convention on Climate Change, a large-scale cooperation project was launched in 2010 for investing funds received under the trading scheme in improving the efficiency of energy consumption in buildings used by state authorities and legal persons in private law controlled by the state as well as in the buildings of local authorities. The task of Riigi Kinnisvara AS under the cooperation project is to draw up investment plans and organise public procurements as well as operations regarding project management and owner supervision of design and construction work.

In 2010 and 2011, a total of 13 contracts were signed for ensuring the energy efficiency of 480 buildings in cooperation with Riigi Kinnisvara AS.

Acquisition of Property

In 2011, a significant part of the operations of the Department of Services and Sales had to do with the acquisition of property, both necessary and unnecessary for the state, and with the sale of property.

In 2011, 25 items necessary for the state and 205 items which the state no longer needs were transferred to Riigi Kinnisvara AS. Most of the state property acquired is no longer necessary for the state, because in 2011, only the Ministry of Internal Affairs and the Ministry of Justice as the administrators of state assets delivered property necessary for the state. In 2011, the Ministry of the Environment and the Ministry of Social Affairs are still the ones who have not initiated any deliveries of properties necessary for the state. The Ministry of Defence and the Ministry of Agriculture have delivered a few properties, all unnecessary for the state. The acquisition of necessary properties is primarily slowed down by the agreements on financing schemes since the administrators of state assets wish to receive additional funds for investments before they relinquish the title to or management of the assets.

Due to large volumes, the Ministry of Education and Research and the Ministry of Internal Affairs (incl. county governments) have organised the transfer of properties by stages. However, acquisition of properties has not progressed according to the initial timetable because the

intention is to transfer a lot of unnecessary properties in an expedited manner, but at the same time operations pertaining to properties necessary for the state are not as quick. Furthermore, in 2011 delays have been caused by the registration of properties since some of them have not yet been registered by the ministries. A similar transfer procedure took place with regard to properties unnecessary for the Ministry of Education and Research and said assets were acquired mainly in the first and second quarters of 2011.

A significant part of the residential space unnecessary for the state is encumbered with lease contracts which may have been concluded under conditions detrimental to the owner and the termination of which is complicated. This makes the apartment transfer process more labour intensive and has an adverse impact on the sales price.

Sales 2011

Under the approved budget for 2011, the goal of the Group was to transfer assets for a total of EUR 1.9 million. By the end of 2011, RKAS has transferred assets for EUR 4.612 million of which EUR 2.387 million was received for assets sold for the purpose of achieving the sales goal. The sales goal set for 2011 amounted to EUR 1.917 million, i.e. the goal was exceeded by EUR EUR 469,000 or 24.5%. In 2011, mainly assets no longer necessary for the state were transferred:

In total	EUR 4.612 million	Percentage of total amount
Unnecessary assets in the ownership of RKAS before the transfer thereof	271,000	11.4%
Total unnecessary assets transferred by the state	2,116,000	88.6%
Total other assets	2,225,000	88.6%

Division of sales revenue broken down by ministries that have transferred unnecessary assets:

Ministry	Total sales price (EUR thousand)	Number of items
Ministry of Education and Research	222	10
Ministry of Justice	145	2
Ministry of Defence	33	1
Ministry of Culture	51	1
Ministry of Economic Affairs and Communications	268	9
State Chancellery	386	1
Ministry of Internal Affairs	871	29
Ministry of Social Affairs	128	1
Total	2,104	54

Development Trends for Financial Year 2012

Property Management

In 2011, major preparations for taking over the management of 252 properties in 2012 were undertaken. These preparations formed a key part of the management operations during the second half of 2011. In connection with this, new managers were hired and the operations of the Department reorganised. As the result of the preliminary work, the contract portfolio of RKAS increased by 210 management sites with a total enclosed area of 233,000 m² as of 1 January 2012. Negotiations on taking over the management of the remaining properties are still pending and the goal is to start providing management services in 2012.

