



Riigi Kinnisvara aastaraamat 2008
State Real Estate Ltd Annual Report 2008

Väljaandja / Published by: Riigi Kinnisvara AS
Fotod / Photos: Allan Alajaan
Kujundus / Design: Dada AD
ISSN 1736-8359

Sisukord

Content

Riigi Kinnisvara AS <i>State Real Estate Ltd</i>	5
Struktuur <i>Structure</i>	6
Mõeldes aastale 2008 <i>Thinking Back on 2008</i>	7
Nõukogu esimehe pöördumine. Taavi Rõivas <i>Foreword by Chairman of the Council</i>	8
Järgmiseks sammuks valmis. Jaak Saarniit <i>Ready for the Next Step</i>	10
Vastuvoolu liikudes. Elari Udam <i>Going Against the Flow</i>	12
2008. aasta olulisemad finantssündmused. Piia Kallas <i>Key Financial Events in 2008</i>	14
Tahad latva ronida, hakka tüvest pääle. Merle Salmistu <i>If You Want to Get to the Top of the Tree, You Have to Start Climbing from the Trunk</i>	15
Oleme oma töös kvaliteetsed! Inga Sünt <i>Putting the Quality into Quality Management!</i>	17

Tark nõu töö juures teeb vaeva pooleks. Andrus Väärtnõu	20
<i>A Wise Word Makes a Job Half as Hard</i>	
Riigi kinnisvara maksumaksja taskust. See ei ole põhjatu. Hannes Kuhlbach	23
<i>State Property from the Taxpayer's Pocket. There's a Reason for it.</i>	
Aastatega vanglate rajamise ja korrashoiu eksperdik. Andrus Kõre	26
<i>Years of Work to Become an Expert in the Construction and Maintenance of Prisons</i>	
Kuidas annad, nõnda saad. Maire Kruusmaa	28
<i>You Reap What You Sow</i>	
Kliendid meist	30
<i>Clients About Us</i>	
Olulisemad sündmused 2008	33
<i>Key Events in 2008</i>	
Majandusaasta aruanne	51
Tegevusaruanne 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta	52
Raamatupidamise aastaaruanne. Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	60
<i>Annual Report</i>	67
<i>Management Report for the Financial Year that Ended on 31 December 2008</i>	68
<i>Annual Accounts. Declaration of the Management Board Concerning the Annual Accounts</i>	76
Raamatupidamise aastaaruande lisad CD-1	82
<i>Notes to the Annual Accounts in CD</i>	83

Riigi Kinnisvara AS

State Real Estate Ltd

●●● Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 2001. aastal riigi kinnisvara senisest tõhusamaks haldamiseks loodud Eesti Vabariigile kuuluv 1,4 miljardi krooni suuruse aktsiakapitaliga kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegelev ettevõtte, mille aktsiad kuuluvad 100%-liselt Eesti Vabariigile. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

Ettevõttel on seitsmeliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Taavi Rõivas, Kalev Kukk, Keit Pentus, Jüri Eerik, Rein Järvelill, Meelis Niinepuu (alates 26.03.08) ja Tarmo Porgand (alates 15.01.09). 2008. aastal kuulusid nõukokku veel Vello Väinsalu (kuni 26.03.08) ja Kaie Karniol (kuni 14.01.09).

RKASis töötab 59 põhikohaga töötajat, keskkontoris töötab 45 töötajat.

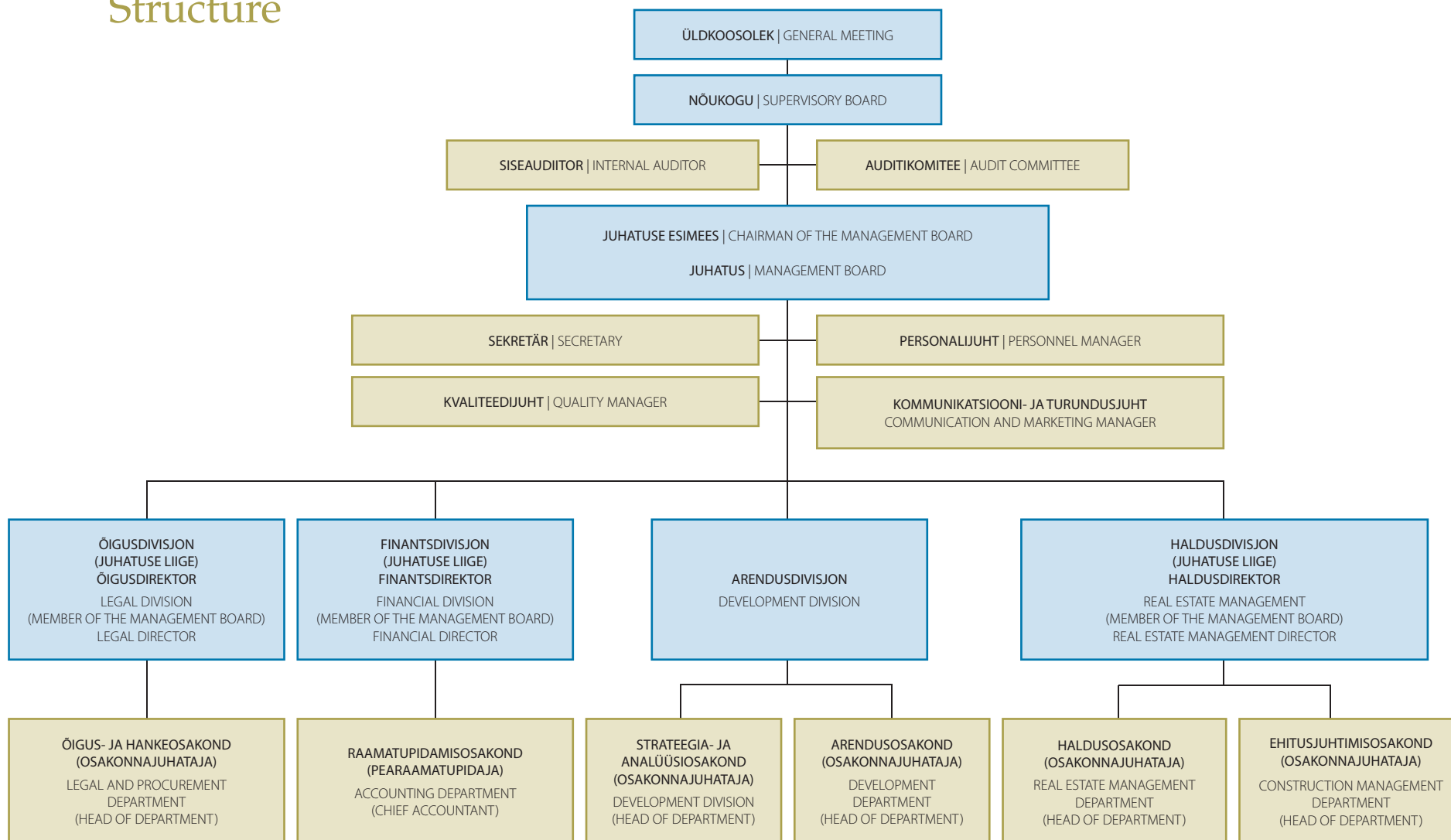
●●● Riigi Kinnisvara AS (RKAS) is a real estate development and management company owned by the Republic of Estonia. Founded in 2001 to improve the management of the state's property, it has share capital of 1.4 billion kroons. 100% of its shares belong to the Republic of Estonia and are administered by the Ministry of Finance.

The company has a seven-member supervisory board, comprising Taavi Rõivas, Kalev Kukk, Keit Pentus, Jüri Eerik, Rein Järvelill, Meelis Niinepuu (since 26.03.08) and Tarmo Porgand (since 15.01.09). Vello Väinsalu (until 26.03.08) and Kaie Karniol (until 14.01.09) were members of the supervisory board on 2008 as well.

RKAS employs a full-time staff of 59, with 45 working in its head office.

Struktuur

Structure



Mõeldes aastale 2008...
Thinking Back on 2008...

Hea lugeja!

