



**RIIGI KINNISVARA**

**RIIGI KINNISVARA AS | AASTARAAMAT 2012**

STATE REAL ESTATE LTD | ANNUAL REPORT 2012





128

**RIIGI KINNISVARA AS**

STATE REAL ESTATE LTD

**AASTARAAMAT 2012**

ANNUAL REPORT 2012

 **Riigi Kinnisvara**

## Riigi Kinnisvara AS

- Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile kuuluv 161,2 miljoni euro suuruse aktsiakapitaliga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100%-liselt Eesti Vabariigile. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

Ettevõttel on 7-liikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Arto Aas, Aare Järvan, Tarmo Porgand, Taavi Madiberk, Kalev Kukk, Jüri Eerik ja Arnout D. Lugtmeijer.

RKASis töötab 168 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 161.2 million euros. 100% of the company's shares belong to the Republic of Estonia and are administered by the Ministry of Finance.

The supervisory board of RKAS consist of 7 members: Arto Aas, Aare Järvan, Tarmo Porgand, Taavi Madiberk, Kalev Kukk, Jüri Eerik ja Arnout D. Lugtmeijer.

RKAS employs a full-time staff 168 people. ■



### Sisukord

- 4 Märkimisväärne kasv  
Remarkable increase
- 6 Energiatõhusus ja efektiivsus on võtmesõnad  
Energy efficiency and effectiveness are the keywords
- 8 Sündmuste kalender 2012  
Event calendar 2012
- 68 Majandusaasta aruanne 2012  
Annual Report 2012 (page 82)





## Märkimisväärne kasv

2012. aasta tegevuse tulemused on head ja vastavad seatud eesmärkidele. Oluliseks märksõnaks oli kinnisvaraportfelli mahu kiire kasv. Igasugune kiire kasv toob alati kaasa küsimuse sellega hakkamasaamisest. Saime hakkama! Kindlasti pani see proovile ettevõtte võimekuse ning näitas samas temas sisalduvat tegevuspotentsiaali ja professionaalsust.

Hallatav kinnisvaraportfell on kahel viimasel aastal kahekordistunud. 2012. aasta lõpu seisuga oli meie omanduses ja tegevusväljas 722 kinnistut, 1051 erinevat hoonet ja ligemale 900 000 ruutmeetrit kasutuses, arenduses ja müügi ootel pinda.

Riigi kinnisvarategevuse strateegia kohaselt andsid erinevad ministriumid ja riigiasutused RKASi omandusse kokku 345 suuremat ja väiksemat kinnisvaraobjekti. Kinnisvarakasutuse optimeerimise ja kulude vähendamise huvides osutasid neist riigi valitsemiseks vajalikuks 118.

RKAS investeeris 2012. aastal avaliku sektori asutuste töötingimuste parendamiseks kokku 18,4 miljonit eurot ning juhtis ligemale 140 miljoni euro eest CO<sub>2</sub> projekti investeeringu. Viimase tulemusel renoveeriti mullu energiasäästlikumaks 377 hoonet üle riigi. Heitmekvoodi projekti raames renoveeris RKAS kahe viimase aastaga energiasäästlikumaks kokku 484 hoonet.

Jätkus riigigümnaasiumihoonete ehitus Viljandis, Haapsalus, Jõgeval ja Nõos. Samuti alustati tegevusi Eesti Rahva Muuseumi ja rahvusarhiivi uute hoonete rajamiseks Tartus.

Ettevõtte kui organisatsiooni töö täiustamiseks arendati varahalduse juhtimissüsteemi, elektroonilist hangete keskkonda, panustati töökeskkonna disainimisse, teostati aktiivset koostööd Tallinna Tehnikaülikooliga ja teiste kõrgkoolidega.

Tööga saavutati ka tunnustusi. Siinkohal tooksin esile Kinnisvarahalduse Tegu 2012, mille pälvis ettevõtte Eesti kinnisvara korrashoiu turgu positiivselt mõjutanud ja arendanud hankepoliitika eest.

Tegevuse ja vara mahu kasv eeldavad 2013. majandusaastal põhitähelepanu jätkusuutlikkuse tagamisele, varakasutuse optimeerimisele ja efektiivsusele. ■

## Remarkable increase

Our performance in 2012 was great and met the goals we set ourselves. The rapid increase in our real estate portfolio is particularly significant. Any growth that is fast raises the question of whether it is possible to keep up with it. But we did! It certainly tested the company's capabilities and at the same time highlighted its potential and professionalism.

The real estate portfolio we manage has doubled in the last two years. At the end of 2012 we had 722 properties and 1051 buildings in own ownership and field of activities, and approximately 900,000 square metres of space in use, in development or pending sale.

According to the state's real estate strategy, ministries and state agencies transferred 345 real estate objects to the ownership of RKAS. 118 of these proved necessary in state governance in the interests of optimising the use of real estate and reducing costs.

In 2012 RKAS invested 18.4 million euros into the improvement of the working conditions of public agencies and managed investments of the CO<sub>2</sub> project valued at ca. 140 million euros. 377 buildings nationwide were renovated and made more energy efficient as a result of the latter. Within the scope of the emissions quota project RKAS renovated 484 buildings in the last two years to make them more energy efficient.

The construction of state school buildings in Viljandi, Haapsalu, Jõgeva and Nõo continued. Construction of the new buildings of the Estonian National Museum and the national archive in Tartu also got under way.

In order to perfect its work as an organisation, the company developed its asset management control system and electronic procurement environment, contributed to working environment design and cooperated actively with Tallinn University of Technology and other institutions of higher education.

Work also won us recognition. I would like to highlight the Property Management Deed 2012 award the company won for its procurement policy, which had influenced and developed the Estonian property maintenance market in a positive manner.

The increase in the volume of activities and assets mean that in 2013 we have to focus on guaranteeing sustainability, optimising the use of assets and effectiveness. ■

## Energiatõhusus ja efektiivsus on võtmesõnad

■ Riigi Kinnisvara ASi möödunud aasta tegevust läbis laia joonena üleriigilise CO<sub>2</sub> projekti realiseerimine, mille tulemusena said soojapidavaks ja seeläbi energiasäästlikuks paljud olemasolevad haridus-, kultuuri- ja spordi-, tervishoiu- ja sotsiaalhooned ning suur hulk teisi avaliku kasutusega hooneid. Tehtud töö on arvestatav mõju keskkonnale läbi väheneva CO<sub>2</sub> emissiooni kui ka maksumaksja raha säästmisele tulevikus väiksemate energiakulude kaudu. Omaette lisandväärtuseks on avalike hoonete visuaalselt paranenud välisilme.

Ettevõtte pööras erilist tähelepanu energia- ja keskkonnasäästlikkusele ka uute hoonete ehitamisel. Valmisid kaasajanõuetele vastavad Politsei ja Päästeameti ühishooned Narvas, Jõhvis ja Kuressaares ning Jõgeva justiitshoone. Märgitud hoonete valmimisega paranesid oluliselt ka sisejulgeolekuasutuste töötingimused, mis tõsteti varasemaga võrreldes täiesti uuele tasemele.

Alates 2019. aastast kehtima hakkavate avaliku sektori hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmiseks on uute tehnoloogiate väljatootamine ja kasutuselevõtt ehituses mõõdapääsmatu. Selleks alustas ettevõtte innovatiivsete lahenduste otsimist koostöös kõrgkoolidega teadus-arendustegevuse valdkonnas. Esimese viljana valmis möödunud aastal juhendamaterjal madal- ja liginullenergiahoonete rajamiseks.

Eesti konkurentsivõimelisima äriteenindus- ja kinnisvaraettevõtte tiitli pälvimine kolmandat aastat järjest ja ettevõtte haldusportfelli muljeltavaldav kasv kinnitavad Riigi Kinnisvara ASi võimekust pakkuda avalikule sektorile efektiivse majandamise võimalust. Riigi Kinnisvara ASi professionaalne ja hea mainega töötajaskond tagab ettevõtte püsimise oma valdkonna liidrirollis. ■

## Energy efficiency and effectiveness are the keywords

■ Realisation of the nationwide CO<sub>2</sub> project, which resulted in many existing educational, cultural, sports, health and social buildings as well as many other public buildings being insulated and thereby also energy efficient, was the main thread that ran through the activities of Riigi Kinnisvara AS last year. This work has a considerable impact on the environment by decreasing CO<sub>2</sub> emissions, and taxpayers' money will also be saved, as less energy will be used in future. The improved appearance of public buildings is added value of its own.

The company also paid particular attention to energy efficiency and environmental sustainability in erecting new buildings. The shared buildings of the Police and Border Guard Board built in Narva, Jõhvi and Kuressaare and the police and court building in Jõgeva meet all contemporary requirements. These new buildings improved the working conditions of our internal security authorities, which were taken to a completely new level.

The development and implementation of new technology in construction is unavoidable in order to meet the minimum energy efficiency requirements that will enter into force in 2019. The company therefore started cooperating with institutions of higher education to look for innovative solutions in the area of research and development. The guidelines for the construction of low and nearly zero-energy buildings were completed last year as a result of this cooperation.

Winning the title of most competitive business services and real estate company in Estonia for the third year in a row and the impressive increase in the company's management portfolio underline the ability of Riigi Kinnisvara AS to provide the option of efficient management to the business sector. The professional and reputable team of Riigi Kinnisvara AS guarantees that the company maintains its position as the leader in its area. ■





# Sündmuste kalender / Event calendar









## Allkirjastati lepingud Statistikaametile uue büroohoone ehitamiseks

■ Riigi Kinnisvara AS, Statistikaamet ja Kaamos Group OÜsse kuuluv Vindor Holding OÜ sõlmisid lepingud Statistikaameti kolimiseks Tallinnas Tatari tänav 51 kinnistule rajatavasse bürooos. 2013. aasta sügisel valmivas kontorihoones saab amet enda käsutusse enam kui 4800 ruutmeetrit pinda.

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimehe Jaak Saarniidu sõnul on koostöös Kaamos Groupiga leitud parim lahendus Statistikaametile sobivate ruumide väljaehitamiseks viisil, mis võimaldab praeguses majandusolukorras lisaks RKASi kogemustele kasutada ka erasektori kompetentsi ja võimalusi. Samas võtab RKAS enda kanda nii tellija kui ka üürniku esindaja kohustused, mis vabastab Statistikaameti kinnisvaraküsimustega tegelemisest ja võimaldab ametil keskenduda oma põhitegevusele.

„Statistikaametile uue büroohoone rajamine on meie meeskonnale väärikas väljakutse ning samas hea võimalus rakendada värskeid kogemusi, mille omandasime Eesti suurima büroohoone – Tammsaare Ärikeskuse – arendamisel,” sõnas Kaamos Kinnisvara tegevjuht Priit Uustulnd. „Meil on väga hea meel alanud koostöö üle nii maineka ja usaldusväärse partneriga.”

RKASi 2011. aasta juulis Statistikaametile üüripinna leidmiseks korraldatud avalikule konkursile esitatud kahekümne kahest pakkumusest vastas tingimustele üheksa. Parima pakumise tegi konsortsium Kaamos Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ ja Kaamos Ehitus OÜ.

Statistikaameti tarvis üürile võetavate ruumide kogupind on 4841 ruutmeetrit ning ruumid üüritakse kümneks aastaks. Täna tegutseb amet Tallinnas ligi pool sajandit vanas hoones, mille töötingimused ei rahulda enam töötajate vajadusi. ■

## Contracts signed for construction of new office building for Statistics Estonia

■ Riigi Kinnisvara AS, Statistics Estonia and Vindor Holding OÜ, which belongs to Kaamos Group OÜ, signed the contracts for moving Statistics Estonia to the office building to be constructed on the Tatari 51 property in Tallinn. Statistics Estonia will have more than 4,800 square metres of space in the office building that will be completed in autumn 2013.

Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Jaak Saarniit said that they and Kaamos Group found the best solution for building suitable premises for Statistics Estonia in a manner that allows to use the competency and opportunities of the private sector in addition to the experience of RKAS. RKAS will assume the obligations of both the customer and the tenant, which releases Statistics Estonia from the need to deal with real estate and allows them to focus on their principal activity.

“Establishing a new office building for Statistics Estonia is a great challenge for our team as well as a good opportunity to implement the experience we gained from the development of the Tammsaare Ärikeskus, the biggest office building in Estonia,” said Priit Uustulnd, CEO at Kaamos Kinnisvara. “We are very pleased about our cooperation with such a reputable and reliable partner.”

Nine of the twenty two tenders submitted during the public competition organised by RKAS in July 2011 to lease new premises of Statistics Estonia met the terms and conditions of the competition. The best tender was submitted by the consortium of Kaamos Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ and Kaamos Ehitus OÜ.

The total area of the premises to be leased for Statistics Estonia is 4,841 square metres and they will be taken on lease for ten years. The Office is currently operating in the building that is over fifty years old, but the conditions there no longer meet the needs of the employees. ■



## Tallinna Tehnikaülikool ja Riigi Kinnisvara AS otsivad ühiselt ehituse tulevikulahendusi

Tallinna Tehnikaülikooli innovatsiooni- ja ettevõtluskeskuse direktor Tea Varrak ja Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi juhatuse esimees Jaak Saarniit allkirjastasid kaks lepingut, et alustada koostööd energiatõhusate hoonete projekteerimise ja keskkonnamõjude hindamise kriteeriumite väljatöötamiseks. Koostööprojekt kestab 2013. aasta märtsini.

Uuringute esimeses etapis keskendutakse madal- ja liginullenergiahoonete rajamiseks vajalike hoonepiirete, fassaadide, päikesekaitse, tehnosüsteemide, automaatika ja taastuvenergiaallikate uute lahenduste väljapakumisele ning tehniliste lahenduste teaduslikule ja praktilisele analüüsile. Lepingute maht on 71 847 eurot ning projekti kogumaksumuseks on planeeritud 152 226 eurot.

RKASi juhatuse esimehe Jaak Saarniidu sõnul kasutatakse uurimuste tulemusi nii olemasolevate hoonete energiatõhususe tõstmisel kui ka uute hoonete kavandamisel. „Alates 2020. aastast peavad kõik Euroopa Liidus kerkivad hooned olema nn liginullenergia majad, mis toodavad enam-vähem sama palju energiat kui tarbivad,” täpsustas ta.

„RKAS on Tallinna Tehnikaülikoolile väga huvitav partner ja selline innovaatiline koostöö rikastab mõlemaid pooli,” lisas innovatsiooni- ja ettevõtluskeskuse direktor Tea Varrak.

Uuringu „Energiaatõhusate hoonete projekteerimine ja keskkonnamõjude hindamise kriteeriumid” peaesmärgiks on madal- ja liginullenergiahoonete võimalike tehniliste lahendusvariantide väljatöötamine büroo- ja avalikele hoonetele. Uuring tehakse ka madal- ja liginullenergiahoonete tüüplahenduste kohta. ■

## Tallinn University of Technology and Riigi Kinnisvara AS looking for future construction solutions

Director of the Innovation and Business Centre of the Tallinn University of Technology Tea Varrak and Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara Aktsiaselts Jaak Saarniit signed two contracts about future cooperation in designing energy efficient buildings and developing criteria for environmental impact assessment. The cooperation project will last until March 2013.

During the first stage of the studies the focus will be on offering new solutions for building shells, facades, sun protection, utility systems, automatic equipment and renewable energy sources required for the construction of low and nearly zero-energy buildings, and a scientific and practical analysis of technical solutions. The volume of the contracts is 71,847 euros and the planned total cost of the project is 152,226 euros.

Chairman of the Management Board of RKAS Jaak Saarniit said that the result of the study will be used to increase the energy-efficiency of existing buildings and to design new buildings. “All buildings built in the European Union from 2020 onwards must be so-called nearly zero-energy buildings that produce almost as much energy as they consume,” he specified.

“RKAS is a very interesting partner for the Tallinn University of Technology and this innovative cooperation will enrich both parties,” added Director of the Innovation and Business Centre Tea Varrak.

The main goal of the study ‘Design of energy-efficient building and environmental impact assessment criteria’ is to develop possible solutions of low and nearly zero-energy buildings for office and public buildings. A study about standard solutions for low and nearly-zero energy buildings will also be carried out. ■



„Kasutame innovaatilisi lahendusi ja parima praktika kogumist hoonete energiatõhususe ning sisekliima kvaliteedi tõstmisel!”

“We use innovative solutions and rely on accumulated best practice to raise the levels of energy efficiency and internal climate quality in buildings.”



## Maksu- ja Tolliameti büroohoone sai nurgakivi

■ Rahandusminister Jürgen Ligi, Maksu- ja Tolliameti peadirektori kohusetäitja Marek Helm, Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi juhatuse esimees Jaak Saarniit, Tallinna abilinnapea Taavi Aas ja Technopolis Ülemiste juhatuse esimees Gert Jostov asetasiid nurgakivi Maksu- ja Tolliameti tulevasele büroohoonele Tallinnas Ülemiste Citys. Lõõtsa 8 aadressile kerkiva kolmikturni põhirentnik Maksu- ja Tolliamet saab enda käsutusse 11 650 m<sup>2</sup> pinda 2013. aasta teisel poolel.

„Maksu- ja Tolliamet saab endale järgmisel aastal uue, väärilise kodu,“ märkis rahandusminister Jürgen Ligi. „See lahendab ameti ruumiprobleemid ja kõik pealinna üksused saavad ühe katuse alla. Kindlasti on ühisesse majja kolimine kasuks töö tõhususele ja loob meeldivama töökeskkonna.“

„Meie jaoks on uue hoone juures kasutegureid mitu: tänapäevaste töötingimuste loomine tõstab inimeste motivatsiooni, samuti muutub lihtsamaks koostöö eri osakondade vahel,“ sõnas Maksu- ja Tolliameti peadirektori kohusetäitja Marek Helm. „Ja ehkki maksuamet ja tolliamet ühinesid juba 2004. aastal, töötavad meie ametnikud endiselt nn ühiselamu-tüüpi büroodes üle Tallinna laiali, paiknedes kokku üheksal aadressil. Lisaks majanduslikule efektiivsusele hõlbustab moodne töökeskkond ka inimeste koostööd.“

Hoone ehitaja NCC Ehitus ASi juhatuse esimees Toomas Aak lisas, et see projekt on ehitusettevõtte jaoks viimaste aastate üks huvitavamaid. „Kümnekorruseline hoone on loodud spetsiaalselt büroopinnaks. Siin on kasutatud kõige uuemaid tehnilisi lahendusi, mis aitavad kaasa tuua näiteks arvestatava energiakokkuhoiu. Ehitustehnilistest lahendustest tasuks välja tuua ka liigutatavad vaheseinad, mille abil saab büroode suurust hiljem lihtsalt ja suuremate kulutusteta muuta. Usun, et Maksu- ja Tolliamet jääb lõpptulemusega rahule – need on innovaatiliste lahendustega büroohood, mis on loodud spetsiaalselt ameti vajadusi silmas pidades.“

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniidu sõnul on RKASi eesmärk selle projekti juures esindada Maksu- ja Tolliameti huve saada ametile parim võimalik töökeskkond. ■■■

## Cornerstone set for new building of Tax and Customs Board

■ Minister of Finance Jürgen Ligi, Acting Director General of the Tax and Customs Board Marek Helm, Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara Aktsiaselts Jaak Saarniit, Deputy Mayor of Tallinn Taavi Aas and the CEO at Technopolis Ülemiste set the cornerstone of the future office building of the Tax and Customs Board in Ülemiste City, Tallinn. The Tax and Customs Board will be the main tenant in the triple tower at Lõõtsa 8 with 11,650 m<sup>2</sup>. The building will be completed in the second half of 2013.