In 2012, the portfolio should be increased due to continuous addition of new sites. By the end of the year, the title to the sites being managed under corresponding contracts at the beginning of 2012 should be transferred to RKAS.

Property Development

In 2012 the anticipated amount of investment expenditure (incl. all the Group's expenditure associated with investment projects, i.e. investments and periodic expenses, excl. overhead costs and interest expenses) will be EUR 29.076 million, incl.:

- investments – EUR 11.977 million;
- financial investments – EUR 15.458 million;
- services – EUR 1.641 million.

In comparison with the 2011 budget, the anticipated investment expenses have decreased by approximately 5%.

The following investments will be the biggest among single projects in 2012 (million euros):

• common building for the Narva Police and Border Guard and Rescue Boards	5.7
• Viljandi upper secondary school	4.4
• Nõo upper secondary school	3.4
• Management investments ²	3.0
• common building for the Jõhvi Police and Border Guard and Rescue Boards	1.7
• development of the new building at 1 Suur-Ameerika St. (preliminary work)	1.4
• state upper secondary school in Jõgeva	1.1

As for consolidated projects, investments will continue to be made in state schools (EUR 10.5 million) and in the buildings of the security agencies of the Ministry of Internal Affairs (EUR 7.4 million).

As the investment volumes have reduced year after year, more attention will also be paid to the provision of property development services – the largest complex service in 2011 and 2012 will be the so-called CO₂ project, i.e. investing funds received under the Emissions Trading Scheme in improving the efficiency of energy consumption in public buildings. In order to implement this project, the structure of RKAS was partly changed and up to 30 additional positions were created in order to achieve the objectives set by cooperation agreements. The CO₂ project is a great challenge for both the Group and the whole state. The total anticipated volume of renovation work to be performed in 2011 and 2012 covers up to 500 sites and amounts to up to EUR 164 million in total. The project involves a lot of risks for both the Group and the entire state as according to the Kyoto protocol only work performed until November 2012 will be eligible.

² Total repairs of properties included in the rent portfolio.

Acquisition of Property in 2012

In 2012, Riigi Kinnisvara AS will continue to take over state property. For the most part this entails the acquisition of property necessary for the state, which began in the second half of 2011, and, additionally, property no longer necessary will also be transferred. At the beginning of 2012, the acquisition of 360 was pending.

In 2011 cooperation started on the acquisition of the necessary assets of the Ministry of Internal Affairs (3 county governments, Rescue Board, and Police and Border Guard Board) and some of the necessary buildings of the Ministry of Culture. The title to them will be transferred in 2012, but the property management services are being provided since 1 January 2012. With regard to properties still deemed necessary, the Government regulation entitled "General Terms and Conditions of Contracts for Renting Improved General-Purpose Properties to State, and Bases for Calculation of Rent", which sets out the terms and conditions of general-purpose property leases and the bases for calculation of rent, is mainly being followed. The acquisition of special-purpose assets from the Ministry of Culture has slowed down primarily due to the lack of property assessment principles and budgetary agreements.

The Group must bear in mind that pursuant to the aforementioned regulation, the following special conditions are to be followed within two years of entry into force of the lease, or if prior to the signing of the lease a management contract has been signed, within two years of entry into force thereof:

- rent per calendar month forms 1/12 of the state budget funds which, in the budget for 2010, were appropriated for property maintenance with regard to the same premises;
- the extent of services agreed in the lease is not to be reduced to an extent smaller than that applied immediately before entry into the lease, unless the parties agree otherwise;
- after the expiry of the transitional period, new rent should be equal to the market rent of a similar rental space; the market rent is to be determined by an expert hired by the lessor, unless otherwise agreed.

Sales in 2012

The sales goal set for 2012 amounts to a total of EUR 7.1 million a part of which is to be generated from the sale of property not necessary for the state and a part from moving state agencies to new premises (e.g. the Ministry

of Internal Affairs is to vacate three properties when their new building in Jõhvi is completed).