Dear reader,



Taavi Rõivas

nõukogu esimees
Chairman of the Council

●●● Tormilised muutused kinnisvaraturul nõudsid Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsilt (RKAS) 2008. aastal kiiret kohanemist. Ettevõtte arvamine valitsussektori eelarve tasakaalu osaks seab tegevusele uued väljakutsed, näiteks tuleb investeerimisotsuste tegemisel arvestada üldkoosoleku kehtestatud limiidiga. Nii kiirelt muutuv keskkonnas on kliendirahulolu jätkuv tõus märkimisväärne saavutus.

Ajal, mil korterite ehitus kiratseb, ootavad ehitusettevõtted meilt tuge riiklike investeringute olulise suurendamise näol. Mõistagi on sellised ootused illusoorseid, sest eraisikute laenumahte, mis ulatusid kümnetesse või isegi sadadesse miljarditesse, pole võimalik riigi investeringutega asendada. RKAS ei ole võtnud endale üle jõu käivat missiooni hoida riigi raha jõul üleval kogu ehitussektorit, küll aga on jätkanud riigile vajalike objektide ehitust. Nii valminud Viru vangla kui ka alustatud Koidula raudteepiirijaam on Eesti suurehitiste absoluutses tipus.

Muutunud väliskeskond lisas 2009. aastal RKASi tegevusharude hulka riigile kuuluvate kinnistute inventuuri ning järelduste põhjal saame teha ettepanekuid, kuidas parandada oluliselt kinnistute kasutamise otstarbekust ja efektiivsust. Usun, et täpsem ülevaade eri ametkondade bilansis olevast kinnisvarast aitab riigil tervikuna oma vara paremini majandada.

Liitumine rahvusvaheliste võrgustikega, kuhu kuuluvad riigi kinnisvaraga tegelevad ettevõtted, asutused ja agentuurid üle maailma, on meile andnud nii hea võrdlusbaasi kui ka võimaluse suu-

●●● Turbulent changes on the real estate market demanded a rapid response and adjustment from Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (RKAS) in 2009. With the company playing a role in balancing the government sector budget, we face new challenges in our operations. For example, in the investment decisions we make we have to take into account the limit set by the general meeting. In such a rapidly changing environment the continued rise in satisfaction among our clients is a remarkable achievement.

At a time when apartment construction has virtually ground to a halt, building companies are looking to us to support them by significantly increasing state investment. Understandably, there is little hope of such expectations coming to pass, since the volume of private loans – which extends at best to tens and at worst to hundreds of billions of kroons – cannot simply be replaced by state investment. RKAS has not taken on an impossible mission to prop up the entire construction sector using state money, but has instead continued to construct key sites for the state. The newly completed Viru Prison and recently begun Koidula railway border station are at the absolute tip of major construction projects in Estonia.

A new branch that the changes in the external environment added to RKAS's operations in 2009 was proposals being made based on an inventory of the property belonging to the state and conclusions drawn thereafter in order to make the use of these properties more purposeful and efficient. I am confident that a more detailed overview of the real estate different agencies have at their disposal will help the state as a whole better manage its property.

rendada kogemuste vahetamise teel RKASi kompetentsi. Võrdlus teistega näitab, et meil ei ole põhjust häbeneda, pigem vastupidi. Peame eeskujuks Soome ja Rootsi riigile kuuluvaid kinnisvaraettevõtteid ning hea on teada, et osa teistest kinnisvaraettevõtetest peab eeskujuks meid endid.

Joining international networks with companies, authorities and agencies involved in the management of state property around the world as members has given us an effective basis for comparison and an opportunity to boost our competence by sharing experience. Comparing ourselves to others, we have seen that we have nothing to be ashamed of – in fact, quite the contrary. We consider Finnish and Swedish state real estate companies as the examples to follow, and it is good to know that some other companies also follow the example we have set.

Järgmiseks sammuks valmis

Ready for the Next Step



Jaak Saarniit

juhatuse esimees
Chairman of the Management Board

●●● 2008. majandusaasta tulemused on kokku võetud ja Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) kollektiivil on põhjust nende üle rõõmustada.

Eelarvega seatud ülesanded müügitulu, kasumi ja teiste põhinäitajate kohta on täidetud ning need on kajastatud aasta- ja tegevusaruandes. 2008. aasta tipphetkedel oli meie tegusate töötajate juhtida üle 70 projekti. Nende hulgas arenduskäivitused, detailplaneeringud, projekteerimised, ehitused, remondid, tellijapoolse järelevalve tegemine ja muud klassikalised kinnisvaraga seotud tegevused.

2008. aastal renoveerisime ja ehtasime valmis 28 erinevat hoonet, neist 8 valmisid uutena. Kindlasti tahaksin oluliste saavutustena välja tuua Viru vangla eksploatatsiooni andmist, Koidula raudteepiirijaama ehituse alustamist, 8 koolimaja valmimist, justiitshoonete renoveerimise kolmeaastase kava edukat realiseerimist 13 objekti mahus, uue Tallinna vangla projekteerimise käivitamist, investeringute finantseerimiseks eduka võlakirjade emissiooni korraldamist.

Meie tulevik sõltub suurel määral riigi kinnisvarategevuse strateegia rakendamisest ja selle viisidest. Tahame olla valitsusringkondadele aktiivne partner parimate lahenduste otsimisel. Rahandusministeeriumi ülesandel alustasime 2008. aasta lõpus riigi omanduses oleva kinnisvara inventuuriga. Kasvasime kompetentsikeskusena ja meiega liitus mitu tuntud kinnisvaravaldkonna spetsialisti.

●●● Our results for the 2008 financial year have been put together and the team at Riigi Kinnisvara AS (RKAS) has good reason to celebrate.

The objectives we set ourselves in our budget in terms of sales revenue, profit and all other primary indicators have been met and are reflected in the annual and management reports. During our busiest periods in 2008 our hard-working team had as many as 70 projects to manage – including development launches, detailed plans, design work, construction, renovations, supervision on behalf of clients and a range of other typical real estate and property-related activities.

In 2008 we completed the renovation and construction of 28 different buildings, eight of them brand new. Some of our greatest achievements I should highlight were the handover of Viru Prison; the launch of construction work on the Koidula railway border station; the completion of eight school buildings; successfully meeting the three-year plan for the renovation of 13 Ministry of Justice buildings; launching design work on the new Tallinn Prison; and the organisation of a successful issuance of bonds for financing our investments.

Our future largely rests on the implementation of the state's strategy in terms of real estate and property operations and the ways in which these operations are carried out. We want to be an active partner to government circles in providing the best possible solutions. We launched an inventory of state-owned property

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL) andis RKASile 2008. aasta novembrikuus Eestis kinnisvara haldamise ja korrashoiu kõrgeimat taset kinnitava sertifikaadi ning tunnustas meid teist aastat järjest nimetatud valdkonna aasta tegijana. Kõik see on saavutatud tänu meie kollektiivi liikmete ühistele jõupingutustele.

Ettevõtte kliendibaas laienes ja usaldus meie tegevuse vastu suurenes. 2008. aastal korraldatud kliendirahulolu uuringud kinnitavad seda. Saime seega äriühingu kinnisvarareportelli kuuluvate objektide haldamise ja hooldamisega hästi hakkama.

Samas näeb tegutsev juhatus vajadust reageerida veelgi kiiremini muudatustele kinnisvaraturul, suurendada ettevõtte ja tema personali tegevuse tõhusust, rakendada tänapäevaseid juhtimisvõtteid ja infosüsteeme, pidada kinni projektide rakendustähtaegadest ja kinnitatud eelarvetest ning suhelda klientidega tõhusamalt.

Meis on potentsiaali veelgi paremateks tulemusteks. Aasta 2009 töötab taas tulla väljakutseterohke.

at the end of 2008 at the behest of the Ministry of Finance. We have also grown as a centre of competence and have been joined by a number of well-known specialists from the real estate field.

In November 2008 the Association of Estonian Facilities Administrators and Maintainers (EKHHL) awarded RKAS a certificate confirming that we provide the highest level of property management and maintenance services in Estonia, and they also recognised us for the second year running as the best operators in this field. We have achieved all of this thanks to the collective effort that our team has made.