“The Tax and Customs Board will move into a new home in the next year,” said Minister of Finance Jürgen Ligi. “This will solve the Board’s problems with space and all units operating in the capital will be under the same roof. There is no doubt that moving into the same building will increase efficiency and create a more pleasant working environment.”

“For us, the new building has many beneficial factors: the creation of modern working conditions improves motivation and makes cooperation between different departments easier,” said Acting Director General of the Tax and Customs Board Marek Helm. “Although the Tax Board and Customers Board merged already in 2004, our officials still work in the so-called dormitory-type offices all over Tallinn – we have nine addresses in total. In addition to economic efficiency a contemporary working environment will also facilitate cooperation between people.”

Toomas Aak, CEO at construction company NCC Ehitus AS, said that this building is one of the most interesting projects for them in recent years. “The ten-storey building is erected as a purpose-built office building. We use the newest technical solutions that also help achieve considerable energy savings. The technical solutions that deserve a mention are movable partition walls, which make it possible to change the size of offices easily and without incurring big expenses. I believe that the Tax and Customs Board will be satisfied with the end result – they are office buildings with innovative solutions created in consideration of the specific needs of the Board.”

Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara Aktsiaselts Jaak Saarniit said that the goal of RKAS in this project is to represent the interests of the Tax and Customs Board in getting the best possible working environment for the Board. ■■■





Technopolis Ülemiste juhatuse esimehe Gert Jostovi hinnangul tähistab kolmikorni ehitus piirkonna jaoks uut algust. „Maksu- ja Tolliameti otsus Ülemiste City kasuks näitab taas kord, et sinne piirkond on peale tööstustegevuse atraktiivne ka büroo- ja äripindade asukohana,” märkis ta. „Selle eelduseks on nii kesklinna, lennujaama kui ka riigi suurimate tugimaanteede lähedus. Samuti pakume oma rentnikele tugiteenuseid, millest linna teistes piirkondades on suur puudus: lastehoid, linnaku oma bussiliin, äri- ja arendusteenused. Lähitulevikus lisandub spordikompleks ning plaanis on välja arendada kapitali kaasamise teenus.”

Tallinnas aadressil Lõõtsa 8 kerkivas kolmikornis on kokku u 24 000 m<sup>2</sup> uut büroopinda, millest 11 650 m<sup>2</sup> saab enda käsutusse Maksu- ja Tolliamet. Maja kontseptsiooni töötas välja Larkas & Laine Oy Soomest. Arhitekt Oliver Lemarchandi ideed arendas edasi Katrin Birk arhitektuuribüroost EA Reng. ■

Gert Jostov, CEO at Technopolis Ülemiste, believes that the construction of the triple tower signifies a new start for the region. “The decision of the Tax and Customs Board to move to Ülemiste City demonstrates once again that in addition to industrial companies, this region is also an attractive location for office and commercial premises,” he noted. “It’s vicinity to the city centre, airport and the biggest roads of the country is an advantage. We also offer our tenants support services that are not available in the other parts of the city: childcare, our own bus line, business and development services. A sports complex will be built in the nearest future and we’re also planning to develop the capital raising service.”

The triple tower at Lõõtsa 8, Tallinn, will have ca. 24,000 m<sup>2</sup> of office premises in total, 11,650 m<sup>2</sup> of which will be used by the Tax and Customs Board. The concept of the building was developed by Larkas & Laine Oy from Finland. The idea of architect Oliver Lemarchand was developed further by Katrin Birk from architectural bureau EA Reng. ■



## Kuussaare tulevane politsei ja pääste ühishoone pidas sarikapidu

Kuussaare tulevane politsei ja pääste ühishoone pidas sarikapidu, millega tähistati maja maksimaalse kõrguse saavutamist. Piduliku sündmuse eesmärk oli kostitada ehitajaid, et rahvapärimuse parimas vaimus tagada hoonele hea õnn ja luua head suhted majavaimuga.

Sügisel valmiva ligi 2900ruutmeetrise netopinnaga kolmekorruselises hoones saavad endale uued tööruumid Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet, Mereseirekeskus, Kodakondsus- ja migratsioonibüroo ja Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus. Samuti rajatakse hoone juurde parkimisalad ning haljastus ja tänavavalgustus.

Transvaali 58 / Pihtla tee 7a kinnistule rajatava hoonekompleksi projekteerija on Celander Projekt OÜ ja ehitaja 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 alghind 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. ■

## Kuussaare police and rescue building holds rafter party

The future police and rescue building in Kuussaare held its rafter party to celebrate the building reaching its maximum height. 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.

The three-storey building which will be completed in autumn has 2,900 square metres of net space and provides new 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. Parking areas, greenery and street lighting will also be established around the building.

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 Riigi Kinnisvara AS 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. ■



PÄÄSTE

POLITSEI

„Mittevajaliku kinnisvara müük loob võimalused investeringuteks.“

“Selling of unnecessary real estate creates investment opportunities.”





## Riigi Kinnisvara AS suunas 32 miljonit eurot enam kui 100 hoonesse

Riigi Kinnisvara ASi nõukogu kiitis heaks ettevõtte 2011. aasta majandustulemused, mille kohaselt kasvas ettevõtte 2011. aasta müügitulu 37,2 miljoni euroni. Üüritulu suurenes sealhulgas aastaga 1,2 miljoni euro võrra 5,4 miljoni euroni. Vahendatud teenuste maht kasvas 1,8 miljonit eurot 5,4 miljoni euroni.

Riigi Kinnisvara AS investeeris 2011. aastal avaliku sektori asutuste töötajate parendamiseks kokku 24 miljonit eurot ning juhtis veel ligi 8 miljoni euro eest CO<sub>2</sub> projekti investeringuid, mille tulemusel renoveeriti 2011. aastal energiasäästlikumaks 107 hoonet üle Eesti.

Ärikasum oli 2011. aastal 10,8 miljonit eurot ja puhaskasum 6,7 miljonit eurot. See on planeeritud 1,6 miljonit eurot rohkem. Suurem kasum tulenes kavandatud madalamaks kujunenud palga- ja tegevuskuludest ning suuremast müügist.

2011. aastal müüdi mittevajalikku kinnisvara 1,98 miljoni euro väärtuses, mis ületab eelarvet 440 000 euroga.

RKASi nõukogu esimees Taavi Rõivas tõstis esile korraldatud riigihangete erakorraliselt suurt mahtu ja nende märkimisväärselt head õnnestumisprotsenti. „RKAS korraldas 2011. aastal 1249 riigihanget ehk ligi 500 hanget rohkem kui ettevõtte senise kümne tegevusaasta jooksul kokku. 2010. aastaga võrreldes üle 15kordne kasv ja peaaegu sajaprotsendiline õnnestumine näitavad väga selgelt tugeva kompetentsikeskuse võimekust.”

Suuremate uusehitustest valmis 2011. aastal Koidula raudteepiirijaam Põlvamaal, Porkuni erivajadustega laste riigikool Lääne-Virumaal, Kallemäe Kooli juurdeehitus ja staadion Saaremaal.

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

## Riigi Kinnisvara AS invested 32 million euros into more than 100 buildings

The supervisory board of Riigi Kinnisvara AS approved the financial results of the company for 2011, which indicate that the company's sales revenue increased to 37.2 million euros in 2011. Rent income increased by 1.2 million euros to 5.4 million euros. The volume of intermediated services increased by 1.8 million euros to 5.4 million euros.

In 2011 Riigi Kinnisvara AS invested 24 million euros into the improvement of working conditions in public sector institutions and used ca. 8 million euros to invest in the CO<sub>2</sub> project, which resulted in the renovation of 107 buildings nationwide to make them more energy efficient.

Operating profit in 2011 amounted to 10.8 million euros and net profit to 6.7 million euros. It is 1.6 million euros more than planned. The company earned more profit because its salary and operating expenses were lower than planned and its sales increased.

The proceeds from sales of unnecessary real estate in 2011 amounted to 1.98 million euros, which exceeds the budget by 440,000 euros.

Chairman of the Supervisory Board of RKAS Taavi Rõivas highlighted the extraordinarily large volume the public procurements organised by the company and their high rate of success. “RKAS organised more than 1249 public procurements last year, which is about 500 procurements more than we organised in the first ten years of our operations. An increase of more than 15 times compared to 2010 and a success rate of almost 100% clearly indicate the capability of the strong competence centre.”

The biggest new builds completed in 2011 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 and a stadium in Saaremaa.

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. ■

3. mai 2012 / 2 May 2012

## Narva tulevane politsei ja pääste ühishoone sai nurgakivi

■ Mais sai nurgakivi Narva tulevane politsei ja pääste ühishoone, mille enam kui 5000 ruutmeetrise netopinnaga kolmekorruselises hoones saavad modernsed tööruumid Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet ning Kodakondsus- ja Migratsioonibüroo.

Maja sümbolse nurgakivi asetasi paika Siseministeeriumi kantsler Tarmo Türkson, Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefekt Aldis Alus, Päästeameti peadirektori asetäitja Ain Karafin, Ida-Virumaa maavanem Riho Breivel, Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniit ja Fund Ehitus OÜ juhatuse liige Anti Makson.

Hoone on projekteerinud Sirkel & Mall OÜ ja valmis ehitab Fund Ehitus OÜ. Ühishoone projekti koguinvesteering on 6,14 miljonit eurot. ■



## Construction of Narva police and rescue building gets under way

■ Construction of the future police and rescue building in Narva got under way in May. The three-storey building has more than 5,000 square metres of net space and will provide modern working premises for the Police and Border Guard Board, the Rescue Board and the Office of Citizenship and Migration.

The symbolic cornerstone of the building was put in its place by Secretary-General of the Ministry of the Interior Tarmo Türkson, Eastern Prefect of the Police and Border Guard Board Aldis Alus, Deputy Director General of the Rescue Board Ain Karafin, Ida-Viru County Governor Riho Breivel, Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Jaak Saarniit and member of the Management Board of Fund Ehitus OÜ Anti Makson.

The building was designed by Sirkel & Mall OÜ and it will be built by Fund Ehitus OÜ. The total investment made into the building amounts to 6.14 million euros. ■







„Põhjalik ettevalmistustöö ja professionaalne teostus tagavad kvaliteetse lõpptulemuse.”

“Thorough preparation and professional implementation ensure high-quality results.”



## Jõhvis avas ukсед politsei ja pääste ühishoone

Jõhvis Rahu tänav 38 avas ukсед politsei ja pääste ühishoone. Uues majas töötavad koos Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuur, Päästeameti Ida Päästekeskus, Häirekeskuse Ida keskus ja Kaitsepolitsei ameti Ida osakond.

„Uue ühishoone avamisega muutub Ida-Virumaa elaniku jaoks riigiga suhtlemine mugavaks, kuna mitut asja saab nüüd ühes majas ajada. Muu hulgas töötab uutes ruumides kodakondsus- ja migratsioonibüroo, seega saab selle maja külaline vajaduse korral ka oma dokumendid senisest hõlpsamini vahetatud,“ ütles siseminister Ken-Marti Vaher.

Jõhvi hoones asub ka Häirekeskuse ning Politsei- ja Piirivalveameti juhtimiskeskuse Eesti esimene ühine töösaal, kus menetletakse 112 ja 110 hädaabikutseid.

Ida prefekti Aldis Aluse hinnangul on uue maja töötingimused seal töötavate inimeste väärilised. „Igaüks, kes Jõhvis mööda Rahu tänavat sõidab, võiks enne uue ühishoone juurde jõudmist heita pilgu samal tänaval asuvale endisele prefektuuri hoonele ja endale ette kujutada, millistes tingimustes politseinikud varem meie rahulikuma une nimel pidid töötama,“ sõnas Alus.

Uue maja projekteerimisel võeti arvesse kõiki politsei- ja päästetöö eripärasid ning püüti luua võimalikult head töötingimused liigsete järeleandmisteta. „Vana maja renoveerides tuleb ikka üht-teist kohandada, mis võib lõppkokkuvõttes kujuneda kulukaks ja ebamugavaks. Uue majaga seda muret pole, siin on selles vallas kõik tehtud töötajate vajadusi arvestades,“ sõnas Riigi Kinnisvara ASI juhatuse esimees Jaak Saarniit.

Et hoone naabriks on Kaitseväe Alutaguse malev, on Eesti riigi turvalisust tagavatel ametkondadel väga head eeldused tihedaks koostööks ning vajadust mööda üksteise abistamiseks. ▲▲▲

## Jõhvi police and rescue building opened its doors

Jõhvi police and rescue building at Rahu 38 opened its doors. The Eastern Prefecture of the Police and Border Guard Board, the Eastern Rescue Centre of the Rescue Board, the Eastern Centre of the Emergency Centre and the Eastern Department of the Security Police.

“The new building will make communicating with the state easier for people living in Ida-Viru County, as they can take care of several matters in the same building. One of the agencies that works in the new building is the Office of Citizenship and Migration, which means that changing one’s documents will be easier for people who visit the building,“ said Minister of the Interior Ken-Marti Vaher.

The first common operations hall of the Emergency Centre and the Control Centre of the Police and Border Guard Board in Estonia, where emergency calls to 112 and 110 are processed, is also located in the Jõhvi building.

Eastern Prefect Aldis Alus believes that the people working in the new building deserve these new working conditions. “Anyone driving along Rahu Street in Jõhvi should take a look at the old building of the prefecture before going to the new one, and then try to imagine the conditions in which our policemen had to work to ensure that we could sleep in peace at night,“ said Alus.

The specific features and requirements of police and rescue work were considered when the new building was designed to create the best possible working conditions without excessive concessions. “It’s always necessary to adapt this or that when you renovate an old building, which may end up being both expensive and inconvenient. There are no such concerns with the news, as everything has been designed according to the needs of the people working there,“ said Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Jaak Saarniit.

The Alutaguse Unit of the Defence League is the building’s neighbour, which means that the agencies that guarantee security in Estonia have excellent conditions for cooperation and helping each other whenever necessary. ▲▲▲







■■■ Esimese hoone, kus politseinikud ja päästjad töötavad ühise katuse all, avas Siseministeerium 2003. aastal Tapal. Järgnesid 2008. aastal ühishoone lisakus ja 2010. aasta detsembris Rakveres. 8429 ruutmeetrise suletud netopinnaga Jõhvi regionaalne keskus on senistest suurim.

Ühishoone arhitekt on Ott Ojamaa, projekterija AS Amhold ning ehitajad Elinord Ehitus OÜ ja Facio Ehituse AS. Ühishoone projekti koguinvesteeringuks kujunes 6,92 miljonit eurot. ■

■■■ The Ministry of the Interior opened the first building where police officers and rescuers work under the same roof in Tapa in 2013. Similar shared buildings followed in lisaku in 2008 and Rakvere in December 2010. The 8429 m<sup>2</sup> regional centre in Jõhvi is the biggest so far.

The architect of the building is Ott Ojamaa, the designer is AS Amhold and it was built by Elinord Ehitus OÜ and Facio Ehituse AS. The total investment made into the building amounted to 6.92 million euros. ■







30. mai 2012 / 30 May 2012

## Algavad Viljandi Gümnaasiumi ehitustööd

- Riigi Kinnisvara AS sõlmis konsortsiumiga AS Oma Ehitaja ja AS Pärnu REV lepingu Viljandi Gümnaasiumi ehitustöödeks, mille alusel rekonstrueeritakse muinsuskaitsealune Valuoja koolimaja ning ehitatakse juurde uus õppehoone. Gümnaasium saab ligi 5400ruutmeetrise tänapäevase koolikompleksi kasutusele võtta 2013. aasta sügisest.

Ehitustööde maksumuseks kujunes rahvusvahelise riigihanke tulemusena ligi 5,4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Tööde rahastamisel kasutatakse kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda” vahendeid ja saastekvootide müügitulu.

Viljandi Gümnaasium on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav üldhariduskool, kus õpivad 10.–12. klassid. Gümnaasium tegutseb 2012/2013. õppeaastal asenduspindadel Kaare ja Paalalinna koolis. ■



## Construction of Viljandi Secondary School gets under way

- Riigi Kinnisvara AS signed a contract with the consortium on AS Oma Ehitaja and AS Pärnu REV for the construction of Viljandi Secondary School, which is the basis for the reconstruction of the listed Valuoja schoolhouse and the construction of a new building. The school can start using the modern school complex, which has ca. 5,400 square metres of space, in autumn 2013.

The cost of the construction works as a result of an international public procurement is 5.4 million euros plus VAT. Funds from the school investments programme ‘Koolid korda’ and proceeds from sales of pollution quotas are used to finance the works.

Viljandi Secondary School is a general education school for 10th to 12th year students, which is managed by the Ministry of Education and Research. The school temporarily operates in the premises of Kaare and Paalalinna schools in the 2012/2013 study year. ■





27. juuni 2012 / 27 June 2012

## Narva tulevane politsei ja pääste ühishoone pidas sarikapidu

Narva tulevane politsei ja pääste ühishoone pidas pidulikult sarikapidu, millega tähistati maja maksimaalse kõrguse saavutamist. Piduliku sündmuse eesmärk oli kostitada ehitajaid, et rahvapärimese parimas vaimus tagada hoonele hea õnn ja luua head suhted majavaimuga.

Üle 5000 ruutmeetrise netopinnaga kolmekorruselises hoones saavad uued tööruumid Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet ning Kodakondsus- ja Migratsioonibüroo.

Riigi Kinnisvara AS kasutas ühishoone kavandamisel esimest korda innovaatilist mudelprojekteerimise meetodit, mis võimaldas senisest efektiivsemalt jälgida hoone planeerimis- ja ehitusprotsessi ning analüüsida ja täiustada hoone kasutamist.

Hoone projekteeris Sirkel & Mall OÜ ja ehitaja on Fund Ehitus OÜ. ■

## Narva police and rescue building holds rafter party

The future police and rescue building in Narva held its rafter party to celebrate the building reaching its maximum height. 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.

The Police and Border Guard Board, the Rescue Board and the Office of Citizenship and Migration will start working in the three-storey building that has more than 500 square metres of net space.

Riigi Kinnisvara AS used the innovative Model-Based Design method for the first time in planning the shared building. This method makes it possible to monitor the planning the construction process more efficiently than before and to analyse and perfect the use of the building.

The building was designed by Sirkel & Mall OÜ and it will be built by Fund Ehitus OÜ. ■

„Märgates seoseid anname numbritele  
sisu komakohast kuni suure pildini.“

“By noting connections we give numbers content –  
ranging from the decimal point to the big picture.”



## Uue Tallinna vangla arendusprojekt sai roheline tule

- Harjumaa Rae Vallavolikogu kehtestas Rae vallas asuva ligikaudu 50hektarise maa-ala kohta koostatud Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu, millega anti roheline tuli Tallinna vangla arendusele.