Pursuant to the sales plan for 2012, the goal is to receive EUR 1.1 million from sales in the first quarter, EUR 1.5 million in the second quarter, EUR 3.6 million on the third quarter and EUR 900,000 in the fourth quarter of the year.

General Information about 2012

Since the volume of operations of Riigi Kinnisvara AS has significantly increased in 2011 and this is also the trend in 2012, a customer management system is planned to be implemented in the Department of Services and Sales in 2012. On the one side, the state is transferring necessary property to Riigi Kinnisvara AS, and on the other, the state also is reorganising its administrative functions. This causes the volume and substance of services expected to be provided by Riigi Kinnisvara AS to expand. It is important for state agencies to have a one reliable partner in Riigi Kinnisvara AS and this is also important so as to better organise the organisation's internal operations. As of the beginning of 2012, we have three customer managers whose main task is to map the customers' needs, plan property-related investments with the customers, and advise them.

Implementation of Property Strategy of State

The results of the economic activities and development of RKAS depend on the decisions the state makes about the company's status and future.

Unfortunately no political consensus has been found on the execution of the decision of the Cabinet of 18 February 2010 and the transfer of assets of general purpose has not been initiated to the extent set out in the decision; RKAS has also not been appointed the one company providing property-related services to the state.

Although, by the end of 2011, Riigi Kinnisvara AS had not been appointed the company providing property-related services to the state, the Ministry of Finance and the Ministry of Justice transferred most of their improved properties to Riigi Kinnisvara AS in 2011, following the decision of 4 August 2011, and also the Ministry of Education and Research, the Ministry of Internal Affairs and the Ministry of Culture have begun to transfer their properties to Riigi Kinnisvara AS in a major scale.

Economic Activities

The sales revenue (consolidated data) earned in 2011 increased by 14% when compared to the previous year and amounted to EUR 37.2 million, incl. rent revenue, which grew by EUR 1.2 million over the year and amounted to EUR 14.2 million. The volume of services increased by EUR 1.2million when compared to 2010 and amounted to EUR 5.4million. EUR 9.6 million was earned from development services in 2011, i.e. EUR 3.8 million more than in 2010.

The sales revenue (consolidated data) earned in 2010 decreased by 7.8% when compared to 2009 and amounted to EUR 32.7 million, incl. rent revenue, which declined by EUR 1 million over the year and amounted to EUR 13 million. The volume of services increased by EUR 0.5million when compared to 2009 and amounted to EUR 4.2million. EUR 5.8 million was earned from development services in 2010, i.e. EUR 5.7 million less than in 2009.

Operating profit totalled at EUR 10.8 million in 2011. The Group's net profit decreased by EUR 4.5 million and amounted in the financial year to EUR 6.7 million; in 2010 the same was EUR 11.2 million.

In 2010, operating profit amounted to EUR 15.1 million. The Group's net profit grew by EUR 9.8 million and amounted in 2010 to EUR 11.2 million; in 2009 the same was EUR 1.4 million.

In 2011, Riigi Kinnisvara AS organised 1,249 public procurements compared to 80 procurements organised in 2010. This means that the number of procurements grew by more than 15 times. The sharp increase in public procurements in 2011 was caused by investments made using the funds received from the sale of CO₂ quotas – pursuant to the quota sale agreements and the Government directives, Riigi Kinnisvara AS was appointed the investor of the corresponding funds. The funds received from the sales of quotas for investment (total proceeds in 2011 and 2012) amount to approximately EUR 164 million and investments will be made in about 500 sites.

The average number of the Group's employees in 2011 was 164 plus 18 service-providing detainees. Total wages and salaries paid to the employees in the financial year amounted to EUR 2.6 million.