Our client base has expanded and more and more people are placing their trust in us. The customer satisfaction survey we carried out in 2008 confirms this. It shows that we have dealt very well with the management and maintenance of the sites in our property portfolio.

Nevertheless, the management sees the need to react even more quickly to the changes on the property market, to increase the efficiency of the operations of the company and its staff, to implement contemporary management methods and information systems, to keep to approved budgets and implementation deadlines in projects, and to communicate more effectively with clients.

The potential is within us to achieve even better results. And 2009 is sure to be another year full of challenges.

Vastuvoolu liikudes

Going Against the Flow



Elari Udam

haldusdirektor
juhatuse liige

*Real Estate Management Director
Member of the Management Board*

●●● Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) tegevust aastal 2008 võiks iseloomustada sõnadega „vastuvoolu liikumine“. Dramaatilised sündmused maailmajanduses ja eeskätt kinnisvara valdkonnas töid kaasa kinnisvaraettevõtete käibe vähenemise ja varasemate hiigelkasumite asendumise hiigelkahjumitega. RKASi kasum oli suurem kui kunagi varem. Kahtlemata on selles suur roll väga konservatiivsel raamatupidamise arvestusel, kuna me ei hinnanud buumi ajal kinnisvara üles, ja ka väga pikalt ettevaataval investeerimispoliitikal – RKAS arvestab investeerimisel ja teenuste müügil väga täpselt tulevaste kohustuste tõenäosust ja kaasnevaid riske. Siinjuures pean silmas eelkõige tulevase remon-dikohustusi hoone elukaare jooksul ja energiakulude märkimis-väärset suurust. See tõi küll ehitus- ja kinnisvarabuumi ajastul meile pidevalt kaasa süüdistusi liigeses kalliduses, kuid kindlustas 2008. aastal edu ning tagab järgnevatel aastatel ettevõtte kindlus-tunde ja jätkusuutlikkuse.

Haldustegevuses võib täheldada jätkuvat kvaliteedi ja tõhususe paranemist. Hallatav maht kasvas, aga töötajate arv mitte. Töö parem korraldamine ja tööjaotuse rakendamine on tänaseks oma mõju avaldanud. 2008. aasta tõi aga esile ka mitu nõrka kohta, millele varem ei osatud tähelepanu pöörata. Kindlasti võtame seda hea kogemusena ning sisendina kvaliteedi paranemisse.

RKAS viis 2008. aastal ellu juba varasema mõtte lahutada hool-dustegevus ettevõtte põhitegevusest. Terve aasta on senise hool-dusosakonna töötajatel baseeruv tütarettevõtte Hooldus Pluss OÜ toiminud iseseisvana ja seda vägagi edukalt. Emaettevõtte

●●● The operations of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) in 2008 could be characterised by the expression ‘swimming against the tide’. The dramatic events in the global economy and particularly in the property sector led to reduced turnover for real estate companies and their once enormous profits turning into enormous losses. Nevertheless, RKAS returned a profit – one that was bigger than ever before. Undoubtedly a significant role here has been played by conservative accounting, since we avoided overvalu-ing real estate during the boom, and our very forward-looking investment policy: RKAS takes the likelihood of its future obli-gations and the attendant risks into careful consideration in the investments it makes and the services it sells. What am I thinking about primarily here is the renovation obligations we will have to meet throughout the lives of buildings and the remarkable size of energy costs. This led to continuous complaints during the period of the construction and property boom of excessive expense, but shored up our success in 2008 and will provide a sense of security and sustainability for the company in the coming years.

Continued improvements can be seen in the quality and effi-ciency of our administrative operations. There has been growth in the number of sites we are managing, but not in the number of employees taking charge of them. Better organising our work and implementing a system of distribution have already produced positive results. However, 2008 also revealed several weak spots to us which had previously gone unattended. We will certainly take this in a positive light and as an opportunity to improve quality within the company.

väline käive kasvas ja tõhusus parenes märkimisväärselt, selle tulemusena suurenes muidugi ka kasum. 2009. aasta toob suure tõenäosusega kaasa hooldusteenuste hindade järsu languse. Tavaliselt järgneb kinnisvara korrashoiutegevuste turg väikese viivitusega ehitusturule.

Aastal 2008 on ehitustegevuses oluline märksõna ehitushindade järsk kukumine. Iga järgnev riigihange annab üha enam üllatavaid tulemusi. Võrreldes 2007. aastaga on ehitusturg põhjalikult muutunud. Aasta varem tuli ehitustevõteteid ehitushangetele meelitada, eriti juhul, kui nende maksumus jäi alla 30–50 miljoni krooni. Hoolimata sellest, et me nõudeid väga oluliselt leebemaks muutsime, tuli ette ka konkursse, kuhu ühtegi pakkumist ei laekunud. 2008. aasta teises pooles on selliste hangete puhul keskmine pakujate arv üle kümne ja hinnad on langenud rohkem kui kaks korda. Ka suurimad ehituskontrahendid esitavad pakkumisi töödele, mille maksumus on alla 10 miljoni krooni. See trend süveneb 2009. aastal veelgi. Niisugune kohati meeleheitlik allapakkumine toob kaasa aga uued riskid – eelkõige töövõtjate suutmatuse võetud kohustusi täita ja seega suured ajakaotused või lubamatu kvaliteedi halvenemise.

Riigi Kinnisvara AS ujub vastuvoolu ka aastal 2009. Muidugi tuleb meilgi oma tegevust vastavalt majanduskeskkonnale kohandada. Surve on üürihindade alanemise suunas ja arvestada tuleb suurema vakantsusega.

In 2008 RKAS implemented its plan to separate its maintenance operations from its main operations. Hooldus Pluss OÜ, a subsidiary staffed by the team from the former Maintenance Department, operated independently throughout the year and did so very successfully. The external turnover of its parent company grew and efficiency improved markedly, as a result of which profit also rose. 2009 is likely to bring with it a sharp fall in the price of maintenance services: what happens on the property maintenance market tends to mimic what happens on the construction market, albeit with a slight delay.

One of the key terms associated with building operations in 2008 was the sharp fall in construction prices. Every successive national tender only produces even more surprising results. The construction market has changed completely to the way it was in 2007. Companies had to be lured into construction tenders, especially if their value was less than 50 million kroons. And yet in spite of the fact that we have given a lot of ground in terms of conditions, there have been tenders that received not a single bid. In the second half of 2008 the average number of bidders for such tenders was over ten, while prices have more than halved. Even the bigger construction companies are submitting bids for tenders that are valued at less than 10 million kroons. This is a trend that is set to continue in 2009. However, such at times almost desperate underbidding presents new risks – primarily the inability of the contractor to meet their obligations, and the resulting time that is wasted and unacceptable corner-cutting where quality is concerned.

RKAS will still be swimming against the tide in 2009. Naturally, we will need to adapt our operations according to the economic environment. Pressure is building to reduce rental prices, and we will have to take account of increased rates of vacancy.

2008. aasta olulisemad finantssündmused

Key Financial Events in 2008



Piia Kallas

finantsdirektor
juhatuse liige

*Financial Director
Member of the Management Board*

●●● Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) 2008. aasta finantsaasta üks olulisemaid sündmusi oli lepingu sõlmimine 1. veebruaril Svenska Handelsbanken ABga 77 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooni korraldamiseks.

Praeguseks on emissioon toimunud kahes võrdses osas väljalaskepäevadega 01.02.2008 ja 27.02.2009. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on kuni 31.12.2018.

Saadud vahenditega finantseerisime ning finantseerime veel ka 2009. aastal kooliinvesteeringute programmi raames valmivaid koolimaju ja RKASi tehtud investeeringuid muude objektide valmimiseks.

Teine sündmus, mis mõjutas ettevõtte finantstegevust, oli aasta alguses Euroopa Statistikaameti (EUROSTAT) tehtud ettekirjutus kajastada RKASi valitsussektori üksusena. Seetõttu tuli ümber hinnata RKASi kaudu kavandatavate investeeringute ja olulisemate parenduste osa ning ühildada otsuste langetamise protsess riigieelarveliste vahendite planeerimise protsessiga. RKASi eelarvete koostamisel tuleb arvestada eelarveprotsessis valitsuskabineti langetatud otsustega.