Rae valla detailplaneeringuga nähakse ette muuta osaliselt valla üldplaneeringut ning muudetakse mõningal määral varasemat Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringut, sest maakasutuse sihtotstarvet tuleb muuta osaliselt riigikaitsemaaks ning määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused. Samuti lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Rae vallavolikogu algatas Tallinna vangla detailplaneeringu 7. juulil 2011. aastal ning selle koostas K-Projekt AS.

Uus Tallinna vangla on plaanitud kambersüsteemi tüüpi vanglana ning sinna luuakse lisaks vanglale avavangla, arestimaja ja praegu Maardus asuv Tallinna vangla tervishoiuosakond. Vanglasse on planeeritud 1000 kohta, arestimajja 150 kohta ning avavanglasse 100 kohta. Tallinna Vangla rajamisega koos arutatakse ka uue väljasaatmis- ja interneerimiskeskuse loomist Tallinna vangla lähisteles. ■

## Green light for the development project of the new Tallinn prison

- The Rae Municipality Council in Harju County established the detailed plan for the ca. 50-hectare plot of land allocated to the Tallinn prison and its surroundings, which gave the green light to the development of the prison.

The detailed plan of Rae Municipality stipulates changes to the municipality's general plan and the earlier plan of the Soodevahe industrial estate, because the purpose of land use must partially be changed to national defence land and the resulting building rights and conditions must be determined. Traffic arrangement, access roads and utility networks, and green areas will also be solved.

The Rae Municipality Council initiated the detailed plan of Tallinn prison on 7 July 2011 and it was prepared by K-Projekt AS.

The new Tallinn prison will be a cell-type prison and in addition to the prison it will also have a minimum-security prison, detention house, and the health department of the Tallinn prison that is currently located in Maardu. The prison will have room for 1000, the detention house for 150 and the minimum-security prison for 100 people. The creation of a new deportation and internment centre near the Tallinn prison will also be discussed. ■





„Aus ja avatud kommunikatsioon on väärtus, millele tuginedes hoiame oma tegevuse läbipaistvana.“

“Honest and open communication is a value that helps us keep our activities transparent.”



## Avati Jõgeva uus kohtu- ja politseihoone

Jõgeval avati pidulikult üle 2000ruutmeetrise netopinnaga uus kohtu- ja politseihoone, milles saavad tänapäevased tööruumid kohus, kinnistusosakond, kodakondsus- ja migratsioonibüroo Jõgeva teenindus, kriminaalhooldus ning politsei koos arestimajaga.

Juстиitsminister Kristen Michali sõnul on uus kohtu- ja politseihoone moodne ning arvestab igati tänaseid ja ka homseid kohtupidamise vajadusi.

„Töötajasõbralikud tingimused tõstavad kindlasti töötajate motivatsiooni ning seeläbi ka kohtupidamise ja töö kvaliteeti üldiselt. Ükski senituntud maja ise kohut mõistma ei hakka või kurjategijaid ei püüa, kuid kindlasti on head töötingimused tähtsad määrgina, et kohtunike, politseinike, kohtuametnike, kriminaalhooldajate ja paljude teiste inimeste töö on tähtis ja sellesse panustab maksumaksja heade töötingimustega,“ rääkis minister maja avamisel. „Kui küsida, mida maksumaksja vastu ootab, siis kindlasti head teenindust, tempokat kohtupidamist ja asjalikku suhtumist keeruliste asjade juures – olen kindel, et uues Jõgeva kohtu- ja politseihoones seda pakutakse. Uue maja valmimine ja paremad töötingimused aitava ka kindlasti meid sammu lähemale valitsuse eesmärgile, et kohtupidamine ühes astmes toimuks saja päevaga.“

Siseminister Ken-Marti Vaheri sõnul valmis Jõgeva uus kohtu- ja politseihoone ühiste jõupingutuste tulemusena. „Ametid, mis olid küll ka varem ühe katuse all, saavad nüüd koostööd jätkata uues, säästlikumas ja mugavamas hoones. Vast valminud maja oli väga oodatud, kuna sellega ei parane mitte üksnes ametnike töötingimused, vaid kasvab ka korralikute töhusus ja usaldusväärsus Jõgeva kodanike silmis,“ ütles ta.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi juhatuse esimees Jaak Saarniit rõhutas, et uus politsei- ja kohtumaja on hea näide tuleviku vaatavast riigi kinnisvarastrateegiast, mille võtmesõnaks on säästlikkus. „Vast valminud ühishoone on energiasäästlik ja võimaldab senisest märksa efektiivsemat pinnakasutust, mis aitab riigil tulevikus kulusid kokku hoida.“

## New Jõgeva courthouse and police building now open

The new court and police building was opened with a ceremony in Jõgeva. The building has 2,000 square metres of net space and will house the court, land registry department, Jõgeva office of the citizenship and migration bureau, probation supervision and police with a detention house.

Minister of Justice Kristen Michal said that the new court and police building is modern and all the needs of administration of justice have been considered.

“Employee-friendly conditions will certainly increase their motivation and thereby improve the quality of administration of justice. No house has ever administered justice or caught criminals, but good working conditions are certainly an important sign that the work of judges, police officers, court officials, probation supervisors and many other people is valued and the taxpayer contributes to this by creating good working conditions for them,“ said the minister at the opening of the building. “When we ask what the taxpayer would like to get in return, then the answer is good service, quick administration of justice and a professional approach to complicated cases – I’m sure that all this will be provided in the new court and police building in Jõgeva. Completion of the new building and better working conditions will certainly help us get closer to the government’s goal of court cases in any one instance would get processed in one hundred days.”

Minister of the Interior Ken-Marti Vaher said that the new court and police building of Jõgeva was built as a result of joint efforts. “The boards that used to operate under the same roof before can now continue their cooperation in a new, more efficient and comfortable building. The new building is very welcome, as not only does it improve the working conditions of officials, but the efficiency and trustworthiness of law enforcement in the eyes of Jõgeva people will also increase,“ he said.

Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara Aktsiaselts Jaak Saarniit emphasised that the new court and police building is a good example of the state’s real estate strategy that is aimed at the future and focussed on sustainability. “The new building is energy-efficient and its premises can be used more efficiently than before, which will help the state save money in the future.”







▶▶▶ Hoones said omale nüüdisaegsed tööruumid kohus, kinnistusosakond, kodakondsus- ja migratsioonibüroo Jõgeva teenindus, kriminaalhooldus ja politsei koos arestimajaga. Samuti rajati Suure ja Pargi tänavate äärde parkimisalad ning uus haljastus koos tänavavalgustusega.

Riigi Kinnisvara AS korraldas 2011. aastal Jõgeval Suur tn 1 kinnistule arendaja leidmiseks vähempakkumise, mille kohaselt seati ehitaja kasuks hoonestusõigus ja sõlmiti ehitiste ning territooriumi kasutamiseks üürileping. Viimases pakkumisvoorus osales kokku viis firmat, kellest parima pakkumise tegi Merko Elamu AS. Hoone projekteeris AS Amhold.

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

Kohtu- ja politseihoone valmimine Jõgeva kesklinnas valiti Jõgeva avaliku sektori aasta teoks 2012. ■

▶▶▶ The court, Registration Department, Jõgeva Division of the Office of Citizenship and Migration, probation supervision, police and detention house will be working in the new building. Car parks and new green areas with street lighting were also be established by Suur and Pargi streets.

In 2011 Riigi Kinnisvara AS organised an auction to find a developer for the Suur 1 property in Jõgeva. The builder who made the lowest bid had a building permission established in its favour and a lease contract was signed 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 building was designed by AS Amhold.

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

The construction of the court and police building in the centre of Jõgeva was named the Public Sector Deed of the Year 2012 in Jõgeva. ■







## Räpina Aianduskooli rekonstrueeritud õppehoone avas ukSED

■ RKASi juhtimisel rekonstrueeriti täies mahus Räpina Aianduskooli õppehoone, mille tulemusena sai kool renoveeritud õppe- ja olmeruumid, suurema raamatukogu, 70kohalise seminariruumi ja värske välisviimistluse.

Neljakorruselises õppehoones on renoveeritud netopinda ligi 7500 m<sup>2</sup>. Investeeringuprojekti kogumaksumuseks kujunes 5,2 miljonit eurot, millest 4,3 miljonit eurot rahastas Euroopa Regionaalarengu Fond ning 900 000 eurot kattis kaasfinantseeringuna Haridus- ja Teadusministeerium.

Koolihoone projekteerimistööd teostas Resand AS ja ehitustööd konsortsium KRTL OÜ, Termentum AS ning Koger Projektijuhtimise AS.

Tegemist on RKASi teenusprojektiga, mille sisu oli hangete korraldamine ja projektijuhtimine projekteerimise ning ehitustööde käigus. Käsundusleping sõlmiti Räpina Aianduskooli ja RKASi vahel 2010. aasta detsembris. ■

## Reconstructed building of Räpina School of Horticulture opens its doors

■ The building of Räpina School of Agriculture was renovated in full under the management of RKAS, giving the school renovated study and recreation premises, a bigger library, a seminar room for 70 people and a fresh exterior finish.

The four-storey building has ca. 7,500 m<sup>2</sup> of renovated net space. The total cost of the investment project was 5.2 million euros, 4.3 million euros of which was financed by the European Regional Development Fund and 900,000 euros was covered by the Ministry of Education and Research.

The schoolhouse was designed by Resand AS and the construction works were done by the consortium of KRTL OÜ, Termentum AS and Koger Projektijuhtimise AS.

This is a service project of RKAS aimed at the organisation of procurements and project management in the course of design and construction. The authorisation agreement between Räpina School of Horticulture and RKAS was entered into in December 2010.

Project Manager Margus Männo from the Construction Management Department led the initiative in RKAS. ■

## Viljandi Gümnaasiumi uus õppehoone sai nurgakivi

■ Eesti Vabariigi Presidendi Toomas Hendrik Ilvese osavõtul asetati nurgakivi Viljandi Gümnaasiumi uuele õppehoonele, mis valmib järgmise aasta suvel.

Riigi Kinnisvara ASi juhtimisel rekonstrueeritakse muinsuskaitsealune Valuoja koolimaja ning ehitatakse juurde uus õppehoone. Ligi 5400ruutmeetrisest koolikompleksist tuleb Viljandi linna arhitektuurimaastikul oluline hoone, mis koosmõjus Ugala teatri ning hoonetevahelise tehiseveekoguga on kui oleviku ja mineviku sümbioos – vana ajalooline koolihoone harmoneerumas uuega.

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimehe Jaak Saarniidu sõnul on 1. septembril koolimajale nurgakivi panemine märgilise tähendusega, mis näitab riigi selget tahet üha haridusse investeerida. "Korralik ja tänapäevane õpikeskkond mängib olulist rolli nii õppimisel kui ka õpetamisel," lisas Saarniit.

Algkoolihoone restaureerimisel ja juurdeehituse kavandamisel on kontseptuaalselt lähtutud 1920. aastatel Wolffeldti ja Nürnbergi osaliselt realiseerunud, kuid pooleli jäänud koolihoone projektist. Vana hoone on säilitatud võimalikult algupäraselt ning omal ajal pooleli jäänud hoonetiib on kuvatud maapinnale väljakuna, vana ja uue hooneosa vahele, nii et loodav plats on ühtlasi ka peasissepääs koolikompleksi.

Ligi 3400ruutmeetrise juurdeehituse ideelahenduse autor on Arhitektuuribüroo SALTO. Hoone arhitektuurne lahendus lähtub krundi eripärast, paiknedes madalal piki tiigi äärt, ühendades kahte krundi piiravat teed ja moodustades neutraalse fooni ajaloolisele koolihoonele. Ida-lääne-suunalisus tagab koolile hea valguse. Hoone tänavapoolsed otsad on suletud, vaated on suunatud tiigile, teatritele ja ajaloolisele hoonele ning sissepääsuväljakule.

Uue hoone aatriumile-rekreatsioonialale on kavandatud puhkeruumid, raamatukogu-lugemissaal, kohvik-söökla. Trepid ja astmestikud on lahendatud spetsiifilise puhkealana, võimaldades sedasi nii suuri kogunemisi ning õppetööd kui ka liigendatud töökohti avatud ruumis. Alumisel tasandil on rekreatsioonialaga seotud suur auditorium, kolm väiksemat kaldauditooriumit, üks rühmaruum ning õpetajate tuba. Samuti on alumisel tasandil ▶▶▶

## Construction of the new building of Viljandi Secondary School gets under way

■ The cornerstone of the new building of Viljandi Secondary School, which will be completed in summer next year, was set in the presence of the President of the Republic of Estonia Toomas Hendrik Ilves.

The listed Valuoja schoolhouse will be renovated and a new building will be constructed under the management of Riigi Kinnisvara AS. The school complex of ca. 5,400 square metres will be an important building on the architectural landscape of Viljandi, which will be a kind of a symbiosis of the past and the present with the Ugala Theatre and the artificial body of water between the buildings – the old historical schoolhouse harmonising with the new one.

Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Jaak Saarniit said that setting the cornerstone of the schoolhouse on 1 September is an important symbol that clearly shows the state's desire to invest in education. "A proper and modern learning environment plays an important role in both learning and teaching," added Saarniit.

Restoration of the primary school building and design of the extension were conceptually based on the partly realised but unfinished schoolhouse design of Wolffeldt and Nürnberg from the 1920s. The old building is kept looking as close to its original appearance as possible and the unfinished part of the building is displayed on the ground as a square, between the old and new parts of the building, so that the square will also be the main entrance to the building complex.

The design concept of the ca. 3,400 m<sup>2</sup> extension was created in Arhitektuuribüroo SALTO. The architectural solution of the building proceeds from the characteristics of the site and is situated low along the edge of the pond, connecting the two roads that the site borders on and creating a neutral background for the historical schoolhouse. The way the house is positioned in the east-to-west direction gives it good light. The ends of the building that face the streets are closed, views are aimed at the pond, the theatre and the historical building, and the entrance square.

Recreation rooms, a library and reading hall, and a café-canteen is planned into the atrium and recreation area of the new building. Staircases are solved as a specific recreation area, which allows for large numbers of people to assemble or to study and work in an open space. On the lower level is a large lecture hall that is connected to the recreation ▶▶▶



▀▀▀ rekreatsiooniala teenindavad ruumid: köögikompleks, tualettruumid, auditooriumite abiruum ning tehnoruumid. Ülemisel tasandil on klassid, keemia- ja füüsikalaborite abiruum, arstikabinet ning tualettruumid.

Olemasoleva majaosa keldrikorrusele on kavandatud tehnoruumid, abipinnad ja õpilaste riietumis- ja pesemisruumid. Esimesele korrusele õpetajate tuba, klassiruumid, väike köök ja kabinetid ning teisele korrusele saal ja selle lava, klassiruumid ja kabinetid.

Kooli on planeeritud 6–7 paralleelklassi ligikaudu 600 õpilase ja 75 töötajaga.

Ehitustööde maksumuseks kujunes rahvusvahelise riigihanke tulemusena ligi 6,5 miljonit eurot. Tööde rahastamisel kasutatakse kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda“ vahendeid ja saastekvootide müügitulu. Töid teostab konsortsium AS Oma Ehitaja ja AS Pärnu REV.

1. septembril 2012. aastal tööd alustanud Viljandi Gümnaasium on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav üldhariduskool, kus õpivad 10–12. klassid. Gümnaasium tegutseb esimesel õppeaastal asenduspindadel Kaare ja Paalalinna kooli ruumes. Uues hoonekompleksis alustab kool 2013. aasta sügisel. ■

▀▀▀ area, three smaller lecture halls, a group room and the teachers' room. The rooms that service the recreation area are also on the lower level: the kitchen complex, toilets, the ancillary room of the lecture halls and utility rooms. On the upper level are classrooms, the ancillary room of chemistry and physics labs, the doctor's room and toilets.

Utility rooms, ancillary premises and the changing and washing rooms of students will be built in the basement of the existing part of the building. On the first floor will be the teachers' room, classrooms, a small kitchen and offices. A hall and its stage, classrooms and offices will be located on the second floor.

The school will have ca. 600 students and 75 staff members.

The cost of the construction works as a result of an international public procurement is ca. 6.5 million euros. Funds from the school investments programme 'Koolid korda' and proceeds from sales of pollution quotas are used to finance the works. The works are performed by the consortium of AS Oma Ehitaja and AS Pärnu REV.

Viljandi Secondary School, which started operating on 1 September 2012, is a general education school for 10th to 12th year students, which is managed by the Ministry of Education and Research. The school temporarily operates in the premises of Kaare and Paalalinna schools in its first study year. The school will move into the new building complex in autumn 2013. ■



## Kuulutati välja Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone ehitushange

■ Riigi Kinnisvara AS kuulutas välja ehitustööde riigihanke "Mälestuste väli – Eesti Rahva Muuseumi peahoone ehitus". Hoone ehitamine on kavandatud aastatel 2013–2015, millele järgneb hoone sisustamine ja muuseumi püsinäituste rajamine. Eesti Rahva Muuseumi (ERM) uus peahoone on plaanis avada 2016. aasta lõpus.

ERMi uue peahoone ehitus jaguneb neljaks hankeks ja ehituslepinguks. Esmalt leitakse ERMi ehituse peatöövõtja, kelle ülesandeks on hoone ehitamine. Järgneva kolme hankega leitakse peahoone sprinklersüsteemi, küttesüsteemi ning välisrajatiste ja -alade väljaehitajad.

ERMi tulevase peahoone suletud netopind on 33 854 ruutmeetrit ja selle rajamise ning sisustamise eeldatav kogumaksumus on 63,1 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Uus peahoone on ehitatakse Tartusse Raadile ning selle tarbeks on muuseumil kasutada kolm kinnistut Tartu linna ja Tartu valla territooriumil. Hoone on kavandatud kahe omavalitsuse territooriumile.

Üldiseks eesmärgiks on rajada Tartusse Raadile uus kultuurikeskkond, mille kandvaks osaks on Eesti Rahva Muuseumi uus peahoone. Tulevane hoone sisaldab endas mitut kasutusfunktsiooni ja -võimalusi. Uude hoonesse kavandatakse ERMil tänapäevased näituseruumid, tööruumid ja hoidlad. Luuakse võimalused muuseumi külastajatele kvaliteetseks vaba aja veetmiseks ruumid on ette nähtud restoranile, kohvikule, muusika-, kino- ja teatrisaalidele, seminariruumidele ja õppeklassidele. Lisaks loob rajatav keskkond eeldused ja võimalused eri institutsioonide ja vabaihenduste tegevuseks ja koostööks.

RKASI eesmärk on rajada Eesti Rahva Muuseumile optimaalsete kuludega uus peahoone, mis vastaks igati muuseumi vajadustele, oleks esinduslik, madalate ülalpidamiskuludega ning vastaks praegustele energiatõhususe nõuetele. ■■■

## Construction procurement for new building of the Estonian National Museum declared

■ Riigi Kinnisvara AS declared the construction procurement 'Field of Memories – Construction of the Main Building of the Estonian National Museum'. Construction of the building is planned for 2013-2015. The building will then be furnished and the museum's permanent exhibitions will be established. The new main building of the Estonian National Museum (ENM) should be opened to the public at the end of 2016.