As of 31 December 2011, the parent company of the Group had 7 supervisory board and 3 management board members plus the single-member management boards of the subsidiaries. The remuneration calculated in 2011 for supervisory board members amounted to EUR 22,363 and for management board members to EUR 251,000. The Group has a potential severance pay liability if any of the members of the management board are removed on the initiative of the supervisory board, and the gross amount of the potential liability is EUR 53,300.

Key financial ratios characterising the principal activities of the Group:

	2011	2010
Net profit margin (net profit/sales revenue)	18.1%	34.3%
Operating profit margin (operating profit/sales revenue)	29%	46%
Return on equity (net profit/average equity for the year)	5.0%	9.5%
Equity ratio (equity/total assets)	44%	45%
Return on assets (net profit/average total assets for the year)	2.2%	4.1%
Return on property portfolio (operating profit + depreciation)/average property portfolio for the year)	7.0%	9.2%

Annual Accounts

Consolidated Balance Sheet (thousand euros)

	31.12.11	31.12.10
Assets		
Current assets		
Cash	64,531	37,423
Receivables and prepayments	39,262	32,731
Inventories	6,167	967
Total current assets	109,960	71,121
Fixed assets		
Financial investments	124,801	127,311
Investment properties	5,283	5,104
Tangible fixed assets	86,612	78,042
Intangible fixed assets	324	327
Total fixed assets	217,020	210,784
Total assets	326,980	281,905
Liabilities and equity		
Liabilities		
Current liabilities		
Loans payable	5,510	5,453
Payables and prepayments	46,565	16,683
Provisions	16	0
Total current liabilities	52,091	22,136
Long-term liabilities		
Loans payable	125,973	131,434
Payables and prepayments	2,540	2,475
Targeted financing	1,563	0
Total long-term liabilities	130,076	133,909
Total liabilities	182,167	156,045
Equity		
Owners' equity owned by shareholders of parent company		
Share capital at nominal value	111,612	99,276
Unregistered share capital	1,055	63
Legal reserve	1,606	1,045
Retained earnings	23,798	14,253
Profit (loss) for financial year	6,742	11,223
Total owners' equity owned by shareholders of parent company	144,813	125,860
Total equity	144,813	125,860
Total liabilities and equity	326,980	281,905

Annual Accounts

Consolidated Income Statement (thousand euros)

	2011	2010
Sales revenue	37,215	32,692
Cost of goods and services sold	-24,750	-20,461
Gross profit (loss)	12,465	12,231
Marketing expenses	-764	-477
General administrative expenses	-1,727	-1,477
Other operating income	1,018	4,816
Other operating charges	-150	-10
Operating profit (loss)	10,842	15,083
Financial income and expenses	-4,100	-3,860
Profit (loss) before income tax	6,742	11,223
Profit (loss) for financial year	6,742	11,223
incl. share of shareholder of parent company in profit (loss)	6,742	11,223



	2011	2010
Cash flow from operating activities		
Operating profit (loss)	10,842	15,083
Adjustments		
Depreciation and impairment of fixed assets	3,307	3,345
Profit (loss) on sales of fixed assets	-867	-4,654
Other adjustments	27	0
Total adjustments	2,467	-1,309
Change in receivables and prepayments relating to operating activities	1,096	-9,248
Change in inventories	-381	2,470
Change in payables and prepayments related to operating activities	30,578	3,178
Total cash flow from operating activities	44,602	10,174
Cash flow from investing activities		
Paid on acquisition of tangible and intangible fixed assets	-10,543	-13,076
Received from sales of tangible and intangible fixed assets	2,636	11,804
Interest received	544	745
Other receipts from investing activities	42	32
Total cash flow from investing activities	-7,321	-495
Cash flow from financing activities		
Repayments of loans raised	-5,523	-1,526
Interest paid	-4,650	-4,464
Other payments within framework of financing activities	0	-2
Total cash flow from financing activities	-10,173	-5,992
Total cash flow	27,108	3,687
Cash and cash equivalents at beginning of period	37,423	33,736
Change in cash and cash equivalents	27,108	3,687
Cash and cash equivalents at end of period	64,531	37,423