Lihtsustatult väljendades mõjutab edaspidi iga RKASi tehing valitsussektori eelarvepositsiooni – põhimõtteliselt analoogselt iga riigiasutusega – kas siis vastavalt piirates (juhul, kui RKASi eelarvepositsioon on defitsiidis) või parendades (juhul, kui RKASi eelarvepositsioon on ülejäägis) riigieelarve kulutamise võimalusi.

●●● One of the most significant events in the 2008 financial year of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) was entering into an agreement on 1 February with Svenska Handelsbanken AB for the organisation of issuing debt instruments to the value of 77 million euros.

The issuing has since taken place in two equal parts, with issue dates of 1 February 2008 and 27 February 2009. The deadline for redemption of the debt instruments is 31 December 2018.

With the resources we obtained, we have financed and are continuing to finance school buildings being completed as part of the school investment programme in 2009 and RKAS investments for the completion of other sites and projects.

Another event which affected the financial operations of the company was the control action issued by Eurostat early in 2008 requiring RKAS to be reflected as a general government unit.

This meant that the investments and key improvements being planned through RKAS needed to be re-evaluated and that the decision-making process needed to be worked into the state budget resource planning process. The decisions made by the cabinet as part of the budgetary process must be taken into account in the development of RKAS budgets.

In simplified terms, every action taken by RKAS from this point onwards will affect the general government budgetary position – essentially as per any other government agency – by either limiting (in the event that the budgetary position of the RKAS is in deficit) or improving (in the event that the budgetary position of the RKAS is in surplus) options for state budget spending.

Tahad latva ronida, hakka tüvest pääle *(eesti vanasõna)*

If You Want to Get to the Top of the Tree, You Have to Start Climbing from the Trunk *(Estonian proverb)*

●●● 2008. aastat võib pidada pöördeliseks aastaks. Olulised muudatused finantsturgudel ning maailma majanduses tervikuna on avaldanud Eestile kahtlemata mõju ja sellised mõjutused ei ole mööda läinud ka Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) tegevusest.

Kui 2007. aastat võis RKASi vaates hinnata kui perioodi, mil ehitushinnad olid kõrged ja huvi riigihangete vastu madal, siis alates 2008. aasta teisest poolest on nii projekteerimis- kui ka ehitusturul tunnetatav jõuliselt tugevnenud konkurents, millega kaasnenud ülimalad projektierimis- ja ehitushinnad põhjustavad tellijale küll heameelt, kuid suurendavad ka tellija halduskoormust ja kulusid pakkumiste hindamisel.

Ilmekas näide on projekteerimisvaldkond. 2008. aasta esimeses kvartalis oli projekteerijate huvi riigihangetes osalemise vastu äärmiselt leige ning kohati kaasnes sellega isegi hangete nurjumine. 2009. aasta alguses RKASi välja kuulutatud projektierimishanke vastu on huvi tundnud juba ligi 40 ettevõtet.

2008. aastal oli ettevõttel arvuliselt riigihankeid küll vähem – 96 hanget 2007. aastal läbi viidud 140 hankega võrreldes, kuid peamiselt on see tingitud 2008. aasta esimesel poolel lõppenud kahest suurprojektist (kooliinvesteeringute programm ja Viru vangla), mis andsid ettevõttele 2007. aastal ligikaudu kolmandiku hangete mahust; ühtlasi on 2007. aasta olnud hangete arvu poolest kogu ettevõtte tegevuse jooksul aktiivseim aasta.

●●● The year 2008 may be considered revolutionary. Important changes in financial markets and the world economy as a whole have definitively had their impact on Estonia and these have not passed the activities of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) either.

The year 2007 was for RKAS a period of high construction prices and low interest in state procurements. Since the second half of 2008, however, the competition has tightened considerably on the design and construction market. The resulting super low design and construction prices please clients but increase clients' administration burden and costs as regards assessing tenders.

The design field is an excellent example. Designers' interest in state procurements was extremely lukewarm in the first quarter of 2008 and sometimes this even resulted in failure of procurements. Now, about 40 companies have already showed interest in the design procurement RKAS announced in the beginning of 2009.

In 2008, the number of our state procurements was smaller – 96 procurements as compared to 140 in 2007 – but this is primarily due to the two big projects (school investments programme and Viru Prison) which ended in the first half of 2008 and accounted for almost one-third of the procurement volume for 2007. Furthermore, the year 2007 was the most active year for the company as regards the number of procurements.



Merle Salmistu

õigus- ja hankeosakonnajuhataja
*Head of Legal and Procurement
Department*

Ettevõtte struktuuri arvestades on õigus- ja hankeosakonnal nn tugifunktsioon, kuid täie veendumusega võib öelda, et ettevõttes on üsna vähe selliseid põhivaldkondadega (haldus, arendus, ehitus) seotud tegevusi või projekte, millega õigus- ja hankeosakond kokku ei puutu. Selline olukord seab osakonna töötajate töö kvaliteedile kui ka kvantiteedile kõrgendatud ootused, samuti tuleb olla kursis üldiste arengutega õigusmaastikul ja ettevõttes tervikuna. Praeguses kiirelt muutuv kinnisvarakeskkonnas ning pidevalt muutuvaid õigusaktide arvestades on paratamatu, et peame oma mõtete ja tegudega püsima eesliinil, asjade loogilisest kulgemisest sammukese ees, sest üksnes nii saame õigustada ennast riigile vajaliku kompetentsikeskuseks. Võimalus tegeleda väga erinevate õigusküsimustega nii era- kui ka avalikus õiguses, alustades võlakirjade emiteerimisest ja lõpetades naftaturudega, ja teha seda Eesti suurimas kinnisvarasettevõttes ning ühe suurima riigihangete korraldaja juures, on oluline motivaator, et töötada just RKASis – igav ei hakka kunagi, pigem võib naljatlemisi ja jahimehelikult nentida, et „tulistada on vaja kiiremini, kui laadida jõuab“.

Soovin riigile kui ettevõtte omanikule jätkusuutlikke mõtteid ja tegusid ning vähem juhendumist päevapoliitikast ja lühiajalistest eesmärkidest. Vähem peaks olema JOKK-lahendeid ning enam *fair play*'d. Loodetavasti õpetab 2009. aasta meid kõiki rohkem hindama põhiväärtusi ning heitma tagaplaanile vähemtähtsa.

The legal and procurement office has the so-called support function in the company structure but there are just a few activities and projects in the main fields of activity of the company (management, development and construction) which the Legal and Procurement Department does not deal with. Such a situation sets stricter requirements on the quality and quantity of work done by the employees of the department. In addition, they have to keep abreast with general developments in the legal environment and in the company as a whole. Due to the rapidly changing real estate environment and constantly changing legal acts, our thoughts and actions have to be at the forefront, a step ahead of the logical course of things, because this is the only way for us to justify our existence as a centre of excellence which is necessary to the state. The opportunity to deal with very different legal issues in private and public law, i.e. from securities to oil pipes, in the biggest real estate company in Estonia and one of the biggest organisers of public procurements in Estonia is an important motivator for working in RKAS – one can never become bored; instead, it may be said jokingly in hunters' language that "you have to fire faster than you can load".

I would like the state, which is the owner of the company, to have sustainable ideas and actions and less regard to current politics and short-term goals. There should be less "legally OK" solutions and more fair play. Hopefully, 2009 will teach us all to value basic values and to disregard everything unimportant.

Oleme oma töös kvaliteetsed!

Putting the Quality into Quality Management!

●●● Louis Armstrong on öelnud: „Paljud on kopeerinud „Mona Lisat”, ometi seistakse järjekorras, et näha originaali.” Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi olemustki võib teatud moel vaadelda kui maali „Mona Lisa”, mis on ainulaadne, põhjalik ja eeskuju andev.