The construction of the new building of the ENM divides into four procurements and construction contracts. The main contractor of the construction will be found first and their task is to construct the building. The builders of the main building's sprinkler system, heating system and external structures and areas will be found with the next three procurements.

The closed net space of the future main building of the ENM is 33,854 square metres and the estimated total cost of construction and furnishing the building is 63.1 million euros plus VAT. The new building will be built at Raadi, Tartu, and the museum has three properties in the territory of Tartu City and Tartu Municipality that can be used for this purpose. The building will be located in the territories of two local authorities.

The general goal is to establish a new cultural environment at Raadi, Tartu, where the focal point will be the new main building of the Estonian National Museum. The new building has several functions and uses. The modern exhibition rooms, work rooms and storage rooms of the ENM will be situated in the new building. Visits are provided with good recreational facilities, such as a restaurant; café; music, cinema and theatre halls; seminar rooms and classrooms. The new environment will also create good conditions for the activities and cooperation of various institutions and NGOs.

The goal of RKAS is to establish a new building for the ENM at minimal cost, which would meet all the needs of the museum, look dignified, have low maintenance costs and meet the current energy-efficiency requirements. ■■■



▶▶▶ Hoone kavandamisel on lähtutud tänapäevastest nõudmistest hoone tehnilistele lahendustele. Uus muuseumihoone peab olema energiasäästlik, kasutatavad ehitusmaterjalid ja tehnoloogilised seadmed peavad olema kvaliteetsed ja pidama ajale vastu.

Hoone ehitab ja sisustab RKAS. Hoone rajamist rahastatakse Kultuurkapitali sihtotstarbelistest toetusest ja RKASi oma- ning laenuvahenditest. ▶▶▶

▶▶▶ The building was planned on the basis of contemporary requirements for the technical solutions of buildings. The new museum building must be energy-efficient, and the building materials and technological equipment used must be of good quality and stand the test of time.

The building will be built and furnished by RKAS. The establishment of the building is financed from the ad-hoc support of the Cultural Endowment and the own and borrowed funds of RKAS.. ▶▶▶



## Taust

Eesti Rahva Muuseumi uus hoone rajatakse Riigikogu 1998. aasta otsusele tuginedes.

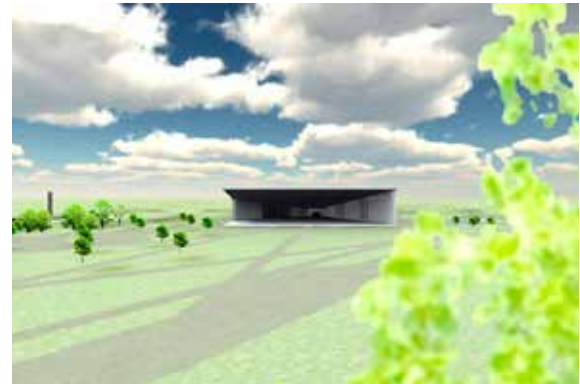
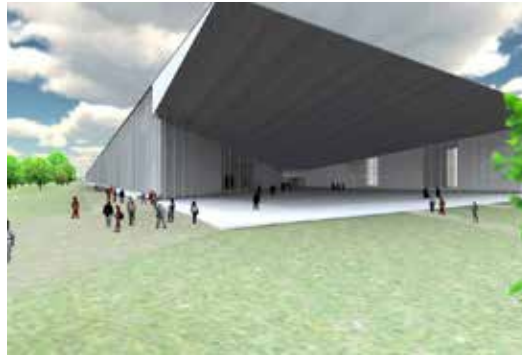
- ERMi uue hoone kavandamisega Raadile tehti algust 2003. aastal. 2006. aasta jaanuaris kuulutati välja rahvusvahelise ideekonkursi tulemused. Võitjaks osutus Prantsuse arhitektuurbüroo SARL D'Architecture Dorell Ghotmeh Tane.
- Hoone projekteeriti aastatel 2007–2012. Arhitektuuriprojekti koostas arhitektuurbüroo SARL D'Architecture Dorell Ghotmeh Tane koostöös Eesti alltöövõtjatega arhitektuuri- ja sisearhitektuurbüroodega HG Arhitektuur, Kino ja Pille Lausmäe SAB. Hoone tehnilise projekti koostas ja tegutses peaprojekteerijana EA Reng AS koostöös IB Aksiaal OÜga. Projekt on koostatud tööprojekti staadiumis.
- Hoone projektiga haakub ERMi uue hoone ümbritseva ala pinnavete reguleerimissüsteemi rajamine, mille projekti koostas AS Maa ja Vesi. Eeltööna on tehtud projektiga seonduv keskkonnamõjude hindamine, Raadi territoorium on puhastatud reostusest, osaliselt on välja ehitatud pinnavete reguleerimissüsteem. Eeltöid on rahastatud Kultuurkapitali ja Keskkonnainvesteeringute Keskuse toetustest.
- RKAS ja ERM sõlmisid 10. novembril 2011. aastal käsunduslepingu, mille kohaselt korraldab RKAS ERMi nimel uue muuseumihoone ehitustööde, ehitustööde omanikujärelevalve ning hoone sisustamiseks vajalikud riigihanked ning teeb nendega seotud toiminguid. ■

## Background

The new building of the Estonian National Museum is established on the basis of the resolution made by the Riigikogu in 1998.

- Planning the new building of the ENM at Raadi started in 2003. The results of the international design competition were announced in January 2006. French architectural firm SARL D'Architecture Dorell Ghotmeh Tane was declared the winner.
- The building was designed from 2007-2012. The architectural design was prepared by architectural firm SARL D'Architecture Dorell Ghotmeh Tane in cooperation with Estonian subcontractors HG Arhitektuur, Kino and Pille Lausmäe SAB. The technical design of the project was prepared by the main contractor EA Reng AS in cooperation with IB Aksiaal OÜ. The design was prepared in the stage of the work project.
- Establishment of the surface water regulation system around the new building of the ENM is connected with the design of the building. The design of the system was prepared by AS Maa ja Vesi. Preliminary work includes an environmental impact assessment, clearing the territory of Raadi from pollution and a partly built surface water regulation system. The preliminary work was financed from the support granted by the Cultural Endowment and the Environmental Invest Centre.
- RKAS and the ENM signed an authorisation agreement on 10 November 2011 pursuant to which RKAS will organise on behalf of the ENM 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 kolmandat aastat järjest Eesti konkurentsivõimelisima äriteenindus- ja kinnisvaraettevõtte tiitli

Riigi Kinnisvara AS pälvis Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Töandjate Keskkliidu korraldataval Eesti parimate ettevõtete valimise konkursil tunnustuse kui konkurentsivõimelisim äriteenindus- ja kinnisvaraettevõtte Eestis. Sama tiitli on ettevõtte pälvinud ka kahel eelneval aastal.

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

2012. aasta Eesti ettevõtete konkurentsivõime edetabelis osalemiseks saatis oma 2011. aasta majandusnäitajad 556 ettevõtet, neist kvalifitseerus lõpptabelisse 546. Osalevate ettevõtete arv on möödunud aasta konkursiga võrreldes kasvanud 170 võrra.

Kõigi kategooriate parimate ettevõtetelega saab tutvuda leheküljel: [www.konkurents.ee](http://www.konkurents.ee). ■



**RIIGI KINNISVARA**  
KONKURENTSIVÕIMELISIM  
ÄRITEENINDUS- JA KINNISVARAETTEVÕTE  
2012

## For the last three years in a row Riigi Kinnisvara AS has been awarded the title of Estonia's most competitive company in the field of corporate services and real estate

Riigi Kinnisvara AS 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. The company also won the same title in the previous two years.

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.

556 companies sent in their economic indicators for 2011 in order to be included in the Estonian Companies Competitiveness Ranking 2012, 546 of them qualified for the final table. The number of participating companies has increased by 170 when compared to the previous year.

Go to [www.konkurents.ee](http://www.konkurents.ee) for information about the best companies in each category. ■



**RIIGI KINNISVARA**  
THE MOST COMPETITIVE BUSINESS SERVICE  
AND REAL ESTATE ENTERPRISE 2012

„Arendame ja loome kaasaegset kinnisvarakeskkonda,  
mis toetab meie klientide eesmärkide saavutamist.”

“We are creating and developing modern real estate environments  
that support our customers in achieving their goals.”





## Riigi Kinnisvara AS sõlmis raamlepingud elektrienergia ostmiseks

- Riigi Kinnisvara AS sõlmis raamlepingud elektrienergia ostmiseks ettevõttele kuuluvatele ja hallatavatele või ettevõtte esindatavatele asutustele kuuluvatele Eestis asuvatele objektidele.

Rahvusvahelise riigihanke tulemusena valiti välja neli elektrienergia müüjat: Eesti Energia AS, Nordic Power Management OÜ, Baltic Energy Partners OÜ/Baltic Energy Services OÜ ja Elektrum Eesti OÜ, kellega sõlmiti raamlepingud 48 kuuks.

Kokku ostetakse raamlepinguga elektrienergiat ligikaudu 160 GWh aastas. Ühtsetel alustel hangivad edaspidi oma elektrienergia koos RKASiga veel Haridus- ja Teadusministeerium, Kultuuriministeerium, Keskkonnaministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Põllumajandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium, Välisministeerium, AS Hoolekandeteenused, Riigikogu kantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Eesti Rahvusraamatukogu ja Eesti Rahvusringhääling.

RKASil on õigus lükata tagasi kõik hankelepingu hinnapäringu käigus esitatud pakkumused, kui nende maksumus ületab ostja eelarves ettenähtud võimalusi või kui pakkumus on keskmise turuhinna tasemega võrreldes ebamõistlikult kõrge. ■

## Riigi Kinnisvara AS entered into framework contracts to purchase electricity

- Riigi Kinnisvara AS entered into framework contracts for purchasing electricity for the objects that belong to and are managed by the company or belong to the agencies represented by the company, and are located in Estonia.

Four sellers of electricity were chosen as a result of an international public procurement: Eesti Energia AS, Nordic Power Management OÜ, Baltic Energy Partners OÜ/Baltic Energy Services OÜ ja Elektrum Eesti OÜ. Contracts were entered into with these companies for 48 months.

The company will purchase ca. 160 GWh of electricity per year under the framework contract. The other agencies that purchase electricity on the same basis as RKAS are the Ministry of Education and Research, the Ministry of Culture, the Ministry of the Environment, the Ministry of Economic Affairs and Communications, the Ministry of Agriculture, the Ministry of the Interior, the Ministry of Social Affairs, the Ministry of Foreign Affairs, AS Hoolekandeteenused, the Chancellery of the Riigikogu, the Office of the President of the Republic, the Estonian National Library and the Estonian Public Broadcasting.

RKAS has the right to reject all of the offers submitted in the course of the price query of the procurement contract if their cost exceeds the amounts set forth in the buyer's budget or if the offer is unreasonably expensive compared to the level of the average market price. ■











## Statistikaameti tulevane büroohoone sai nurgakivi

■ Tallinnas aadressil Tatari 51 asetati nurgakivi Statistikaameti uuele büroohoonele. Järgmisel sügisel saab amet kuuekoruselises hoones kasutusele võtta tänapäevased ja efektiivse pinnakasutusega tööruumid.

„Meie jaoks on suur asi, et saame uude majja. See annab töötajatele uut indu järjest kasvavas andmete maailmas tegutsemiseks,” ütles Statistikaameti peadirektor Priit Potisepp. „Uus hoone on arvestab meie vajadustega, ruumikava soodustab inimeste koostööd ja hoone sisekliima on vana majaga võrreldes hoopis midagi muud. Need tingimused mõjuvad tööviljakusele hästi.”

„Statistikaametile uue büroohoone rajamine on meie meeskonnale väärikas väljakutse ning samas hea võimalus rakendada värskeid kogemusi, mille omandasime Eesti suurima büroohoone, Tammsaare Ärikeskuse arendamisel,” sõnas Kaamos Kinnisvara AS tegevjuht Priit Uustulnd. „Meil on hea meel teha koostööd sedavõrd maineka ja usaldusväärse partneriga.”

Maja sümboolse nurgakivi asetasiid paika Statistikaameti peadirektor Priit Potisepp, Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) juhatuse liige Elari Udam ja Kaamos Kinnisvara ASi tegevjuht Priit Uustulnd.

Hoone on projekteerinud Nord Projekt AS ja valmis ehitab Kaamos Ehitus OÜ. Tatari 51 asuvas Statistikaameti uues majas on kokku üle 4800 ruutmeetri netopinda.

RKAS, Statistikaamet ja Kaamos Groupi kuuluv Vindor Holding OÜ sõlmisid 2012. aasta jaanuaris lepingud, mille tulemusena kolib Statistikaamet Tallinnas aadressil Tatari 51 rajatavasse bürooohoonesse 2013. aastal sügisel.

RKASi 2010. aasta juulis Statistikaametile üüripinna leidmiseks korraldatud avalikule konkursile esitatud kahekümne kahest pakkumusest vastas tingimustele üheksa. Parima pakkumise tegi konsortsium Kaamos Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ ja Kaamos Ehitus OÜ. Üürilepingu kestus on kümme aastat.

Statistikaamet tegutseb Tallinnas ligi pool sajandit vanas hoones, mille töötingimused ei rahulda enam ameti vajadusi. ■

## Construction of the new building of Statistics Estonia gets under way

■ The cornerstone of the new office building of Statistics Estonia at Tatari 51, Tallinn, has been set. The agency can start using the modern and efficient premises in the new six-storey building next year.

“It’s a great that we’ll get a new building. It will motivate our staff to continue working in this growing world of data,” said Director General at Statistics Estonia Priit Potisepp. “The new building considers our needs, the room layout promoted cooperation between people and the inner climate of the building is completely different from the old one. These conditions will have a good impact on productivity.”

“Establishing a new office building for Statistics Estonia is a great challenge for our team as well as a good opportunity to implement the experience we gained from the development of the Tammsaare Ärikeskus, the biggest office building in Estonia,” said Priit Uustulnd, CEO at Kaamos Kinnisvara AS. “We are very pleased about our cooperation with such a reputable and reliable partner.”

The symbolic cornerstone of the building was set by Director General at Statistics Estonia Priit Potisepp, member of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) Elari Udam and CEO at Kaamos Kinnisvara AS Priit Uustulnd.

The building was designed by Nord Projekt OÜ and it will be built by Kaamos Ehitus OÜ. The new building of Statistics Estonia at Tatari 51 will have more than 4,800 square metres of net space.

RKAS, Statistics Estonia and Vindor Holding OÜ, which belongs to the Kaamos Group, entered into contracts in January 2012 as a result of which Statistics Estonia will move into the new office building at Tatari 51, Tallinn, in autumn 2013.

Nine of the twenty-two tenders submitted during the public competition organised by RKAS in July 2010 to lease new premises of Statistics Estonia met the terms and conditions of the competition. The best tender was submitted by the consortium of Kaamos Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ and Kaamos Ehitus OÜ. The term of the lease is ten years.

Statistics Estonia is currently operating in the building that is over fifty years old, but the conditions there no longer meet the needs of the employees. ■

## Tallinna Tehnikaülikool ja Riigi Kinnisvara AS tihendavad liginullenergia hoonete koostööd

TTÜ ja Riigi Kinnisvara AS allkirjastasid kaks lepingut, millega jätkatakse koostööd energiatõhusate hoonete alal.

Esimese lepingu raames analüüsitakse, millised on maailmas enimkasutatud hoonete kvaliteedi hindamise standardid ning antakse soovitusi Eestis kõige paremini sobivate standardite kasutamiseks.

Teine leping hõlmab ülevaateid taastuvenergia ressurssidest, uudsetest ja olemasolevatest elektri- ja soojusenergiat tootvatest taastuvenergia lahendustest ning energiasalvestuslahendustest linnatingimustes paiknevatel büroohoonetel.

TTÜ Tea Varrak ütleb: „TTÜ-l on hea meel osaleda nii huvitavas koostöös nagu energiaalane uuring RKASi ja meie ülikooli vahel. Selliste projektide varal saame oma teadmiste ja RKASi toetusega luua midagi kasulikku kogu Eestile.“

„Üha kallineva energiaressursi valguses on sellele tulevikust tehtavate kulutuste jätkusuutlikul tasemel hoidmiseks uute tehnoloogiate väljatöötamine ja kasutuselevõtt ehituses möödapääsmatu,“ selgitas RKASi juhatuse esimees Jaak Saarniit ettevõtte strateegilist huvi energiasäästule suunatud teadus- ja arendustöö vastu. „Alates 2020. aastast peavad kõik Euroopa Liidus kerkivad hooned olema nn liginullenergia majad,“ lisas Saarniit, viidates teema päevakajalisusele.

2012. aasta jaanuaris allkirjastasid TTÜ ja RKAS lepingud, millega alustati koostööd taastuvenergia kasutusvõimaluste analüüsimiseks ja keskkonnamõjude hindamise kriteeriumite väljatöötamiseks. ■

## Tallinn University of Technology and Riigi Kinnisvara AS expand cooperation in nearly zero-energy buildings

The TUT and Riigi Kinnisvara AS signed two contracts under which they continue their cooperation in the area of energy-efficient buildings.

The building quality assessment standards most commonly used in the world are analysed and recommendations for using the standards most suitable for Estonia will be given within the scope of the first contract.

The second contract covers overviews of renewable energy resources, innovative and existing renewable energy solutions that produce electricity and thermal energy, and energy storage solutions in office buildings located in urban conditions.

Tea Varrak of the TUT says: “The TUT is pleased to be part of such an interesting cooperation like this energy study between RKAS and our university. Based on these projects, we can use our knowledge and the support of RKAS to create something useful for the entire country of Estonia.”

“Development and introduction of new technologies in construction is essential in light of the increasing energy prices, as we must be able to keep future costs at a sustainable level,“ said Chairman of the Management Board of RKAS Jaak Saarniit to explain the company’s interest in research and development activities aimed at energy savings. “All buildings erected in the European Union from 2020 onwards must be so-called nearly zero-energy houses,“ said Saarniit to highlight the importance of the topic.

In January 2012 TUT and RKAS signed contracts to initiate cooperation in analysing the possibilities of using renewable energy and developing the criteria of environmental impact assessment. ■

„Meeskonnatöö tulemusena tagame kinnisvara korrashoiuga seotud protsesside efektiivse juhtimise ja võimaldame kliendil keskenduda oma põhifunktsioonide täitmisele.“

“Teamwork supports our efficient management of real estate maintenance processes and allows customers to focus on their main functions.”





## Nõo Reaalgümnaasiumi tulevane koolikompleks sai nurgakivi

Tartumaal Nõo vallas asetati pidulikult nurgakivi Nõo Reaalgümnaasiumi tulevasele koolikompleksile, mis valmib 2013. aasta suvel. Riigi Kinnisvara ASi juhtimisel ehitatakse kooli tarbeks uus ning funktsionaalselt koostöötav nüüdisaja nõuetele vastav gümnaasium ja õpilaskodu.

AS Tari projekteeritud 5555ruutmeetiline hoonekompleks on mõeldud 325 õpilasele ning seal on ka 245 kohaga õpilaskodu. Töid teostab konsortsium KRTL OÜ, Eventus Ehitus OÜ, Koger Projektijuhtimise AS.