Annual Accounts

Consolidated Statement of Changes in Owners' Equity (thousand euros)

	Owners' equity owned by shareholders of parent company				Total
	Share capital at nominal value	Unregistered share capital	Legal reserve	Retained earnings (loss)	
31.12.09	95,637	0	974	14,324	110,935
Profit (loss) for financial year	0	0	0	11,223	11,223
Share capital issued	3,639	63	0	0	3,702
Changes in reserves	0	0	71	-71	0
31.12.10	99,276	63	1,045	25,476	125,860
Profit (loss) for financial year	0	0	0	6,742	6,742
Share capital issued	12,407	1,055	0	0	13,462
Changes from other payments to owners	-134	0	0	5	-129
Changes in reserves	0	0	561	-561	0
Other changes in equity	63	-63	0	-1,122	-1,122
31.12.11	111,612	1,055	1,606	30,540	144,813

Retained earnings have been decreased by EUR 1,122,000 which is the difference between the historical cost of the subsidiary AS Erika Neli acquired in August 2011 and the book value of the acquired net assets.

For further information on the components of share capital please refer to Note 17 of the Annual Accounts.

Independent auditor's report

To the Shareholder of Riigi Kinnisvara AS

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Riigi Kinnisvara AS and its subsidiaries, which comprise the consolidated balance sheet as of 31 December 2011 and the consolidated income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management Board's Responsibility for the Consolidated Financial Statements

Management Board is responsible for the preparation, and true and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia, and for such internal control as the Management Board determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation, and true and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of Riigi Kinnisvara AS and its subsidiaries as of 31 December 2011, and of their financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia.

Tiit Raimla
Auditor's Certificate No.287

Janno Hermanson
Auditor's Certificate No.570

AS PricewaterhouseCoopers

19 April 2012

Report by the supervisory board of Riigi Kinnisvara AS

on the Annual Report 2011 of the Riigi Kinnisvara AS Group for the purpose of submission to the general meeting

19 April 2012

1. 1. The supervisory board of Riigi Kinnisvara AS has reviewed Annual Report 2011 submitted by the management board and, based on the source data submitted by the management board, i.e.

a) the net profit of EUR 6 741 795;

b) the total assets amounting to EUR 326 980 407 as of 31 December 2011,

approves Annual Report 2011 submitted to the supervisory board by the management board.

2. 2. The supervisory board of Riigi Kinnisvara AS has organised and directed the operations of state-owned company Riigi Kinnisvara AS on the basis of the articles of association of the company and the requirements of the Commercial Code and other legislation regulating the activities of the supervisory board.

3. 3. The supervisory board approves the management board's proposal to distribute the total net profit of EUR 6 741 795 of Riigi Kinnisvara AS as follows:

– 0 euros for dividends;

– 5% of the net profit, i.e. EUR 337 090, as an allocation to the legal reserve in accordance with the provisions of the Commercial Code;

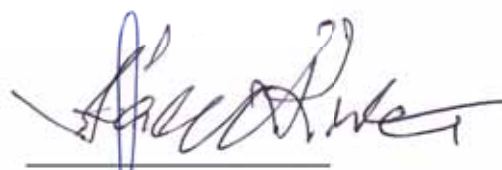
– EUR 6 404 705 to the retained profit.

Members of the supervisory board of Riigi Kinnisvara AS:

Taavi Rõivas
Chairman of
supervisory board



Kalev Kukk
Member of
supervisory board



Tarmo Porgand
Member of
supervisory board



Arto Aas
Member of
supervisory board



Meelis Niinepuu
Member of
supervisory board



Jüri Eerik
Member of
supervisory board



Arnout Lugtmeijer
Member of
supervisory board