Kuigi RKASi algusajast alates olid olemas mõned põhitegevusi kirjeldavad protseduurireeglid, asuti nn maali kui tervikut looma alates 2005. aastast – kvaliteedijuhtimine sai osaks RKASi sisetsest protsessidest ja alustati tervikliku kvaliteedijuhtimissüsteemi ülesehitamist. Siinkohal tuleks kindlasti ära märkida, et kvaliteedijuhtimissüsteemi loomise vajadus ei tulenenud soovist saada ISO sertifikaate – see oli kaugem eesmärk, vaid et saada parem ülevaade ettevõttes aset leidvatest protsessidest ning neid juhtida, mõõta ja kontrollida. Oleme süsteemi loonud ise, toetudes meie töötajate teadmistele ja kogemustele vastavates tegevusvaldkondades ning pole seejuures võtnud aluseks standardseid lahendusi ega kopeerinud mõne teise ettevõtte juhtimissüsteemi ja selle normdokumente. Peame oma maali ainulaadseks: see on üles ehitatud aastatepikkuse meeskonnatöö tulemusena, pidades silmas eesmärki, et selle abil saaks suurendada kliendi rahulolu. Tegemist on keerukama ja reglementeerituma juhtimissüsteemiga, kui ISO standardid ette näevad.

Mis on meie maali sisuks? Meie kvaliteedipoliitika eesmärk on tagada kliendi, koostööpartneri ja töötajate rahulolu kaudu ettevõtte üldiste eesmärkide täitmine. Keskkonnapoliitika rakendamiseks oleme võtnud kanda osa sotsiaalsest vastutusest ning

●●● Louis Armstrong once said: “A lotta cats copy the Mona Lisa, but people still line up to see the original.” In some ways, the quality and environmental management system of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) is similar to the Mona Lisa: it is unique, it is meticulous and it sets a very fine example.

Although RKAS has always operated by certain procedural regulations, it was only in 2005 that the bigger picture began to be sketched in – when quality management became one of the internal procedures of RKAS and work began on the development of a comprehensive quality management system. Here it should be noted that the need for the creation of such a system did not arise from a desire to be awarded ISO certificates – that was a much more distant aim – but rather to obtain a better overview of the processes taking place in the company and to manage, measure and check them. We have since created the system ourselves, relying on the knowledge and experience of our team in different areas of operations, and not simply basing it on standard solutions or copying the management system and regulatory documents of some other company. The ‘bigger picture’ we have produced we consider to be unparalleled: it came about as the result of years of team work which was designed to meet the objective of increasing the level of satisfaction among our clients. And as a management system it is more complex and more highly regulated than required by any ISO standard.

What, you may be asking, does this big picture show us? The goal of our quality policy is to guarantee the fulfilment of the compa-



Inga Sünt

kvaliteedijuht
Quality Manager



Rõuge Põhikool
Rõuge Elementary School

kinnisvarakeskkonna looja ja hoidjana püüdleme keskkonnasõbralikkuse ja energiasäästlikkuse poole. Kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise süsteem põhineb 181 normdokumendil: 16 protseduuri, 32 korda ja 133 vormi. Kõik need dokumendid kirjeldavad RKASis toimuvaid protsesse, määratlevad tegevused protsesside läbiviimiseks, esitlevad protsessides osalejaid, nende vastutusi ja kohustusi, sätestavad tõendusdokumendid, mis on erinevate tegevuste toimumise tunnistusteks. Juhtimissüsteemi olemasolu on tinginud selle, et toimuvad RKASi juhtkonna poolsed kvaliteedijuhtimissüsteemi ülevaatused; igaks aastaks seatakse kvaliteedieesmärgid, mille täitmist jälgitakse iga kuu; olulistest keskkonnaaspektidest lähtuvalt oleme koostanud keskkonnajuhtimise kava (keskkonnaalased eesmärgid) ja jälgime nende saavutamist; sisekontrollisüsteem toimib tõhusalt; põhjalikult on reglementeeritud ostutegevus; analüüsimine esinenud mittevastavusi. Juhtimissüsteemi rakendamine on osa meie igapäevatööst.

ny's overall objectives through client, partner and employee satisfaction. In implementing our environmental policy we have taken it upon ourselves to bear some social responsibility, and as a creator and maintainer of the real estate environment we are striving to be as environmentally friendly and energy conscious as possible. Our quality and environmental management system is based on a total of 181 regulatory documents: 16 procedures, 32 processes and 133 forms. All of these documents describe the processes that take place in RKAS, indicate the operations required for the processes to be performed, set out the people involved in the processes as well as their obligations and responsibilities and provide the certification documents evidencing the performance of different operations. The existence of such a management system ensures that RKAS management carries out regular reviews of the quality management system; quality objectives are being set each year whose fulfilment is being monitored on a monthly

Saamaks ise ning andmaks koostööpartneritele ja klientidele kindluse, et RKASi juhtimine ja toimimine on protsessikeskne ja kliendi rahulolu taotlev, teenuste osutamine ja asjaajamine toimib kvaliteetselt ning oma tegevuses arvestatakse ka keskkonnaga, viisime oma juhtimissüsteemi vastavusse rahvusvaheliselt tunnustatud standardite ISO 9001 ja ISO 14001 nõuetega. 13. novembril 2007. a väljastati meile ISO 9001:2000 juhtimissüsteemi sertifikaat. 9. märtsil 2009. a väljastati aga standardi ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaat ja uuendati kvaliteedijuhtimise sertifikaati – seda juba standardi ISO 9001:2008 nõuetest lähtuvalt. Sertifikaadid tõendavad, et me tegutseme kinnisvara arendamise, haldamise ja hooldamise ning ehitusjuhtimise ja omanikujärelevalve valdkonnas kooskõlas nimetatud standardite nõuetega.

Peame oma maali väärtuslikuks ja eeskuju andvaks. Oleme veendunud, et tänu juhtimissüsteemi rakendamisele on meie tegevus enam süsteemne, läbipaistev ja selge. Ka aitab see talletada töö käigus saadud kogemust ja tarkust ning tagada korrektset asjaajamist ja dokumendihaldust. Oleme loonud kindla aluse RKASi protsesside järkjärguliseks tõhustamiseks ning sellega parandanud ettevõtte suutlikkust saavutada püstitatud strateegilisi eesmärke. Kuigi juhtimissüsteem on üles ehitatud, tegeleme selle pideva korrigeerimise, täiendamise ja parendamisega.

Kui „Mona Lisat“ ümbritseb teatud saladusloor, siis RKASi maal – kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteem – on seevastu üheselt mõistetav, arusaadav ja konkreetne.

basis; we have produced an environmental management plan (environmental objectives) based on key environmental aspects and are monitoring its fulfilment; our internal auditing system is operating effectively; our purchasing activities are thoroughly regulated; and we are analysing any non-conformities which arise. Implementing the management system is part of our everyday work.

To reassure ourselves as well as our partners and clients that the management and operations of RKAS are process-centred and support client satisfaction, that our provision of services and administration take place on a quality basis and that we take the environment into account in all of our operations, we have brought our management system into line with the requirements of the internationally recognised ISO 9001 and ISO 14001 standards. On 13 November 2007 we were awarded the ISO 9001:2000 management system certificate, which was updated on 9th March 2009 – based on the requirements of the ISO 9001:2008 standard – when we were also awarded the ISO 14001:2004 environmental management system certificate. The certificates show that our operations in the fields of real estate development, management and maintenance, construction management and owner supervision conform to the requirements of these standards.

We consider the bigger picture we have painted to be a valuable one, and one that sets the standard for others. We are convinced that with the implementation of the management system our operations are now more systematic, more transparent and clearer than ever. It will also help us build a store of the knowledge and experience we gain in our work and ensure correct administration and document management. We have created a very solid foundation for the consistent improvement of the efficiency of RKAS processes and thereby boosted the company's ability to achieve the strategic objectives it has set itself. And although the management system is now in place, we will be working constantly to adjust, improve and update it.

Unlike the Mona Lisa, which is cloaked in a veil of mystery, the RKAS masterpiece – its quality and environmental management system – is unequivocal and can be understood and appreciated by all.