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liikme Elari Udami sõnul on õpetamisel ja õppimisel väga oluline roll õpikeskkonnal, mis peab igakülgset toetama nii õpetajaid kui ka õpilasi. „Nõo Reaalgümnaasiumi koolikompleks on kindlasti üks parimaid näiteid nüüdisaegsest hariduskeskusest,“ lisas Udam.

„Haridus- ja Teadusministeeriumil on väga hea meel, et pikkade traditsioonidega Nõo Reaalgümnaasium saab viimaks korraliku koolimaja ning õpilased mõnusa õpilaskodu,“ ütles Haridus- ja Teadusministeeriumi asekanstler Kalle Küttis. „Nõo Reaalgümnaasiumi uued hooned on märk sellest, et riigikoolide korrastamine jätkub ja mõne aasta võib kõikide riigile kuuluvate koolimajade üle uhkust tunda.“

Gümnaasiumiosa koosneb kolmekorruselisest klassiruumide korpusest, erialaklasside ja administratsiooni korpusest ning ühekorruselisest auditooriumist. Õpilaskodu koosneb kahest nelja- ja ühest kolmekorruselisest korpusest, mis on omavahel ja olemasoleva koolihoonega ühendatud esimese korruse fuajee kaudu. Iga korpuse kesksest koridorist on pääs kuude korterisse, milles on kaks kahekohalist tuba, tualettruum ja ühine eesruum. Lisaks on kahel korrusel väikesed köögid, igal korrusel pesuruumid ja -laod ning esimesel korrusel medõe ruum protseduuride ruumiga, invatuba ja isiklike asjade hoiuruumid.

Hoone rajamisel on arvestatud liikumispuudega inimestega: peasissepääsul on kaldtee, hooned on nõuetele vastavad invatuaetid ja lift ning õpilaskodus invatuba esimesel korrusel. ▲▲▲

## Construction of future building complex of Nõo Secondary Science School gets under way

The ceremony for setting the cornerstone of the future school complex of Nõo Secondary Science School was held in Nõo Municipality, Tartu County. The complex will be completed in summer 2013. A new schoolhouse and student home that function well together will be built for the school under the management of Riigi Kinnisvara AS.

The 5555 m<sup>2</sup> building designed by AS Tari is meant for 325 students and it also has a student home for 245 students. The works will be performed by the consortium of KRTL OÜ, Eventus Ehitus OÜ and Koger Projektijuhtimise AS.

Member of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Elari Udam said that learning and teaching requires the right environment that supports both teachers and students. “The new school complex of Nõo Secondary Science School is certainly one of the best examples of a contemporary educational centre,“ added Udam.

“The Ministry of Education and Research is very pleased that a school with long traditions like Nõo Secondary Science School will finally get a proper schoolhouse and its students can live in a nice student home,“ said Secretary-General of the Ministry of Education and Research Kalle Küttis. “The new buildings of the Nõo school are a sign that streamlining public schools will continue and in a couple of years, we can be proud of all schoolhouses that belong to the state.“

The schoolhouse consists of a three-storey classroom block, a block for speciality and administration rooms, and a one-storey lecture hall. The student home consists of two four-storey and one three-storey blocks, which are connected to each other and the existing schoolhouse via the foyer on the first floor. The central corridor of each block will have entrances to six flats that have two rooms for two people, a bathroom and a joint front room. There will also be small kitchens on two floors, laundry rooms on each floor and on the first floor are the nurse's room with a procedure room a disabled room and rooms for storing personal belongings.

The needs of disabled people were considered in the establishment of the building: the main entrance has a ramp, the building has disabled toilets and a lift, and the student home has a disabled room on the first floor. ▲▲▲



▼▼▼ Ehitustööde maksumuseks kujunes rahvusvahelise riigihanke tulemusena ligi 4,4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Tööde rahastamisel kasutatakse kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda” vahendeid.

Nõo Reaalgümnaasium on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav üldhariduskool, kus õpivad 10.–12. klassid. Gümnaasium tegutseb 2012/2013. õppeaastal asenduspiinadel Tartu linnas. Uues hoonekompleksis alustab kool 2013. aasta sügisel. ■

▼▼▼ The cost of the construction works as a result of an international public procurement is 4.4 million euros plus VAT. Funds from the school investments programme 'Koolid korda' are used to finance the works.

Nõo Secondary Science School is a general education school for 10th to 12th year students, which is managed by the Ministry of Education and Research. The school temporarily operates in alternative premises in Tartu in the 2012/2013 study year. The school will move into the new building complex in autumn 2013. ■

## Haapsalu hoolekandeesutuse hoone sai nurgakivi

Haapsalus asetati nurgakivi erivajadustega laste hoolekande- ja tegevuskeskusele, mis rajatakse 2010. aasta veebruaris tules hävinud Haapsalu väikelastekodu asemele.

Haapsalu hoolekandeesutuse ligi tuhande ruutmeetri suuruses hoones saavad nõuetekohased ruumid lasteaiarühm, tegevus- ja toimetulekukeskus, teraapiakeskus, kriisikeskus ja administratsioon. Samuti tuleb hoonesse köök ja söögituba ning abiruumid.

Haapsalu hoolekandekeskuse juhataja Peeter Alekandi sõnul loob hoone valmimine uued võimalused Haapsalu ja selle lähipiirkonna erivajadustega lastele. „Tänapäevane ja just puuetega laste vajadusi arvestav keskkond on toeks kvaliteetse alus- ja toimetulekuhariduse andmisele,” ütles Alekand.

„Uues hoones olev tervise ja teraapiakeskus võimaldab SA Haapsalu Hoolekandekeskusel välja arendada uusi tervise edendamise teenuseid.”

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimehe Jaak Saarniidi sõnul on hoone planeerimise juures kasutatud teadmisi ja oskusi, mida ettevõtte on kogunud lasteaedade ja erikoolide renoveerimisel ning ehitamisel.

Riigi Kinnisvara ASi juhtimisel rajatava hoone on projekteerinud Arhitektuuribüroo FP OÜ ja valmis ehitab AS Remet. Ehitustööd lõppevad järgmise aasta aprillis ning lähevad maksma koos käibemaksuga 1,45 miljonit eurot.

Hoone rajamise kulud kaetakse ERGO Kindlustuse ASi kahjuhüvitusest ja riigieelarvest.

Siseministerium on volitanud Riigi Kinnisvara ASi esindama ministereeriumi kõigis lepingulistest toimingutes Haapsalu hoolekandeesutuse hoone ehitamiseks vajalike riigihangete korraldamisel ja ellu viimisel. ■

## Construction of Haapsalu welfare institution gets under way

The cornerstone of the welfare and activity centre for special needs children, which will be established to replace the small children's home that perished in a fire in February 2010, was set in Haapsalu.

The size of the welfare institution in Haapsalu will be approximately one thousand square metres and it will have appropriate rooms for a nursery school group, an activity and coping centre, a therapy centre, a crisis centre and administration. The building will also have a kitchen, a dining room and ancillary rooms.

Manager of the Haapsalu Welfare Centre Peeter Alekand said that the building will create new opportunities for the special needs children living in Haapsalu and surrounding areas. “A contemporary environment that considers the needs of disabled children supports giving them a good preschool and coping education,” said Alekand.

“The health and therapy centre in the new building allows Haapsalu Welfare Centre to develop new health promotion services.”

Chairman of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Jaak Saarniit said that the building was designed using the skills and knowledge the company has acquired in renovating and building nursery schools and specialised schools.

The building, which will be established under the management of Riigi Kinnisvara AS, was designed by Arhitektuuribüroo FP OÜ and it will be built by AS Remet. Construction works will end in April next year and their total cost with VAT will be 1.45 million euros.

The cost of establishing the building will be covered from the indemnity paid out by ERGO Kindlustuse AS and the state budget.

The Ministry of the Interior has authorised Riigi Kinnisvara AS to represent the ministry in all contractual activities required for organising and carrying out public procurements for building the new house of the Haapsalu welfare institution. ■



„Ettevõtte raamatupidamine on korraldatud korrektseks ja õigusaktidele vastavalt, toetamaks selget ja täpset finantsjuhtimist.“

“Company accounting is properly organised and complies with legislation, ensuring clear and precise financial management.”



## Kuressaare politsei ja pääste ühishoone avas ukсед

■ Avati pidulikult Kuressaare politsei ja pääste ühishoone, mis koos Jõhvi ja Rakverega on juba kolmas viimase kahe aasta jooksul ehitatud tänapäevastele nõudmistele vastav riigihooned.

2900ruutmeetrisel netopinnal kolmekorruselises majas said endale ruumid Kuressaare politseijaoskond, kodakondsus- ja migratsioonibüroo teenindus, Kuressaare päästekomando ja mereseirekeskus.

Siseminister Ken-Marti Vaheri kinnitusel on uuel Kuressaare ühishoonele lisaks praktilisele väärtusele ka oluline märgiline tähendus turvalisuse sümbolina. „Kuressaare politseinike ja päästjate ühine maja on sõnum riigi kohalolekust. Kvaliteetne elupääste- või korra-kaitseteenus peab olema kõikidele kodanikele kiiresti kättesaadav nii Tallinna südalinnas, maakonnalinnas kui ka külakeskuses.“

„Kodanikule tähendab uus hoone lihtsamat asjaajamist ja kriisiolukorras kiiremat kvaliteetset abi,“ lisas siseminister Vaher.

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

Hoone arhitektuurse ideelahenduse autor on Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal ja projekterija Celandier Projekt OÜ. ■

## Kuressaare police and rescue building opened its doors

■ The Kuressaare police and rescue building, which is the third modern state building established in the last two years in addition to those in Jõhvi and Rakvere, was opened with a ceremony.

The three-storey building has 2,900 m<sup>2</sup> of net space and it provides premises for the Kuressaare Police Department, the customer service hall of the Bureau of Citizenship and Migration, the Kuressaare rescue squad and the maritime surveillance centre.

Minister of the Interior Ken-Marti Vaher confirmed that in addition to the practical value, the new shared building also acts as an important symbol of security. “The shared building of the police force and rescuers in Kuressaare is a message of the state’s presence. A good life saving or law enforcement service must be quickly accessible to all citizens in the centre of Tallinn as well as in county towns and village centres.”

Minister of the Interior Vaher added that the new building makes things easier for citizens and allows them to obtain quality assistance quickly in case of a crisis.

The auction organised by Riigi Kinnisvara AS 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.

The author of the design concept of the building is Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal and the designer is Celandier Projekt OÜ. ■











## Konkursi „Kinnisvarahalduse tegu 2012“ võitis RKAS

- Kinnisvarahalduse Otsustajafoorumil kuulutati välja kinnisvarahalduse tegu 2012, mille pälvis Riigi Kinnisvara AS Eesti kinnisvara korrashoiu turgu hästi mõjutanud ja arendanud hankepoliitika eest.

Žürii, kuhu kuulusid Eesti kinnisvarahalduse eksperdid, hinnangul on Riigi Kinnisvara AS aidanud korrastada kinnisvara korrashoiu turgu, sätestades hangetes selged ja mõõdetavad kriteeriumid. Kuna Riigi Kinnisvara on üks suurimaid korrashoiuteenuse hankijaid, on hästi läbimõeldud hanked mõjutanud kogu tegevusala head tava ja viinud kinnisvara korrashoiuteenuse kvaliteedi uuele tasemele.

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liige Elari Udam kommenteeris saadud tunnustust: “Kui tavaliselt kirutakse riigiettevõteteid liiga karmide hanketingimuste pärast, siis on mul hea meel, et kolleegid on märganud ja tunnustavad meie soovi muuta hanked ja sellega ka pakutav teenus läbipaistvaks ja mõõdetavaks.”

Ligi 90 kinnisvarahalduse tippotsustajat kogunesid Tallinna Teletorni arutama selle üle, kuidas kinnisvarahalduse funktsiooni abil rajatiste ja sellega koos kogu organisatsiooni tulemuslikkust kasvatada. ■

## RKAS won the Property Management Deed 2012 competition

- Property Management Deed 2012 was declared at the Property Management Leaders Forum, which was the procurement policy of Riigi Kinnisvara AS that has had a good influence on the Estonian property maintenance market and helped to develop it further.

The jury that consisted of Estonian property management experts found that Riigi Kinnisvara AS has helped streamline the property maintenance market by establishing clear and measurable criteria in procurements. As Riigi Kinnisvara AS is one of the biggest procurers of maintenance services, its well-considered and organised procurements have had an impact on good practice in the entire area of activity and taken the quality of property maintenance services to a new level.

Member of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS Elari Udam commented on the recognition: “State companies are often scolded for their procurement conditions being too strict, so I’m pleased that our colleagues have noticed and recognise our wish to make procurements and thereby the offered service transparent and measurable.”

Approximately 90 property management leaders gathered in the Tallinn TV Tower to discuss how to use the property management function to improve the performance of structures and thereby of the entire organisation. ■



„Hooned lähevad järjest keerukamaks. See seab üha kõrgemaid nõudmisi nii neid rajavatele spetsialistidele ja organisatsioonidele kui ka nende korrashoidjatele. Mõisted vastutus ja kompetents muutuvad aina tähtsamaks.“

“Buildings are becoming increasingly sophisticated. This means constantly higher demands on the specialists and organisations constructing them and on the companies providing building management and maintenance services. The notions of responsibility and competence are growing in importance.”





4. detsember 2012 / 4 December 2012

## Riigi Kinnisvara AS on Vastutustundlike Ettevõtete Foorumi asutajaliige

- 18 ettevõtte juhid allkirjastasid pidulikult kokkuleppe, millega moodustati esimest korda Eestis vastutustundliku ettevõtluse teema edendamiseks tegelev ettevõtete liit. Riigi Kinnisvara AS kuulub asutajaliikmete sekka.

Lisaks anti 4. detsembril üle ka selle aasta vastutustundliku ettevõtluse kvaliteedimärgis – see on tunnustus järjepideva arengu eest vastutustundliku ettevõtluse edendamise eest.

Vastutustundliku Ettevõtluse Foorumi juurde koondunud ettevõtted soovivad liitumisega panustada teadlikkuse tõusu sel teemal. Liikmed näevad mitut võimalust, kuidas saaks Eestis ettevõtete vastutustundlikkust soodustada ning julgustada – näiteks koostöö poliitikakujundajate, avaliku sektori, meedia, haridusasutuste ja vabaühendustega.

Vastutustundliku Ettevõtluse Foorumi liikmed on peale Riigi Kinnisvara veel BaltCap, Coca-Cola HBC Eesti, Eesti Energia, Põltsamaa Felix, Humana Sorteerimiskeskus, Manpower, Tanel Melk & Partners Law Firm, Saku Õlletehase, SEB Pank, Soomaa.com, Swedbank, Tallinna Vesi, Terve Eesti Sihtasutus, Toyota Baltic, Villapai, DHL Estonia ning Viru Keemia Grupp. ■

## Riigi Kinnisvara AS is a founding member of the Responsible Business Forum

- The managers of 18 companies signed an agreement to form the first association of companies in Estonia that deals with the promotion of responsible business in Estonia. Riigi Kinnisvara AS is one of the founding members.

The quality label of responsible business of this year was also presented on 4 December. It shows recognition for consistent development in the promotion of responsible business.

The companies that have joined the Responsible Business Forum did this in order to raise awareness of this subject. The members see several opportunities for promoting and encouraging the responsibility of companies in Estonia, such as cooperation with policy-makers, the public sector, media, educational institutions and NGOs.

The other members of the Responsible Business Forum in addition to Riigi Kinnisvara are BaltCap, Coca-Cola HBC Eesti, Eesti Energia, Põltsamaa Felix, Humana Sorteerimiskeskus, Manpower, Tanel Melk & Partners Law Firm, Saku Õlletehase, SEB Pank, Soomaa.com, Swedbank, Tallinna Vesi, Terve Eesti Sihtasutus, Toyota Baltic, Villapai, DHL Estonia and Viru Keemia Grupp. ■

„Meie töötajad on tulemuslikkuse võtmeks.“

“Our employees are the key to our productivity.”





## Haapsalu hoolekandeesutuse hoone pidas sarikapidu

Peeti Haapsalu hoolekandeesutuse hoone sarikapidu, millega tähistati maja maksimaalse kõrguse saavutamist. Piduliku sündmuse eesmärk oli kostitada ehitajaid, et rahvapärimuse parimas vaimus tagada hoonele hea õnn ja luua head suhted majavaimuga.

Ligi tuhanderuutmeetrises hoones saavad omale nõuetekohased ruumid lasteaiarühm, tegevus- ja toimetuleku-, teraapia- ja kriisikeskus ning administratsioon. Samuti tuleb hoonesse köök ja söögituba ning abiruumid.

Riigi Kinnisvara ASi juhtimisel rajatava hoone on projekteerinud Arhitektuuribüroo FP OÜ ja valmis ehitab AS Remet. Ehitustööd lõppevad järgmise aasta aprillis ning lähevad maksma koos käibemaksuga 1,45 miljonit eurot.

Erivajadustega laste hoolekande- ja tegevuskeskus rajatakse 2011. aasta veebruaris tules hävinud Haapsalu väikelastekodu asemele. Hoone rajamise kulud kaetakse ERGO Kindlustuse ASi kahjuhüvitusest ja riigieelarvest.

Siseministeerium on volitanud Riigi Kinnisvara ASi esindama ministeeriumi kõigis lepingulistes toimingutes Haapsalu hoolekandeesutuse hoone ehitamiseks vajalike riigihangete korraldamisel ja elluviimisel. ■

## Haapsalu welfare institution holds rafter party

Haapsalu welfare institution held a rafter to celebrate its building reaching its maximum height. 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.

The new building, which has ca. one thousand square metres of space, will provide premises for a nursery school group; an activity, coping, therapy and crisis centre; and administration. The building will also have a kitchen, a dining room and ancillary rooms.

The building, which will be established under the management of Riigi Kinnisvara AS, was designed by Arhitektuuribüroo FP OÜ and it will be built by AS Remet. Construction works will end in April next year and their total cost with VAT will be 1.45 million euros.

The welfare and activity centre for special needs children is established to replace the small children's home in Haapsalu that perished in a fire in February 2011. The cost of establishing the building will be covered from the indemnity paid out by ERGO Kindlustuse AS and the state budget.