Tark nõu töö juures teeb vaeva pooleks *(eesti vanasõna)*

A Wise Word Makes a Job Half as Hard *(Estonian proverb)*



Andrus Väärtnõu

strateegia- ja analüüsiosakonna juhataja

*Head of the Strategy
and Analysis Department*

●●●● Strateegia- ja analüüsiosakond loodi arendusdivisjoni koosseisu 2007. aasta lõpus. Põhilised tegevused 2008. aastal olid eelkõige koostöö rahandusministeeriumiga riigi kinnisvarategevuse strateegia elluviimisel, ettevõttes uute toodete ja teenuste ning innovaatiliste tövõtete väljatöötamine ja juurutamine, kinnisvara ülevõtmise ning realiseerimise korraldamine ja ettevõttele kuuluva kinnisvaraportfelli analüüsimetodite väljatöötamine ja hilisem analüüs.

Riigi kinnisvarategevuse strateegia kiitis valitsuskabinet heaks 2007. aasta septembris. Strateegia fookuses oli riigile tänapäevase ja efektiivse kinnisvara- ning kinnisvara haldamise ja arendamise keskkonna loomine. Kuna strateegia elluviimine sõltub riigipoolsetest sammudest ja RKAS saab oma tegevustes lähtuda vaid riigi poolt RKASile antud suunistest, siis olid peamised koostööteemad riigiga kinnisvarategevuste puhul 2008. aastal järgmised: RKASi roll riigi kinnisvarapoliitika elluviimisel, riigivaraseadus, riigi kinnisvara portaal ja riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara inventuur. Positiivseks saab pidada otsust alustada riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara inventuuri, mille läbiviijaks valiti RKAS. Inventuur on oluline just kinnisvarategevuse strateegia elluviimise seisukohalt – ilma adekvaatse infota riigile kuuluva kinnisvara, selle kasutamise, vajalikkuse ning kinnisvara haldamise suhtes ei ole ka võimalik võtta vastu otsuseid riigi kinnisvarapoliitika kujundamise suhtes. Kui enamik portaali ja riigivaraseadusega seotud tegevustest 2008. aastal lõpetati, siis inventuur jätkub veel kuni 2009. aasta novembrini.

●●● The Strategy and Analysis Department was founded in the Development Division in the end of 2007. The main activities in 2008 were cooperation with the Ministry of Finance in carrying out the state's property strategy, development and implementation of new products and services and innovative work methods in the company, organisation of the takeover and sale of property, development of methods for analysing the property portfolio belonging to the company and analysis of the portfolio.

The cabinet approved the state's property strategy in September 2007. The strategy focuses on the creation of a modern and efficient property and property management and development environment for the state. Since carrying out the strategy depends on the steps taken by the state and RKAS can only operate according to the instructions give to RKAS by the state, then the main areas in which it cooperated with the state in terms of property in 2008 were as follows: The role of RKAS in the implementation of the state's property policy, the State Assets Act, the state's property portal and stocktaking of the property belonging to the state. It is a positive decision to start stocktaking of the property belonging to the state and that this task was assigned to RKAS. The stocktaking is important from the viewpoint of implementing the property strategy – it is impossible to make decisions about the state's property policy if we do not have adequate information about the property belonging to the state, its use, necessity and management. Most of the activities associated with the portal and the State Assets Act were completed in 2008, but the stocktaking will continue until November 2009.

Politseiameti
sidetehnikakaitluse hoone
*Communications Technology
Division of the Police Board*



Teise põhilise osakonna tegevussuuna moodustavad tegevused, mis on seotud RKASile kuuluva kinnisvaraportfelliga – sh nii vara ülevõtmise kui ka müükide korraldamine, aga ka portfellis olevate varade info analüüs. 2008. aastal korraldas osakond kahe objekti ülevõtmise ja alustas 11 objekti müümist. Müüa õnnestus kolm: Raplas Jõe 1, Tallinnas Kotzebue 14 ja Presidendi Paslepa suveresident. Ülemaailmse finantskriisi mõjude tõttu ei olnud võimalik teisi objekte 2008. aasta jooksul soovitud alghindadega müüa ja nende müüki jätkatakse 2009. aastal. Lisaks saab nii praegu kui ka loodetavasti tulevikus RKAS olla partneriks riigiasutustele nende haldusalas oleva kinnisvara müügi korraldamisel. Riigile kuuluva kinnisvara müügi korraldamisel on RKASil juba mõningane koostöökogemus – senise suurima tehinguna saab nimetada kaitseministeeriumi haldusalas olnud Tallinnas Suur-Sõjamäe 2 asuva kinnistu müügi edukat läbiviimist.

Töös olevatest uutest ja innovaatilistest töövõtetest on praegu ettevõttele kõige olulisem BIMi (ingl k Building Information Modelling) juhendi väljatöötamine. BIM on juba laialdaselt edukamates riikides (sh nt Soome,

The other main group of activities of the department consists of activities associated with the property portfolio belonging to RKAS – incl. organisation of takeovers and sales of property and analysing the properties included in the portfolio. In 2008, the department organised the takeover of two sites and initiated the sales of 11 sites. It managed to sell three of them: Jõe 1 in Rapla, Kotzebue 14 in Tallinn and the President's summer residence in Paslepa. Due to the global financial crisis, we did not manage to sell the other objects in 2008 at their requested starting prices and their sales will continue in 2009. RKAS can also be a better partner to state agencies in organising the sale of properties in their area of administration both now and in the future. RKAS already has some cooperation experience in organising the sale of state property – the successful sale of the property at Suur-Sõjamäe 2 in Tallinn, which was in the area of administration of the Ministry of Defence, can be named as the largest transaction to date.

The most important new work method the company is currently working on is development of the BIM (Building Information Modelling) instruc-

USA) kasutusel olev ehitusinfo modelleerimise meetod. Põhimõtteliselt on tegemist samasuguse tehnoloogilise hüppega projekteerimises nagu seda oli hüpe, mis toimus siis, kui paberil joonestamine asendati CAD-joonestamisega. Kõnealuse meetodi puhul koostatakse projekteerimisel hoone kohta infomudel, mille üks (kuid mitte ainus) väljund on hoone kolmemõõtmeline mudel. Projekteerimisel kasutatakse ühte alusmudelit, mistõttu väheneb infokadu ja enamik joonestamise vigu on võimalik elimineerida. Kuna mudelil on info ka ehitise omaduste kohta (nt konstruktsiooni tugevus, seina elementide soojapidavus, valgustite valgustugevus jne), siis on vajalike simulatsioonide ja muude arvutuste (nt hoone energiavajaduse) tegemine loodud info põhjal kordades ja kordades lihtsam ja kiirem. BIM võimaldab täpsemalt arvestada ka ehitusmahte, mistõttu muutub mahuarvestus ja eelarvestamine oluliselt kiiremaks ja täpsemaks. BIMi kasutus ei lõpe hoone projekteerimisega, BIMi saab kasutada ka ehitusprotsessis ja hiljem hoone haldamisel.

On kahetsusväärne, et Eestis ei ole BIM-tehnoloogia kasutamine meie turu väiksuse ja nõudluse vähesuse tõttu levinud. Seetõttu oleme võtnud endale eesmärgi olla tellijate poolt teerajajaks. 2008. aastal alustasime BIMiga projekteerimise juhendi koostamist, sellega loodame lõpule jõuda 2009. aasta mais. Selle juhendi koostamisel on meile abiks nii Senaatti Properties Soomest kui ka koostööpartneritena eestvedajad Eestist (EA Reng, Convisio, PassiveHouse).

tion. BIM is a building information modelling method widely used in successful countries (e.g. Finland, the US). It is basically a technological leap in designing similar to the one when drawing on paper was replaced by CAD. This method involves the preparation of an information model of the building when it is designed and one (but not the only) input of this is a 3-D model of the building. One base model is used in designing, which reduces loss of information and allows for most drawing errors to be eliminated. Since the model also contains information about the qualities of the building (e.g. structural strength, thermal qualities of walls, the luminous intensity of light fittings, etc.), then making the necessary simulations and other calculations (e.g. the energy requirement of the building) is considerably easier on the basis of the created information. BIM also allows for more accurate calculation of building volumes, which means that volume calculation and budgeting will become considerably faster and more accurate. The uses of BIM are not limited to designing the building as it can also be used in the building process and then in the management of the building.

It is regrettable that use of the BIM technology is not common in Estonia due to low demand and the small size of our market. This is why we have decided to be the pioneers in this. We started preparing the BIM design instruction in 2008 and hope to complete it in May 2009. Senaatti Properties in Finland and initiators from Estonia (EA Reng, Convisio, PassiveHouse) have helped us as partners in preparing these instructions

Riigi kinnisvara maksumaksja taskust. See ei ole põhjatu.

State Property from the Taxpayer's Pocket. There's a Reason for it.

●●● Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on Eesti suurim kinnisvara-ettevõtte ja ilmselt jääb selleks nii varade mahult, käibelt kui ka riigisektori varade kohta omatava teabe seisukohalt. See oli ja on minu jaoks põhiline motivaator, miks töötan siin arendusosakonna juhatajana.

On selge, et iga ettevõtte on oma omaniku nägu. RKASi omanik on Eesti riik, konkreetsemalt ja praktikas aktsiate valitseja Rahandusministeerium ja nõukogu kaudu poliitiline koalitsioon koos ministeeriumi ametnikega. Olen täiesti veendunud, et kõik meid valitsema ja juhtima seatud isikud teevad oma tööd hooliga ja parimate teadmiste kohaselt ning ei toimu mingit n-ö ärapanemist sõna negatiivses tähenduses. Tihtipeale aga on äriühingu puhul tarvis enamasti: oma isiklikku tunnetust, vahetut seost ühinega. Nimetaksin seda omanikutundeks ja missiooniks. Kes iganes on mingi firma asutanud ja elujõuliseks vedanud, teab seda tunnet hästi. Just niisugust omanikutunnet sooviksin meie nõukogule pisut rohkem.

RKASi sisemine töökorraldus on meie eesmärkide kohaselt suunatud kliendi jaoks parima kinnisvarakeskkonna loomisele, säilitamisele ja haldamisele. Seepärast võib ka struktuuriüksused jagada põhitegevusteks ja toetavateks tegevusteks. Arendusosakonna kui ühe põhiosakonna roll on eelkõige hea keskkonna kavandamine koostöös kliendi, projekteerija ja ehitajaga, läheduses finantsilistest võimalustest, juriidilisest regulatsioonist ja kindlasti ka olemasolevast keskkonnast, milles meie klient hetkel tegutseb. Meie kliendiks on riigisektor laiemalt ning aren-

●●● Riigi Kinnisvara (RKAS) is the largest property company in Estonia and it is likely to remain so in terms of its asset volume, turnover and the information held about the property of the public sector. This has been and still is the main motivator why I work here as the head of the Development Department.

It is obvious that each company looks just like its owners. RKAS belongs to the state of Estonia, its shares are more specifically and in practice managed by the Ministry of Finance and, through the Supervisory Board, by the political coalition with the officials of the ministry. I am convinced that all the persons appointed to manage and lead us do this with care and to the best of their knowledge and there is no so-called one-upmanship in the negative meaning of the word. However, more is often needed in the case of a company: One's own gut feeling, a direct association with the company. I would call it a feeling of ownership and a mission. Those who have founded a company and seen it blossom know what this feeling is like. I wish that our supervisory board had just a little more of that feeling.

According to our goals, the internal organisation of work in RKAS is aimed at the creation, maintenance and management of the best property environment for our client. This is why the activities of our structural units can be divided into principal and supporting ones. The role of one of the main departments of the Development Department is planning a good environment in cooperation with the client, the designer and the builder whilst proceeding from our financial opportunities, legal regulations



Hannes Kuhlbach

arendusosakonna juhataja
Head of Development Department

dusosakonna esmane roll koos strateegiaosakonnaga peaks olema selle keskkonna kavandamine ettevaatavalt. Seni, kui Eesti riigi varad on laiali-pillutatult erinevate ministeeriumide ja ametkondade vallata-hallata, ei saa kahjuks ühtset ja tõhusat plaani ellu viia.

Iga kinnisvara kavandamine algab esmalt selle kasutaja vajaduste hindamisest, soovitatavalt võimalikult pikas perspektiivis. Mida eripärasem hoone, seda kaugemale peame vaatama ja täpsemalt tunnetama. Kinnisvara füüsiline iga ületab tihtipeale tema funktsionaalset iga ehk perioodi, mille jooksul ta mingiks kasutuseks optimaalselt sobib. Hea oleks ette näha ka alternatiivsed kasutusviisid, millele mingi hoone saaks 10, 15, 20 aasta pärast kohandada. Tänapäevane kokkuvõtte võib ülehommega tähendada suuremaid kulutusi ümberehitustele, tihti on mingi vara teisel viisil kasutusele võtt hoopis välistatud. Loodan niisugusele targale tulevikku vaatamisele

and the existing environment in which our client is currently operating. Our client is the public sector in the broader sense and the primary role of the Development Department and the Strategy Department should be to create such an environment with foresight. However, a common and efficient plan cannot be implemented whilst the property of the state of Estonia is scattered around and managed and possessed by various different ministries and authorities.

The planning of each property starts with an assessment of its user's requirements in the longest run possible. The more unique the building, the further into the future we must look and the more we have to consider. The physical age of property often exceeds its functional age or the period during which it is optimal for certain use. It would also be good to incorporate alternative uses to which the building could be adapted in 10, 15, 20 years. Saving today



Raudna Põhikooli
spordihoone
*Raudna Elementary
School gymnasium*

panustamist ja selle nimel rohkem ühist pingutust just meie partneritelt-klientidelt ehk rajatava või renoveeritava pinna kasutajatelt.

Iseenesestki mõista on kinnisvara arendusprotsess pikk, tihti läheb kavandamisest hoone valmimiseni mitu head aastat. Kui vahepeale satub turu kiire tõus nagu 2005.–2007. aastal, on raske kinni pidada kavandatud kulueelarvest. Tihtipeale puudus toona riigihangetel hinda kontrollida aitav konkurents hoopiski. Alates 2008. aastast liigume turukõverat pidi allapoole, nüüdsed riskid seonduvad allapakkumistega hangetel ja sellest tuleneda võivate kvaliteediprobleemidega, samuti meie klientide-üürnike maksevõimega. Teisalt annavad kitsamad ajad nii kasutajale kui ka pinna omanikule teravama pilgu ja sunnivad pinnakasutuses optimaalsem olema. Usun, et me kõik väljume ühel hetkel praegusest majandussurutisest hoonete säästlikumate ja tõhusamate kasutajatena.

RKASi kollektiiv on vahva. Ühised üritused, tavad ja sisemine ettevõtte kultuur liidavad meie vahel omaette toimetavaid osakondi ja struktuuriüksuseid kenasti. Leian, et üldine töötahe ja häälestatus on hea, me ei torma ega rabele edasi-tagasi tühja, mis annab töötajatele vajaliku kindluse ja stabiilsuse. Valdavalt Tallinnas asuv meeskond koosneb headest professionaalidest ja sõbralikest kolleegidest. Usun, et meie ühiste pingutustega saab Eesti riigist ühel ilusal päeval hea ja efektiivne kinnisvaraomanik, kes mõistab säästa, kus tarvis, ja mitte koonerdada seal, kus pole tarvis. Tänapäevane hoone osutub tulevikus, kui energiahinnad paratamatult tõusevad, hoopis odavamaks. Vaadagem kinnisvara elukaart tervikuna ja tegutsegem targasti.

could mean higher reconstruction costs the day after tomorrow and it is often impossible to use the property for any other purpose. I hope that our partners and clients, the users of the premises we build or renovate, are smart when they look into the future and prepared to work together for this goal.

The property development process is obviously long and it usually takes years to move from the planning stage to the completion of the building. Sticking to the budget is difficult when the market rises suddenly, like it did from 2005 to 2007. At the time, there was often no competition that could help us keep the prices under control in public procurements. We have been moving down the market curve since 2008, the risk we face now are associated with offers that are too low and the potential quality issues that may result from them, and also the solvency of our clients/lessees. On the other hand, harder times make both users and owners of premises take a closer look at things and use their premises more optimally. I believe that the time will come when the economic crisis is over, but we will all have become more economical and efficient users of buildings.