The Ministry of the Interior has authorised Riigi Kinnisvara AS to represent the ministry in all contractual activities required for organising and carrying out public procurements for building the new house of the Haapsalu welfare institution. ■

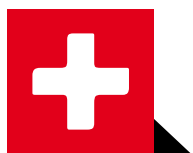
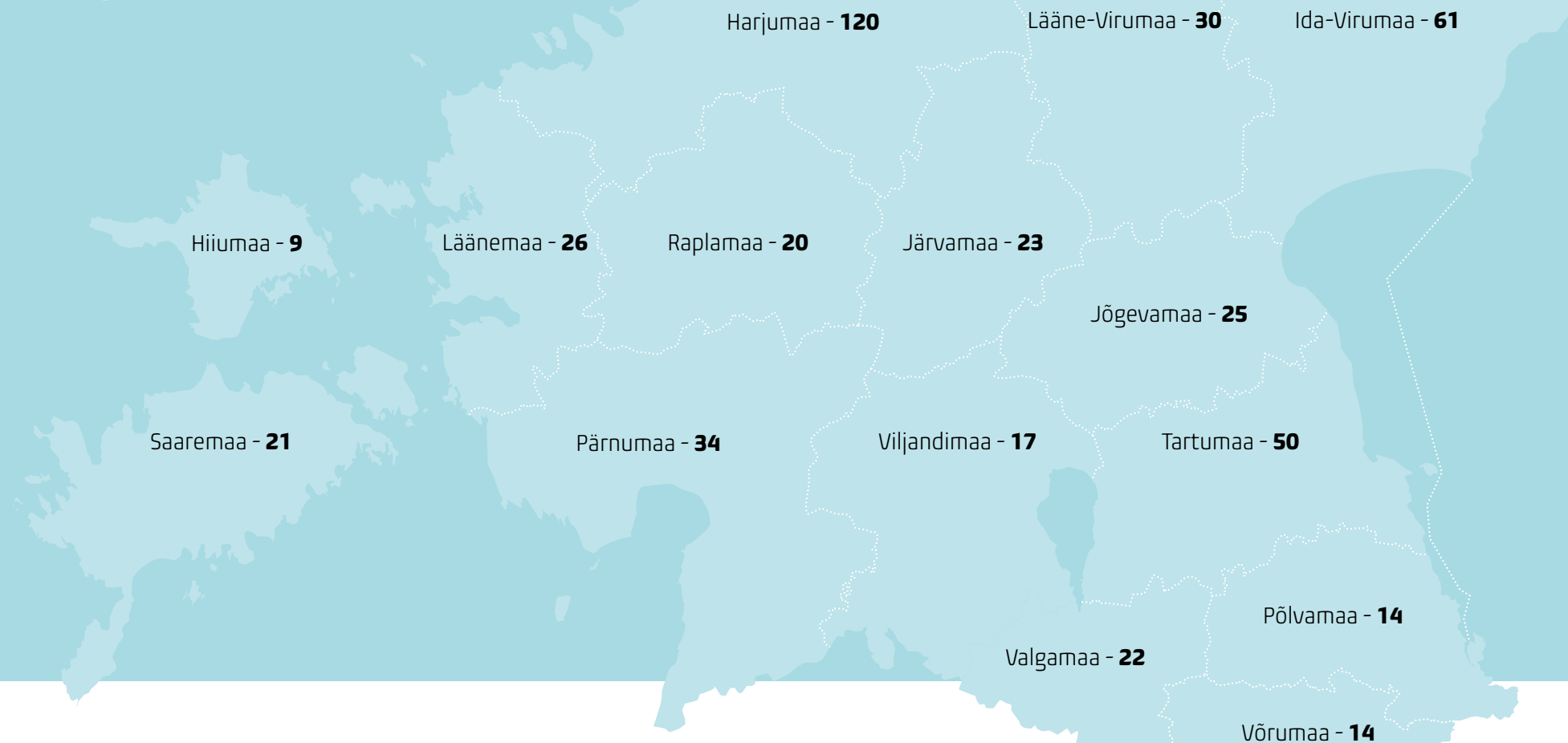
„Suur projekt koosneb paljudest detailidest, mis tuleb koondada ja esitleda selliselt, et eesmärk oleks üheselt mõistetav nii meile kui kliendile.“

“A large project consists of many details that must be assembled and presented in a manner that makes the objective unequivocally understandable to us and to our customers.”



## CO<sub>2</sub> INVESTEERIMISPROJEKTID 2010-2012

## CO<sub>2</sub> INVESTMENT PROJECTS 2010-2012



Tervishoid  
Health

24



Kultuur  
Culture

62



Kehakultuur  
Physical fitness

16



Ilmavaatlus  
Meteorology

7



Haridus  
Education

155



Lasteaed  
Nursery school

56



Riigiasutus  
State authority

126



Sotsiaal  
Social

42



## Edukalt juhitud CO<sub>2</sub> projekt tõi lisatellimuse

- 2010. aastal heitmekvoodi müügist saadud raha eest alustas Riigi Kinnisvara AS kokku ligi 500 avaliku kasutusega hoone renoveerimist ning viis 2012. aasta lõpuks projekti edukalt ellu. Kuna mitmel objektil korraldati asjaajamine plaanitust odavamalt, riskid ei realiseerinud ja tellijareservid jäid alles, saab RKAS renoveerida 2013. aastal veel 51 hoonet. ■

## Successfully managed CO<sub>2</sub> project brought an additional order

- Riigi Kinnisvara started renovating ca. 500 public buildings for the money raised from sales of pollution quotas in 2010 and completed the project successfully in 2012. As the works on several objects ended up costing less than planned, the risks did not materialise and the contracting entity's reserves were not used, then RKAS is able to renovate another 51 buildings in 2013. ■

# Tegevusaruanne

■ **Riigi Kinnisvara AS** (edaspidi ka RKAS või kontsern) on 100% Eesti Vabariigile kuuluv kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev äriühing, kus riigi esindajaks on Rahandusminister. Riigi Kinnisvara kontserni kuuluvad hooldusteenust pakkuv tütarfirma **OÜ Hooldus Pluss** ja 2011.aasta 31.augustil omandatud **AS Erika Neli (likvideerimisel)**, mis tegeleb peamiselt kinnisvara rendiga. AS Erika Neli on likvideerimisel, protsess algatati 2012.aastal. Riigi Kinnisvara AS-l on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatus. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatus. Erika Neli AS -l on üks juhatuse liige ja kolm nõukogu liiget. Koos tütaretevõtetega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

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

## Kinnisvarahaldus

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

**RKAS-i kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2012. aasta seisuga 722 kinnistut pindalaga 12 209 893 m<sup>2</sup> (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 1051 hoonet suletud netopinnaga 896 791 m<sup>2</sup>.**

Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks põhigrupiks:

- **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.

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2012) olid:

Siseministeerium	168 700 m <sup>2</sup>
Justiitsministeerium	139 266 m <sup>2</sup>
sh Murru, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad	80 867 m <sup>2</sup>
Kohalikud omavalitsused	81 425 m <sup>2</sup>
Haridus- ja Teadusministeerium	56 393 m <sup>2</sup>
Rahandusministeerium	31 401 m <sup>2</sup>
Erasektor	22 929 m <sup>2</sup>

## Ülevaade kinnisvaraportfelist

	Kinnistute arv (tk)	Kinnistute pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete arv (tk)	Suletud netopind (m <sup>2</sup> )	Kasulik pind (m <sup>2</sup> )	Välja üüritud pind (m <sup>2</sup> )	Vakants (%)
<b>Kinnisvaraportfell kokku</b>	<b>722</b>	<b>12 209 893</b>	<b>1051</b>	<b>896 791</b>	<b>701 091</b>	<b>538 580</b>	<b>23,2%</b>
sh koolid	55	1 752 635	134	217 179	216 334	146 930	32,1%
<b>Haldusportfell</b>							
Põhja piirkond	66	870 201	132	253 728	242 244	220 936	8,8%
Lõuna piirkond	76	1 281 583	142	147 098	140 862	127 112	9,8%
Ida piirkond	33	556 893	80	104 531	100 493	95 055	5,4%
Lääne piirkond	59	563 732	104	78 305	76 107	69 713	8,4%
<b>Haldus kokku</b>	<b>234</b>	<b>3 272 410</b>	<b>458</b>	<b>583 663</b>	<b>559 706</b>	<b>512 816</b>	<b>8,4%</b>
<b>Arendusportfell</b>							
Põhja piirkond	15	508 931	10	29 659	29 659	0	100,0%
Lõuna piirkond	35	788 528	18	20 057	20 057	12 158	39,4%
Ida piirkond	2	17 843	1	0	0	0	-
Lääne piirkond	3	69 401	1	2893	2893	2893	0,0%
<b>Arendus kokku</b>	<b>55</b>	<b>1 384 703</b>	<b>30</b>	<b>52 608</b>	<b>52 608</b>	<b>15 051</b>	<b>71,4%</b>
<b>Müügiportfell</b>							
Põhja piirkond	112	122 762	110	9112	9112	2638	71,1%
Lõuna piirkond	101	502 714	105	26 677	26 646	1189	95,5%
Ida piirkond	50	489 809	61	24 181	23 562	5356	77,3%
Lääne piirkond	72	1 710 093	76	29 456	29 456	1531	94,8%
<b>Müük kokku</b>	<b>335</b>	<b>2 825 378</b>	<b>352</b>	<b>89 426</b>	<b>88 777</b>	<b>10 713</b>	<b>87,9%</b>
<b>Lepinguline portfelli</b>							
Põhja piirkond	28	395 328	65	95 389	94 481	-	-
Lõuna piirkond	22	368 261	51	22 663	22 663	-	-
Ida piirkond	19	3 864 046	45	19 750	19 587	-	-
Lääne piirkond	29	99 768	50	33 291	33 291	-	-
<b>Lepinguline kokku</b>	<b>98</b>	<b>4 727 403</b>	<b>211</b>	<b>171 093</b>	<b>170 022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# Kinnisvarahaldus

## Muutused kinnisvaraportfellis

2012. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 345 kinnistut suletud netopinnaga 209 700 m<sup>2</sup>. Lisandunud varast oli riigile mittevajalik 45 004 m<sup>2</sup> ja riigi poolt kasutuses 164 690 m<sup>2</sup>. Riigile mittevajalik vara lisatakse müügiportfelli. Lisaks anti 2012. aasta jooksul RKASile lepingu alusel haldamiseks üle 62 objekti.

2012. aastal lisandus:

- **haldusportfelli** 113 kinnistut, millest suurimateks olid Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti objektid Tallinnas, Kohtla-Järve päästekomando, Harku ja Murru vangla
- **lepingulisesse portfelli** 60 objekti, millest suurimad on Tallinna Teaduspark Tehnopol, Lennusadam ja Süsta baas
- **arendusportfelli** 8 kinnistut, millest märkimisväärseimateks on Eesti Rahva Muuseumi uus hoone ja Eesti Tervishoiu Muuseum
- **müügiportfelli** 208 kinnistut, millest 77% moodustasid elamispinnad.

Uusehitistena valmisid:

- Kuressaare politsei ja pääste ühishoone
- Jõhvi politsei ja pääste ühishoone
- Jõgeva kohtu- ja politseihoone

Muudatusi toimus ka seoses kinnistute müügiga. 2012. aasta jooksul müüdi kokku 66 kinnistut suletud netopinnaga 30 009 m<sup>2</sup>. Nendest suurimad objektid olid:

- AS Erika 4 kinnistud Tallinnas (Erika 4; 4c; Tööstuse 69b; 69c; 69d; 69e; Tööstuse 71; 71a) hinnaga 1 521 000 eurot;
- kinnistu Tallinnas Toompuiestee 16 hinnaga 595 000 eurot
- kinnistu Keilas Piiri 5 hinnaga 202 011 eurot.

## Kinnisvaraportfelli jagunemine tulu järgi

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

2012. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu ületas 12,78 EUR/m<sup>2</sup> (ilma käibemaksuta), haldusportfelist 7%. Võrreldes 2011. aastaga on selles sektoris toimunud langus 7% võrra. Sellised hooned on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 6,40-12,78 EUR/m<sup>2</sup>, moodustasid 13% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2011. aastaga toimunud langus 3% võrra. Siia gruppi kuuluvad samuti hooned, mis on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 3,21-6,39 EUR/m<sup>2</sup>, moodustasid 21% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2011. aastaga toimunud langus 8% 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/m<sup>2</sup>, moodustasid 50% haldusportfelist. Selles grupis on võrreldes 2011. aastaga toimunud tõus 9% võrra. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile 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.

2012. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu oli 0 EUR/m<sup>2</sup> haldusportfelist 9%. 2011. aastal haldusportfellis sellised pinnad puudusid.

Langus üüritasemete jaotuses on tingitud asjaolust, et 2012. aasta jooksul portfelli lisandunud objektidest moodustasid enamuse objektid, mille osas rakendatakse Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud nn kaheaastast üleminekuperioodi, mille jooksul on riigiasutuste kulud külmutatud üleandmisele eelneva eelarveaasta tasemel.

## Kinnisvaraarendus

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

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

- **Investeeringud:** investeeringud, millede teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;
- **Finantsinvesteeringud:** investeeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;
- **Teenused:** RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeeringud hüvitatakse jooksva eelarveaastal osaliselt või terviklikult.

2012. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 23.12.2011. a nõukogu otsusega 29,076 mln eurot, sh:

Investeeringud	15,458 mln eurot
Finantsinvesteeringud	11,977 mln eurot
Teenused	1,640 mln eurot

2012. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et Eestis on viimastel aastatel investeeringute mahud stabiliseerunud. Investeerimisprojektide kulutused vähenesid drastiliselt 2008. aastal ja on ligikaudu samasse suurusjärku stabiliseerunud viimasel neljal aastal. Läbi aastate on investeeringute osas kontsernile olnud kõige edukamaks aastaks 2007. aasta, kui investeerimisprojektide kulutuste summa oli -79 mln eurot, mis oli ligikaudu 2,5 korda suurem kui 2012. aastaks kavandatud investeeringute kulutuste summa.

Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 18,352 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2012. aastal suurimad järgmised investeeringud:

Narva Politsei ja Päästeameti ühishoone	5,8 mln eurot
Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone	2,2 mln eurot
Viljandi Valuoja gümnaasium	2,6 mln eurot
Nõo reaalgümnaasium	2,1 mln eurot
Haapsalu riigigümnaasium	0,6 mln eurot
Toompuiestee 3 rekonstrueerimine	1,5 mln eurot
Tartu vangla investeeringud	0,8 mln eurot
Suur-Ameerika 1 uue mahu arendus	0,5 mln eurot

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

Koondprojektidest jätkusid investeeringud riigikoolidesse (5,774 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (7,982 mln eurot). Eelnimetatud koondprojektid jätkuvad ka 2013. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2012. aastal olid Siseministeerium (53%), Haridus- ja Teadusministeerium (32%) ja Justiitsministeerium (6%).

## Kinnisvaraarendus

Põhjused, miks 2012. aastal investeeringute piirmäärast vähem investeeriti, olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

- Jõgeva riigigümnaasiumi, Viljandi riigigümnaasiumi ja Haapsalu riigigümnaasiumi arendusobjektidel jäid suures mahus kasutamata reservid. Nimetatud reservid olid kajastatud eelarves juhaks kui pingelise ajagraafiku tõttu jääb osa CO<sub>2</sub> kvoodiraha eest tehtavaid töid tähtjaks teostamata ning kvooditoetus oleks tulnud tagasi maksta. Töövõtjad suutsid aga planeeritud ulatuses töid tähtaegselt teostada ning nimetatud riskid ei realiseerunud;
- Viru vangla lisatöid tehti 387 tuh euro eest vähem kui algsest eelarves kavandatud.

Negatiivse poole pealt on suuremad põhjused olnud seotud investeeringute edenemisega planeeritust aeglasemas tempos:

- Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone ning Narva PPA ja Päästeameti hoone rajamine ei edenenud soovitud tempos — 2011. aastaks planeeritud investeeringud nihkusid 2012.aastas, seetõttu investeeriti plaanitust rohkem 618 tuh eurot;
- Viljandi, Haapsalu, Jõgeva ja Nõo gümnaasiumite projekteerimine ei edenenud soovitud tempos, seetõttu viibis ka ehituse algus — kokku investeeriti nende koolide arendusse plaanitust ca 4 mln eurot vähem;
- Plaanitust vähem teostati haldusremonte ja parendusi — kokku investeeriti haldusobjektidesse planeeritust vähem 2,75 mln eurot;
- Seoses otsuste viibimisega, ei alustatud Kaagvere kooli projekteerimist ja seetõttu investeeriti antud projekti 248 tuh eurot plaanitust vähem.

2012. aastal valmis kokku 2 **uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 12,95 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringuprojekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus / rekonstrueerimine	Aadress
Narva Politsei ja Päästeameti ühishoone rajamine	6,03*	Uusehitus	Narva linn
Jõhvi Politsei ja Päästeameti ühishoone	6,92	Uusehitus	Jõhvi linn

\*Seisuga 31.12.2012. Osaliselt teostatakse investeeringuid ka 2013. aastal.

Lisaks valmis 2 hoonet, kus RKAS ei olnud ise investor — Jõgeva justiitshoone ja Kuressaare Politsei ja Päästeameti ühishoone. Hooned valmisid era- ja avaliku sektori koostöös, RKAS oli nende hoonete valmimise korraldaja ja projektijuht.

Seoses Eesti osalemisega rahvusvahelise kliimamuutuse raamkonventsiooni Kyoto protokoll alusel toimivas kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemissüsteemis, 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 energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. Riigi Kinnisvara AS ülesanne koostööprojekti raames on investeeringute kavade koostamine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimis- ja ehitustööde projektijuhtimise- ja omanikujärelevalve korraldamine.

2010–2011. aasta jooksul sõlmiti kokku 13 lepingut, kokku 489 hoone energiatõhususe tagamiseks, mille teostamiseks kaasati Riigi Kinnisvara AS. Aastal 2013 lisandus samade lepingute lisakokkulepete tulemusel sinna veel 51 uut objekti



## Vara ülevõtmine

2012. aastal toimus suures mahus riigivara ülevõtmine aktsiakapitali laiendamise teel. Riigi Kinnisvara ASi omandisse anti (aluseks võetud kinnistusraamatu kande kuupäev) 2012. aastal kokku 345 objekti (2011 oli vastav näitaja 231), millele suletud netopind oli kokku 209 700 m<sup>2</sup> (2011 – 116 714 m<sup>2</sup>). Võrreldes eelnevate aastatega on oluliselt suurenenud vajaliku vara üleandmine. Üleantud varast on suletud netopinna järgi riigile vajalik (st tagasirenditav) ca 74% ja mittevajalik ca 26% (samas tükiliselt moodustab vajalik vara vaid ca 33% üleantud objektidest). Vajalikku vara andsid 2012 aastal üle põhiliselt Siseministeerium ja Kultuuriministeerium. Vajaliku vara üleandmist alustas Sotsiaalministeerium. Vajaliku vara üleandmist ei ole 2012. aastal olulises mahus jätkuvalt algatanud Keskkonnaministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium, Põllumajandusministeerium ning Kaitseministeerium.

Suurem osa mittevajalikust varast suletud netopinna järgi tuli üle Haridus- ja Teadusministeeriumist ning Siseministeeriumist.

Tükiliselt moodustab kõige suurema osa ülevõetud varast elamispiinnad, mida võeti kokku üle 171 tk ehk ligikaudu pool ülevõetud objektide koguarvust..

## Müük 2012

2012. aasta kinnitatud eelarves oli kontsernile seatud eesmärgiks võõrandada vara kokku 7,1 mln euro eest. 2012. aastal müüdi kokku 58 riigile mittevajalikku objekti kogusummas 4 163 556 eurot.

Tulenevalt aasta jooksul kavandatud investeeringute mahu planeeritust väiksemast teostusest ja muu majandustegevuse tulemist muutus RKAS-i kavandatud negatiivne mõju valitsussektori tasakaalule. Võõrandatava vara vajalikuks müügiplaaniks kujunes 4,1 mln eurot, mis ka täideti.

Lähtuvalt mittevajalikku vara üleandnud ministeeriumitelt jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministeerium	Müügihind kokku (tuhat eurot)	Objektide arv
Haridus- ja Teadusministeerium	35,8	3
Justiitsministeerium	188,0	4
Kaitseministeerium	1566,5	5
Keskkonnaministeerium	293,1	3
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	289,0	7
Põllumajandusministeerium	631,3	3
Riigikantselei	85,6	2
Siseministeerium	1065,3	30
Maavalitsus	9,0	1
<b>Kokku</b>	<b>4163,6</b>	<b>58</b>

## Arengusuunad 2013. majandusaastaks

### Kinnisvarahaldus

2012. aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 345 kinnistut suletud netopinnaga 209 700 m<sup>2</sup>. 2013. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. 2013. aastal on kavas kinnisvarareformi jätkudes üle võtta suletud netopinnas ca 200 000 m<sup>2</sup> riigile kuuluvat vara. Seoses sellega on plaanis värvata uusi haldureid ja jätkata osakonna töö ümberkorraldustega. Fookuses on lisandunud varaga seotud andmete korrastamine, kliendirahulolu tõstmine, infosüsteemide ja personali arendamine.

### Kinnisvaraarendus

2013. aastal on eeldatavalt investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 36,168 mln eurot, sh:

Investeringud	35,151 mln eurot
Teenused	1,017 mln eurot

Võrreldes 2012. aasta eelarvega on eeldatavate investeerimisprojektide kulutuste summa suurenemine ligikaudu 24%.

Üksikprojektidest on 2013. aastal suurimad järgmised investeringud:

Eesti Rahva Muuseumi rajamine	7,5 mln eurot
Halduse investeringud (Üüriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina)	4,5 mln eurot
Nõo reaalgümnaasium	3,1 mln eurot
Viljandi riigigümnaasium	2,8 mln eurot
Haapsalu riigigümnaasium	1,9 mln eurot
Jõgeva riigigümnaasium	1,8 mln eurot
Tartu vangla investeringud	1,3 mln eurot

Koondprojektidest jätkuvad investeringud riigikoolidesse (9,9 mln eurot) ja investeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (2,2 mln eurot).

**Suurimaks kompleksteenuseks 2011-2012. aastal oli nn CO<sub>2</sub> projekt, kasvuhoo- negaaside heitmekvoodi kauplemisest saadud 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. CO<sub>2</sub> projekt oli suureks väljakutseks nii kontsernile kui ka kogu riigile. Perioodil 2011 - 2012 renoveeriti 484 objekti kogusummas 147,2 mln eurot. Kokkuleppel kvoodiostjatega toimub 5 objekti ehitustööde lõpetamine aastal 2013. Lisaks oli võimalik kaasata lepingute investeringute jääkide arvelt 51 uut objekti, mis peavad valmima 2013 aastal. Aastal 2014 avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks mõeldud CO<sub>2</sub> projekt enam ei jätku.

### Vara ülevõtmine 2013

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2013. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. Suuremas osas jätkatakse juba 2012. aastal alanud riigile vajaliku vara ülevõtmist. 2013. aasta alguses oli ülevõtmisel ca 100 objekti. Hetkel teadaolevalt on suurimad kinnisvara üleandjad 2013. aastal Sotsiaalministeerium, Siseministeerium, Kultuuriministeerium ning Haridus- ja Teadusministeerium.

Vajaliku vara puhul on hetkel aluseks Vabariigi Valitsuse määrus „Üldotstarbelise hoonetatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“, milles määrati üldotstarbelise kinnisvara üürilepingu tingimused ja kinnitati üüriravestamise alused. Rahandusministeeriumis on ettevalmistamisel uus üürimäärus, mis sätestab tingimused ka eriotstarbelise vara ülevõtmiseks ja tagasirentimiseks.

## Müük 2013

2013. aasta müügieesmärk kokku on 13,2 mln eurot, millest ca 53% moodustab Suur-Ameerika 1, Tallinn hoonestusõiguse müük ning ülejäänu osa on plaanitud riigile mitte-vajaliku vara müügist.

## Üldist 2013

Kuna Riigi Kinnisvara AS-i tegevusmahud on 2012. aastal oluliselt suurenenud ja see suund jätkub ka 2013. aastal, siis on teenuste- ja müügiosakonnas planeeritud 2013. 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. 2013. aasta alguse seisuga on tööl kolm kliendihaldurit, kelle peamiseks ülesanneteks on klientide vajaduste kaardistamine ning klientidega koos kinnisvaraga seotud investeeringute planeerimine ja nõustamine.

Jätkame pingutusi oma teenuse kvaliteedi paremaks ja täisulikumaks muutmiseks. Püüame oma organisatsiooni tegevust kohandada kliendi vajadustele. Riigi Kinnisvara AS-e on oluline, et iga töötaja pöörab suurt tähelepanu korrektsele suhtlemisele klientidega, nende vajaduste ja eripäraga tundmisele ning arvestamisele. Kliendisuhete kvaliteedi jätkuv tõstmine ja täiustamine on jätkuvalt ettevõtte üks prioriteetidest 2013. aastal.

## Riigi kinnisvarastrateegia ellurakendamine

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

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

## Majandustegevus

2012. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 44,4 mln eurot ja ulatus 81,6 mln euroni, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 15% ja ulatus 16,4 mln euroni. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2011. aastaga 5,4 mln euro võrra ja oli kokku 10,8 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2012. aastal 46 mln eurot, millest 41 592 tuh eurot on Koidula raudteepiirijaama EVRI poolt väljaostmisel laekunud tulu. Arenduse teenuste tulu oli 36,4 mln eurot suurem kui 2011.aastal.

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.

Ärikasum oli 2012. aastal 12,7 mln eurot. Kontserni puhaskasum kasvas 2,1 mln eurot ja oli aruandeaastal 8,9 mln eurot võrreldes 2011. aasta 6,7 mln euroga.

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.

2012.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 904 hanget võrreldes 2011.a. korraldatud 1 249 hankega. Läbiviidud riigihangete kahenemine 2012. aastal oli tingitud CO<sub>2</sub> projekti (kvoodimüügi rahaliste vahendite investeerimisega hoonete energiasäästlikumaks muutmiseks) lõpufaasi jõudmisega.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2012	2011
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	10,9%	18,1%
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)	16%	29%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	5,3%	5,0%
Omakapitali määr (omakapital / varad)	56%	44%
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	2,7%	2,2%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	8,6%	7,0%



# TOOLIKONDISUS- JA MIGRATSIOONIBÜROO JÕGEVA TEENIND



# Raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud bilanss

	31.12.2012 (tuhandetes eurodes)	31.12.2011 (tuhandetes eurodes)
<b>Varad</b>		
Käibevara		
Raha	69 191	64 531
Nõuded ja ettemaksud	5435	39 262
Varud	8151	6167
<b>Kokku käibevara</b>	<b>82 777</b>	<b>109 960</b>
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksud	122 141	124 801
Kinnisvarainvesteeringud	7323	5283
Materiaalne põhivara	123 500	86 612
Immateriaalne põhivara	292	324
<b>Kokku põhivara</b>	<b>253 256</b>	<b>217 020</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>336 033</b>	<b>326 980</b>

	31.12.2012 (tuhandetes eurodes)	31.12.2011 (tuhandetes eurodes)
<b>Kohustused ja omakapital</b>		
<b>Kohustused</b>		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5617	5510
Võlad ja ettemaksud	17 724	46 565
Eraldised	50	16
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>23 391</b>	<b>52 091</b>
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	120 431	125 973
Võlad ja ettemaksud	2609	2540
Sihtfinantseerimine	1709	1563
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>124 749</b>	<b>130 076</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>148 140</b>	<b>182 167</b>
<b>Omakapital</b>		
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	146 934	111 612
Registreerimata aktiivkapital	0	1055
Kohustuslik reservkapital	1943	1606
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 203	23 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8813	6742
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>187 893</b>	<b>144 813</b>
<b>Kokku omakapital</b>	<b>187 893</b>	<b>144 813</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>336 033</b>	<b>326 980</b>

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud kasumiaruanne

	2012 (tuhandetes eurodes)	2011 (tuhandetes eurodes)
Müügitulu	81 660	37 215
Müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 276	-24 750
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>15 384</b>	<b>12 465</b>
Turustuskulud	-1103	-764
Üldhalduskulud	-2022	-1727
Muud äritulud	981	1018
Muud ärikulud	-611	-150
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>12 629</b>	<b>10 842</b>
Finantstulud ja -kulud	-3816	-4100
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>8813</b>	<b>6742</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>8813</b>	<b>6742</b>
sh: Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8813	6742

### Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	2012 (tuhandetes eurodes)	2011 (tuhandetes eurodes)
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	12 629	10 842
<b>Korrigeerimised</b>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6205	3307
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-943	-867
Muud korrigeerimised	447	27
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>5709</b>	<b>2467</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 804	1096
Varude muutus	1659	-381
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 847	30 578
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>24 954</b>	<b>44 602</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 793	-10 543
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1800	2636
Laekunud intressid	1066	544
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	42
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-9927</b>	<b>-7321</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenu tagasimaksed	-5483	-5523
Makstud intressid	-4884	-4650
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 367	-10 173
<b>Kokku rahavood</b>	<b>4660</b>	<b>27 108</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 531	37 423
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4660	27 108
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>69 191</b>	<b>64 531</b>



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Kohustuslik reservikapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2010</b>	<b>99 276</b>	<b>63</b>	<b>1045</b>	<b>25 476</b>	<b>125 860</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6742	6742
Emiteritud aktsiakapital	12 407	1055	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	-1122	-1122
<b>31.12.2011</b>	<b>111 612</b>	<b>1055</b>	<b>1606</b>	<b>30 540</b>	<b>144 813</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8813	8813
Emiteritud aktsiakapital	35 322	-1055	0	0	34 267
Muutused reservides	0	0	337	-337	0
<b>31.12.2012</b>	<b>146 934</b>	<b>0</b>	<b>1943</b>	<b>39 016</b>	<b>187 893</b>

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

---

### Riigi Kinnisvara AS-i aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatuse vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatuse 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 omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 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 arvamus avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütaretevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja

rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

2. aprill 2013

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

---

**Tiit Raimla**

Vandeaudiitor, litsents nr 287

**Janno Hermanson**

Vandeaudiitor, litsents nr 570



## Kasumi jaotamise ettepanek

---

Nõukogu kiidab heaks juhatuse ettepaneku jaotada Riigi Kinnisvara AS puhaskasum kogusummas 8 812 569 eurot, alljärgnevalt:

---

- 0 eurot dividendideks;
- 5% puhaskasumist summas 440 628 eurot eraldiisena kohustuslikku reservkapitali vastavalt äriseadustikus sätestatule;
- 8 371 941 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Riigi Kinnisvara AS nõukogu liikmed:

---

### **Arto Aas**

Nõukogu esimees

### **Aare Järvan**

Nõukogu liige

### **Taavi Madiberk**

Nõukogu liige

### **Jüri Eerik**

Nõukogu liige

### **Tarmo Porgand**

Nõukogu liige

### **Kalev Kukk**

Nõukogu liige

### **Arnout D. Lugtmeijer**

Nõukogu liige



# Management report

■ ■ ■ **Riigi Kinnisvara AS** (hereinafter also RKAS or the Group) is a company engaged in real estate development and management, which belongs 100% to the Republic of Estonia and where the state's representative is the Minister of Finance. The Riigi Kinnisvara Group includes subsidiary **OÜ Hooldus Pluss** that is engaged in maintenance services and **AS Erika Neli (in liquidation)** that was acquired on 31 August 2011 and is mainly engaged in real property rental. AS Erika Neli is in liquidation; this process commenced in 2012. The supervisory board of Riigi Kinnisvara AS consists of 7 members and the management board of 3 members. 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. 2011. The results of the company's economic activities in 2009 were good when compared to the previous year and the goals that had been set in the budget (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 2012, the property portfolio of RKAS consisted of 722 registered immovables with an area of 12,209,893 m<sup>2</sup> (incl. schools). 1,051 buildings whose net enclosed area is 896,791 m<sup>2</sup> are located on these registered immovables.**

The property portfolio can be divided into four main groups:

- **group I – the lease portfolio:** leased objects covered by lease contracts and used for their traditional purpose;
- **group II – the development portfolio:** development objects including unimproved registered immovables or improved registered immovables pending or subject to reconstruction;
- **group III – the contract portfolio:** management objects that do not belong to Riigi Kinnisvara AS and where it provides management services under a contract;
- **group IV – sales portfolio:** unnecessary property whose holding is not practical from the point of view of the needs of the public sector.

As of 31 December 2012, the biggest lessees in terms of the area of leased premises were:

Ministry of the Interior	168,700 m <sup>2</sup>
Ministry of Justice	139,266 m <sup>2</sup>
incl. the Murru, Tallinn, Viru and Tartu Prisons	80,867 m <sup>2</sup>
Local authorities	81,425 m <sup>2</sup>
Ministry of Education and Research	56,393 m <sup>2</sup>
Ministry of Finance	31,401 m <sup>2</sup>
Private sector	22,929 m <sup>2</sup>

## Overview of Property Portfolio

	No. of immovables	Area of immovables (m <sup>2</sup> )	No. of buildings	Net enclosed area (m <sup>2</sup> )	Useful area (m <sup>2</sup> )	Leased area (m <sup>2</sup> )	Vacancy (%)
<b>Property portfolio total</b>	<b>722</b>	<b>12,209,893</b>	<b>1,051</b>	<b>896,791</b>	<b>701,091</b>	<b>538,580</b>	<b>23.2%</b>
incl. schools	55	1,752,635	134	217,179	216,334	146,930	32.1%
<i>Management portfolio</i>							
Northern,region	66	870,201	132	253,728	242,244	220,936	8.8%
Southern,region	76	1,281,583	142	147,098	140,862	127,112	9.8%
Eastern,region	33	556,893	80	104,531	100,493	95,055	5.4%
Western,region	59	563,732	104	78,305	76,107	69,713	8.4%
<b>Managed in total</b>	<b>234</b>	<b>3,272,410</b>	<b>458</b>	<b>583,663</b>	<b>559,706</b>	<b>512,816</b>	<b>8.4%</b>
<i>Development portfolio</i>							
Northern,region	15	508,931	10	29,659	29,659	0	100.0%
Southern,region	35	788,528	18	20,057	20,057	12,158	39.4%
Eastern,region	2	17,843	1	0	0	0	-
Western,region	3	69,401	1	2,893	2,893	2,893	0.0%
<b>Developed in total</b>	<b>55</b>	<b>1,384,703</b>	<b>30</b>	<b>52,608</b>	<b>52,608</b>	<b>15,051</b>	<b>71.4%</b>
<i>Sales portfolio</i>							
Northern,region	112	122,762	110	9,112	9,112	2,638	71.1%
Southern,region	101	502,714	105	26,677	26,646	1,189	95.5%
Eastern,region	50	489,809	61	24,181	23,562	5,356	77.3%
Western,region	72	1,710,093	76	29,456	29,456	1,531	94.8%
<b>Sales total</b>	<b>335</b>	<b>2,825,378</b>	<b>352</b>	<b>89,426</b>	<b>88,777</b>	<b>10,713</b>	<b>87.9%</b>
<i>Contract portfolio</i>							
Northern,region	28	395,328	65	95,389	94,481	-	-
Southern,region	22	368,261	51	22,663	22,663	-	-
Eastern,region	19	3,864,046	45	19,750	19,587	-	-
Western,region	29	99,768	50	33,291	33,291	-	-
<b>Contract portfolio total</b>	<b>98</b>	<b>4,727,403</b>	<b>211</b>	<b>171,093</b>	<b>170,022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Property management

### Changes in Property Portfolio

The property portfolio underwent various changes in 2012. Over the year, RKAS became the owner of 345 immovables with a closed net area of 209,700 m<sup>2</sup>. 45,004 m<sup>2</sup> of the property was unnecessary for the state and 164,690 m<sup>2</sup> was used by the state. Properties unnecessary for the state will be added to the sales portfolio. In addition, 62 objects were handed over to RKAS in 2012 for management.

The following was added in 2012:

- to the **management portfolio**, 113 immovables of which the largest included the objects of the Police and Border Guard Board and Rescue Board in Tallinn, the Kohtla-Järve Rescue Department, and Harku and Murru Prisons;
- to the **contract portfolio**, 60 objects of which the largest included the Tehnopol Science Park in Tallinn, the Seaplane Harbour and the Süsta Base;
- to the **development portfolio**, 8 immovables of which the most remarkable include the new building of the Estonian National Museum and the Estonian Healthcare Museum;
- to the **sales portfolio**, 208 immovables of which 77% was residential premises.

The following new structures were completed:

- the joint police and rescue facilities in Kuressaare;
- the joint police and rescue facilities in Jõhvi;
- the Jõgeva courthouse and police facilities.

Changes also took place with regard to the sales of properties. A total of 66 immovables with a closed net area of 30,009 m<sup>2</sup> were sold in 2012. The largest of them were:

- AS Erika 4 immovables in Tallinn (Erika 4; 4c; Tööstuse 69b; 69c; 69d; 69e; Tööstuse 71; 71a) at a price of EUR 1,521,000;
- the immovable at Toompuiestee 16 in Tallinn at a price of EUR 595,000;
- the immovable at Piiri 5 in Keila at a price of EUR 202,011.

### Composition of the property portfolio in terms of 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 2012, the premises whose net rent revenue exceeded 12.78 EUR/m<sup>2</sup> (excl. of VAT) accounted for 7% of the management portfolio. In comparison with 2011, this sector has decreased by 7%. Such buildings are either renovated or new structures.

The premises whose net rent revenue remained between 6.40-12.78 EUR/m<sup>2</sup> accounted for 13% of the management portfolio. This sector has decreased by 3% in comparison with 2011. This group also includes both renovated and new buildings.

The premises whose net rent revenue remained between 3.21-6.39 EUR/m<sup>2</sup> accounted for 21% of the management portfolio. This sector has decreased by 8% in comparison with 2011. This group mainly includes buildings that are in good condition and require, in some cases, only small investments. The level of rent is insufficient for ensuring maintenance and the desired return on equity.

The premises whose net rent revenue remained between 0-3.20 EUR/m<sup>2</sup> accounted for 50% of the management portfolio. This sector has increased by 9% in comparison with 2011. This group includes both buildings that were renovated before their delivery to RKAS and buildings that require major investments. These buildings are generally characterised by low depreciation and they do not earn any profit. This is the most important sector that must systematically be approached with the clients whose main problem is the shortage of budgetary resources.

In 2012, the premises whose net rent was 0 EUR/m<sup>2</sup> accounted for 9% of the management portfolio. There were no such premises in the management portfolio in 2011.

The decrease of the rent levels was caused by the fact that most of the objects added to the portfolio in 2012 were those subject to the two-year transitory period established by a regulation of the Government of the Republic, during which the expenses of state authorities are frozen at the level of the budgetary year preceding the transfer.

## Real estate development

In real estate development, RKAS is focused on developing office premises for ministries and their agencies as well as on developing special buildings (including, for instance, depots and school buildings).

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 for which operating lease contracts have been entered into or where property is created for RKAS's own use;
- financial investments – finance lease contracts entered into in respect of investments;
- 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.

On 23 December 2011 the supervisory board decided that the limit of expenditure of investment projects (incl. all expenses of the Group relating to investment projects, investments and periodical expenditure, except overheads and interest expenses) in 2012 would be EUR 29.076 million, including:

Investments	15,458 mln euros
Financial investments	11,977 mln euros
Services	1,640 mln euros

Regarding the investments in 2012 it can be pointed out that investment volumes in Estonia have stabilised in recent years. Investment project expenditure decreased dramatically in 2008 and has remained within virtually the same range in the last four 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 2012.

The actual total expenditure of investment projects amounted to EUR 18.352 million. The following investments were major investments among single projects in 2012:

Joint facilities of the Police authorities and Rescue Board in Narva	5.8 mln euros
Facilities for the Police and Border Guard Board and the Rescue Board in Jõhvi	2.2 mln euros
Viljandi Valuoja Upper Secondary School	2.6 mln euros
Nõo Upper Secondary Science School	2.1 mln euros
Haapsalu State Upper Secondary School	0.6 mln euros
Reconstruction of Toompuiestee 3	1.5 mln euros
Investments in Tartu Prison	0.8 mln euros
Development of new volume of Suur-Ameerika 1	0.5 mln euros

The expenses of the remaining single investment objects were below EUR 0.5 million. As for consolidated projects, investments in state schools (EUR 5.774 million) and in the facilities of the law enforcement authorities of the Ministry of the Interior (EUR 7.982 million) continued. The aforementioned consolidated projects will also continue in 2013.

The main cooperation partners in 2012 were the Ministry of the Interior (53%), the Ministry of Education and Research (32%) and the Ministry of Justice (6%).



## Real estate development

The reasons why in 2012 investments were made in a smaller volume than the investment limit, were both positive as well as negative. Positive aspects:

- large reserves were not used in the development of objects of the Jõgeva State Upper Secondary School, Viljandi State Upper Secondary School and Haapsalu State Upper Secondary School. These reserves were included in the budget in case some of the work to be performed for the CO<sub>2</sub> allowance could not be performed due to a tight schedule and the allowance had to be repaid. However, the contractors were able to perform the work on time to the planned extent and the risks were not realised;
- additional work in Viru Prison was performed for EUR 387,000 less than initially planned.

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

- the construction of the facilities of the Police and Border Guard Board and Rescue Board in Jõhvi and Narva did not progress as planned – the investments planned for 2011 were shifted to 2012 and therefore the planned investments were exceeded by EUR 618,000;
- the designing of the upper secondary schools in Viljandi, Haapsalu, Jõgeva and Nõo did not proceed at the desired pace and therefore the start of construction was also delayed – a total of approx. 4 million euros less was invested in the development of these schools;
- fewer management repairs and improvements were made as well – a total of EUR 2.75 less was invested in management objects than planned;
- due to a delay in making decisions, the designing of Kaagvere school was not initiated and therefore EUR 248,000 less than planned was invested in the project.

A total of 2 **new buildings and reconstructions** were completed in 2012 and EUR 12.95 million was invested in their construction during the entire investment period (overhead costs not included):

Name of project	Total investment costs (EUR million)	New build / reconstruction	Address
Construction of the joint facilities of the Police authorities and Rescue Board	6.03*	New build	City of Narva
Joint facilities of the Police authorities and Rescue Board	6.92	New build	City of Jõhvi

\*As of 31 December 2012. Investments will be partially made also in 2013.

In addition, two new buildings (the Jõgeva justice building and the joint facilities of Police authorities and Rescue Board in Kuressaare) where RKAS was not the investor were completed. The buildings were built in PPP and RKAS was the organiser and project manager.

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, organise operations related to public procurements, and organise project management and owner supervision for design and construction work. A total of 13 contracts were entered into between 2010 and 2011 to ensure the energy efficiency of a total of 489 buildings with the assistance of Riigi Kinnisvara AS. In 2013, 51 more objects were added to these under additional agreements to these contracts.

## Acquisition of Property

In 2012, state assets were acquired on a large scale by expanding share capital. A total of 345 objects were transferred to the ownership of Riigi Kinnisvara AS in 2012 (based on the date of registration in the land register) (in 2011 the respective indicator was 231) and the closed net area of these objects amounted to 209,700 m<sup>2</sup> (in 2011, 116,714 m<sup>2</sup>). In comparison with previous years, the transfer of necessary property has increased considerably. Based on the closed net area, approx. 74% thereof is necessary for the state (i.e. can be leased back) and approx. 26% is unnecessary (however, cyclically, necessary property amounts merely to 33% of the transferred objects). In 2012, the necessary property was handed over mainly by the Ministry of the Interior and the Ministry of Culture. The transfer of the necessary property was also commenced by the Ministry of Social Affairs. In 2012, the transfer of necessary property has not yet been commenced by the Ministry of the Environment, the Ministry of Economic Affairs and Communications, the Ministry of Education and Research, the Ministry of Agriculture or the Ministry of Defence to a significant extent.

Most of the unnecessary property based on the closed net area was transferred by the Ministry of Education and Research and the Ministry of the Interior.

Unit-wise, residential premises account for the largest portion (171 units were taken over, i.e. nearly half of the total number of objects).

## Sales 2012

In the approved budget for 2012 the Group was supposed to sell property to a total of EUR 7.1 million. In 2012, 58 objects unnecessary for the state were sold to a total of EUR 4,163,556.

Due to implementation of investments being less than planned and to the other economic results over the financial year, RKAS's planned negative impact on the balance of general government changed. The revised property sales plan was EUR 4.1 million, which was implemented.

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

Ministry	Total sales price (thousand euros)	Number of properties
Ministry of Education and Research	35.8	3
Ministry of Justice	188.0	4
Ministry of Defence	1,566.5	5
Ministry of the Environment	293.1	3
Ministry of Economic Affairs and Communications	289.0	7
Ministry of Agriculture	631.3	3
State Chancellery	85.6	2
Ministry of the Interior	1,065.3	30
County governments	9.0	1
<b>Total</b>	<b>4,163.6</b>	<b>58</b>

## Development trends for financial year 2013

### Property management

Over the year, RKAS became the owner of 345 immovables with a closed net area of 209,700 m<sup>2</sup>. In 2013 the portfolio will increase owing to the continued addition of objects. In 2013, with the continuance of real property reform, approx. 200,000 m<sup>2</sup> of state-owned property will be taken over. In connection therewith new managers will be hired and reorganisation of the work of the department will continue. The focus will be on organisation of property-related data, improvement of customer satisfaction and development of information systems and staff.

### Real estate development

In 2013, the estimated expenditure of investment projects (incl. all expenses of the Group relating to investment projects, investments and periodical expenditure, except overheads and interest expenses) will be EUR 36.168 million, including:

Investments	35.151 mln euros
Services	1.017 mln euros

In comparison with the budget of 2012, the estimated expenditure of investment projects will increase by nearly 24%.

The following investments are major investments among single projects in 2013:

Construction of the Estonian National Museum	7.5 mln euros
Management investments (Total repairs of properties included in the rent portfolio)	4.5 mln euros
Nõo Upper Secondary Science School	3.1 mln euros
Viljandi State Upper Secondary School	2.8 mln euros
Haapsalu State Upper Secondary School	1.9 mln euros
Jõgeva State Upper Secondary School	1.8 mln euros
Investments in Tartu Prison	1.3 mln euros

As for consolidated projects, investments in state schools (EUR 9.9 million) and in the facilities of the law enforcement authorities of the Ministry of the Interior (EUR 2.2 million) will continue.

**The major complex service from 2011 to 2012 was the so-called CO<sub>2</sub> project, i.e. the investment of funds obtained from greenhouse gas allowance trade in the improvement of the energy efficiency of public buildings.** In order to implement this project, the structure of RKAS was partly changed and up to 30 additional jobs were created in order to achieve the objectives set by cooperation agreements. The CO<sub>2</sub> project was a great challenge for the Group and the entire state. From 2011 to 2012, 484 objects to a total of EUR 147.2 million were renovated. By agreement with the quota buyers, construction work on five objects will be completed by 2013. In addition, it was possible to involve 51 new objects based on the investment surpluses of the contracts and these must be completed in 2013. In 2014, the CO<sub>2</sub> project aimed at improving the energy efficiency of public buildings will not continue.

### Acquisition of property in 2013

In 2013, Riigi Kinnisvara AS will continue taking over state-owned real property. Largely, the acquisition of property necessary for the state, which began in 2012, will continue. At the beginning of 2013, approx. 100 objects were being acquired. At the moment, the major transferors of real property in 2013 include the Ministry of Social Affairs, the Ministry of the Interior, the Ministry of Culture and the Ministry of Education and Research.

The basis for necessary property is currently the Government of the Republic regulation "General Conditions of Lease of Developed Real Property of General Purpose to the State and Bases of Formation of Rent", which sets out the terms and conditions of lease contracts of real property of a general purpose as well as the basis of calculation of rent. The Ministry of Finance is preparing a new lease regulation that also sets out the terms and conditions of acquisition and lease-back of special-purpose property.

### Sales 2013

The sales goal for 2013 is EUR 13.2 million, of which the sale of the right of superficies of Suur-Ameerika 1 in Tallinn accounts for approx. 53% and the remainder has been planned from the sale of property unnecessary for the state.

### General matters in 2013

Since the business volumes of Riigi Kinnisvara AS increased considerably in 2012 and this trend will continue in 2013, a customer management system will be introduced in the Service and Sales Department in 2013. On the one hand, 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 at the beginning of 2013, three customer managers were engaged in mapping the needs of customers, planning real property investments jointly with customers and advising customers.

We will continue working to improve and perfect service quality. We will try to tune the operations of the organisation to customers' needs. It is important for Riigi Kinnisvara AS to make certain that each employee pays great attention to correct communication with customers and to their needs and characteristics. The continued improvement of the quality of customer relations remains one of the company's priorities in 2013.

### Implementation of the state's real estate strategy

The results of the economic activities and development of RKAS as a whole depend on the decisions the state will make about the company's status and future.

Unfortunately, no political consensus has been achieved regarding the implementation of the decision of the Cabinet of 18 February 2010 and several ministries have not initiated the transfer of property of general purpose or appointed RKAS as the company providing the state with real property services.

## Economic activities

Sales revenue in 2012 (consolidated data) rose by EUR 44.4 million year-on-year and amounted to EUR 81.6 million. Thereby rental revenue rose 15% and amounted to EUR 16.4 million. The volume of provided services rose by EUR 5.4 million in comparison with 2011 and amounted to EUR 10.8 million. In 2012, EUR 46 million accrued from development services, incl. EUR 41,592 thousand from the purchase of the Koidula railway border crossing point by EVR. Revenue from development services exceeded that of 2011 by EUR 36.4 million.

Sales revenue in 2011 (consolidated data) rose 14% year-on-year and amounted to EUR 37.2 million. Thereby rental revenue increased by EUR 1.2 million to EUR 14.2 million. The volume of services increased by EUR 1.2 million when compared to 2010 and amounted to EUR 5.4 million. EUR 9.6 million was earned from development services in 2011, i.e. EUR 3.8 million more than in 2010.

Operating profit amounted to EUR 12.7 million in 2012. The net profit of the Group increased to EUR 2.1 million and amounted to EUR 8.9 million in comparison with EUR 6.7 million in 2011.

Operating profit amounted to 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 2012, Riigi Kinnisvara AS organised 904 public procurement procedures in comparison with 1249 in 2011. The decrease in the number of public procurement procedures in 2012 was caused by reaching the final phase of the CO<sub>2</sub> project (investment of the funds obtained from the sale of the allowance into making buildings more energy efficient).

Key financial ratios characterising the principal activities of the group:

	2012	2011
Net profit margin (net profit / sales revenue)	10.9 %	18.1 %
Operating profit margin (operating profit / sales revenue)	16 %	29 %
Return on equity (net profit / average equity for the year)	5.3 %	5.0 %
Equity ratio (equity / total assets)	56 %	44 %
Return on assets (net profit / average total assets for the year)	2.7 %	2.2 %
Return on property portfolio ((operating profit + depreciation) / average property portfolio for the year)	8.6 %	7.0 %





POLITSEI

5473

POLITSEI

POLITSEI

PIIRIVALVE

# Annual Accounts

## Consolidated Balance Sheet

	31.12.2012 (thousand euros)	31.12.2011 (thousand euros)
<b>Assets</b>		
<i>Current assets</i>		
Cash	69,191	64,531
Receivables and prepayments	5,435	39,262
Inventories	8,151	6,167
<b>Total current assets</b>	<b>82,777</b>	<b>109,960</b>
<i>Non-current assets</i>		
Receivables and prepayments	122,141	124,801
Investment property	7,323	5,283
Property, Plant and Equipment	123,500	86,612
Intangible fixed assets	292	324
<b>Total fixed assets</b>	<b>253,256</b>	<b>217,020</b>
<b>Total assets</b>	<b>336,033</b>	<b>326,980</b>

	31.12.2012 (thousand euros)	31.12.2011 (thousand euros)
<b>Liabilities and equity</b>		
<b>Liabilities</b>		
<i>Current liabilities</i>		
Loans payable	5,617	5,510
Payables and prepayments	17,724	46,565
Provisions	50	16
<b>Total current liabilities</b>	<b>23,391</b>	<b>52,091</b>
<i>Long-term liabilities</i>		
Loans payable	120,431	125,973
Payables and prepayments	2,609	2,540
Targeted financing	1,709	1,563
<b>Total long-term liabilities</b>	<b>124,749</b>	<b>130,076</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>148,140</b>	<b>182,167</b>
<b>Equity capital</b>		
<i>Equity held by shareholders of parent company</i>		
Share capital at nominal value	146,934	111,612
Unregistered share capital	0	1,055
Legal reserve	1,943	1,606
Retained earnings (loss)	30,203	23,798
Profit (loss) for financial year	8,813	6,742
<b>Total equity held by shareholders of parent company</b>	<b>187,893</b>	<b>144,813</b>
<b>Total equity</b>	<b>187,893</b>	<b>144,813</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>336,033</b>	<b>326,980</b>

# Annual Accounts

## Consolidated Income Statement

	2012 (thousand euros)	2011 (thousand euros)
Sales revenue	81,660	37,215
Cost of goods and services sold	-66,276	-24,750
<b>Gross profit (loss)</b>	<b>15,384</b>	<b>12,465</b>
Marketing expenses	-1,103	-764
General administrative expenses	-2,022	-1,727
Other operating revenue	981	1,018
Other operating charges	-611	-150
<b>Operating profit (loss)</b>	<b>12,629</b>	<b>10,842</b>
Financial income and expenses	-3,816	-4,100
<b>Profit (loss) before income tax</b>	<b>8,813</b>	<b>6,742</b>
<b>Profit (loss) for financial year</b>	<b>8,813</b>	<b>6,742</b>
incl. Share of profit (loss) attributable to a shareholder of the parent company	8,813	6,742

## Consolidated statement of cash flows

	2012 (thousand euros)	2011 (thousand euros)
<b>Cash flow from operating activities</b>		
Operating profit (loss)	12,629	10,842
<b>Adjustments</b>		
Depreciation and impairment of fixed assets	6,205	3,307
Profit (loss) on sales of fixed assets	-943	-867
Other adjustments	447	27
<b>Total adjustments</b>	<b>5,709</b>	<b>2,467</b>
Change in receivables and prepayments relating to operating activities	36,804	1,096
Change in inventories	1,659	-381
Change in payables and prepayments related to operating activities	-31,847	30,578
<b>Total cash flow from operating activities</b>	<b>24,954</b>	<b>44,602</b>
<b>Cash flow from investing activities</b>		
Paid upon acquisition of tangible and intangible fixed assets	-12,793	-10,543
Received from sales of tangible and intangible fixed assets	1,800	2,636
Interest received	1,066	544
Other receipts from investing activities	0	42
<b>Total cash flow from investing activities</b>	<b>-9,927</b>	<b>-7,321</b>
<b>Cash flow from financing activities</b>		
Repayments of loans raised	-5,483	-5,523
Interest paid	-4,884	-4,650
Total cash flow from financing activities	-10,367	-10,173
<b>Total cash flow</b>	<b>4,660</b>	<b>27,108</b>
Cash and cash equivalents at beginning of period	64,531	37,423
Change in cash and cash equivalents	4,660	27,108
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>69,191</b>	<b>64,531</b>

## Consolidated statement of changes in equity

	Equity held by shareholders of parent company				Total
	Share capital at nominal value	Unregistered share capital	Legal reserve	Retained earnings (loss)	
<b>31.12.2010</b>	<b>99,276</b>	<b>63</b>	<b>1,045</b>	<b>25,476</b>	<b>125,860</b>
Profit (loss) for financial year	0	0	0	6,742	6,742
Issued share capital	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 capital	63	-63	0	-1,122	-1,122
<b>31.12.2011</b>	<b>111,612</b>	<b>1,055</b>	<b>1,606</b>	<b>30,540</b>	<b>144,813</b>
Profit (loss) for financial year	0	0	0	8,813	8,813
Issued share capital	35,322	-1,055	0	0	34,267
Changes in reserves	0	0	337	-337	0
<b>31.12.2012</b>	<b>146,934</b>	<b>0</b>	<b>1,943</b>	<b>39,016</b>	<b>187,893</b>



## Independent auditor's report

Translation of the Estonian original<sup>1</sup>

---

### 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 2012 and the consolidated income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and notes comprising 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 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 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 present fairly, in all material respects, the financial position of Riigi Kinnisvara AS and its subsidiaries as of 31 December 2012, and their financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in Estonia.

2 April 2013

AS PricewaterhouseCoopers

---

**Tiit Raimla**  
Auditor's Certificate No.287

**Janno Hermanson**  
Auditor's Certificate No.570

<sup>1</sup> This version of our report is a translation from the original, which was prepared in Estonian. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation. This independent auditor's report (translation of the Estonian original) should only be used with the annual report submitted into electronic Company Registration Portal in Centre of Registers and Information Systems.



## Proposal for profit distribution

---

The supervisory board approves the management board's proposal to distribute the total net profit of EUR 8,812,569 of Riigi Kinnisvara AS as follows:

---

- 0 euros for dividends;
- 5% of the net profit, i.e. EUR 440,628, as an allocation to the legal reserve in accordance with the provisions of the Commercial Code;
- EUR 8,371,941 to the retained profit.

Members of the supervisory board of Riigi Kinnisvara AS:

---

### **Arto Aas**

Chairman of supervisory board

### **Aare Järvan**

Member of supervisory board

### **Taavi Madiberk**

Member of supervisory board

### **Jüri Eerik**

Member of supervisory board

### **Tarmo Porgand**

Member of supervisory board

### **Kalev Kukk**

Member of supervisory board

### **Arnout D. Lugtmeijer**

Member of supervisory board

Väljaandja / published by  
Riigi Kinnisvara AS

Fotod / Photos  
Kaido Haagen, André Altjõe, RKAS

Kujundus / Design  
Disainikorp

ISSN 1736–8359