The RKAS team is great. Our social events, traditions and internal company culture bring us closer together and create a rapport between our different departments and structural units. I think that our general desire to work is good, we do not run around doing things for the sake of it and this gives our employees the security and stability they need. Our team is mainly based in Tallinn and consists of good professionals and friendly colleagues. I believe that one good day, our joint efforts will make the state of Estonia a good and efficient property owner who knows how and when to save and when spending cannot be avoided. A building that is expensive today will prove to be cheaper in the future when energy prices go up. Let us look at the whole lifecycle of property and act wisely.

Aastatega vanglate rajamise ja korrashoiu eksperdiks

Years of Work to Become an Expert in the Construction and Maintenance of Prisons



Andrus Kõre

vanglate projekti direktor
Director of Prisons Project

●●● Vanglad ei ole ühiskonnas kindlasti teema, millest väga palju positiivset räägitaks. Erilise tähelepanu alla satub vangla aga siis, kui juttu tuleb suuremast investeringust uue vangla rajamise projekti alustamisel või siis valminud vangla töösse andmisel.

Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) saavutused vanglate arendamise valdkonnas on olnud paaril viimasel aastal märkimisväärsed. Ülesanne ei ole olnud lihtne, aga arvan, et oleme sellega hakkama saanud. Meil on hea meel, et mahukas töö, mis Viru vangla rajamisel sai tehtud, on väga hea tulemuse andnud ning ka näiteks Läti kolleegidele silma jäänud. Värske kogemuse najal on meil võimalik ka naabritele Šķirotava ja Kurzeme vangla ehitamisel nõuga abiks olla.

Vangla rajamine, arendamine ja haldamine nõuab erinevalt tavapära-
stest objektidest väga spetsiifilisi lahendusi. Meie poolt igapäevase arendus- ja haldustegevuse kaudu pakutavad lahendused peavad tagama töötajatele turvalise töökeskkonna ja karistust kandvatele vangidele tänapäevased kinnipidamistingimused.

2008. aasta suuremad projektid vanglate valdkonnas olid:

- Viru vangla rajamine ja kliendi kasutusse andmine;
- Tallinna vangla projekteerimistöödega alustamine.

Viru vangla ja arestimaja hoonekompleksi andsime kliendi kasutusse 28. märtsil 2008, juba esimesel aprillil võeti vastu esimesed

●●● Prisons are not something that people tend to talk about in a very positive light. They become the focus of attention, however, when large sums of money are invested in the design of new prisons and these new prisons open their doors to inmates.

The achievements of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) in the field of prison development over the last couple of years have been notable. The tasks we have been charged with have been far from simple, but I'm confident that we have coped with them, and admirably. We are very pleased with the results of the major undertaking that was the construction of Viru Prison, which have also impressed our Latvian colleagues. The experience it has given us means we can offer our own help and advice in the construction of their prisons in Šķirotava and Kurzeme.

Unlike most sites, the construction, development and management of prisons requires very specific solutions. Those we offer through our everyday development and administration operations must ensure that prison staff have a safe environment to work in and that inmates are held in conditions that meet all modern requirements.

The biggest prison projects in 2008 were:

- the construction and transfer of Viru Prison; and
- the start of design work on Tallinn Prison.

We transferred the Viru prison and detention centre complex to

kinnipeetavad. Viru vangla on nüüdisaegsemad ja turvalisemad Euroopas. Neljateistkümnest hoonest koosnev vangla ja arestimaja kompleks koos ümbritseva alaga võtab enda alla 16 hektarit. See on esimene vangla, kus kõik territooriumil asuvad hooned on turvalisuse suurendamiseks omavahel ühendatud kinniste ühendusteedega. Vangla ja arestimaja rajamine läks maksma 1,2 miljardit krooni.

Uue Tallinna vangla rajamiseks Maardusse alustati justiitsministeeriumiga koostööd pärast koostöökokkuleppe allkirjastamist 14. detsembril 2007. aastal. Maikuu 2008 sõlmiti projekteerimistöde korraldamise kokkulepe ASiga Amhold. Eesmärgiks on projekteerida tänapäevane kinnipidamiskompleks, mis täidaks parimal viisil oma ülesannet kinnipidamisasutusena, oleks võimalikult optimaalsete rajamiskuludega ja võimalikult väikeste ülalpidamiskuludega. Oleme seadnud sihiks ehitada Tallinna vangla valmis 2012. aastaks.

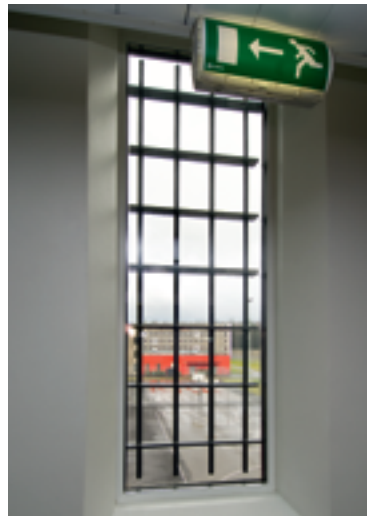
Riigi Kinnisvara AS haldab ja arendab Viru vanglat, Murru vanglat ja Tallinna vanglat ning korraldab uue Tallinna vangla rajamist.

the client on 28 March 2008, and the first inmates were shipped in just four days later. Viru Prison is one of the most modern and secure in Europe. Made up of fourteen separate buildings, the complex covers a total of 16 hectares. It is the first prison of its kind to have all of its buildings interconnected by enclosed walkways in order to heighten security. Construction came in at a total cost of 1.2 billion kroons.

Work began with the Ministry of Justice for the construction of the new Tallinn Prison in Maardu after the signing of a memorandum on cooperation on 14 December 2007. An agreement was then entered into with AS Amhold for design work in May 2008. Our goal is to design a contemporary custodial centre which fulfils its remit in the best possible way, with construction costs at an optimum and upkeep as affordable as possible. We are aiming to have completed the prison by 2012.

Riigi Kinnisvara AS is responsible for the management and development of Viru, Murru and Tallinn Prisons and is behind the construction of the new Tallinn Prison.

Viru vangla
Viru Prison



Kuidas annad, nõnda saad *(eesti vanasõna)*

You Reap What You Sow *(Estonian proverb)*



Maire Kruusmaa

personalijuht

Personnel Manager

●●● Sama nõudlik, kui on klient Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) suhtes, on ettevõtte kõigi oma töötajate suhtes.

Värbamine ja valik. Meie töötajaskonna moodustab optimaalne arv professionaalseid tippjuhte, keskastmejuhte ja spetsialiste. RKASi eesmärgiks on luua töötajatega pikaajalised vastastikused töösuhted ja neid pidevalt arendada. Värbamisprotsessi eel kirjeldatakse uue töötaja ametiülesandeid ja avalikustatakse talle esitatavad nõudmised. Juhtide ülesanne on suunata ja toetada oma töötajate arengut viisil, mis sobib kõige paremini nii organisatsiooni pikaajaliste vajadustega kui ka töötaja potentsiaali, teadmiste, oskuste ja võimetega.

Hinnang tehtule aitab sihte seada. Esimene samm elujõuliseks arenguks on jagada ja saada jätkuvalt tagasisidet nii selle kohta, mida on tehtud hästi, kui ka selle kohta, mida saab teha paremini. Hinnanguid tuleb anda ausalt ja õiglaselt ning seda nii mõõdetavate äriliste tulemuste kui ka töötajate pädevuse ja käitumisnormide suhtes. Iga ebaõnnestumine väärrib parandamisvõimalust ja iga saavutus väärrib tunnustust. Arenguevestlus motiveerib ning eeldame, et töötajad ja tööandja on teineteisest lugu pidavad partnerid.

Heale töötajale vääriline tasu. Väärtustame töötajaid, kes tahavad oma tööd hästi teha ja on valmis selle nimel pingutama. Tulemustasu on seotud majandustulemusega ja töötajate isikliku panusega ettevõtte arengusse.

●●● Riigi Kinnisvara AS (RKAS) is as demanding towards its employees as the state is towards the company itself.

Recruitment and selection. Our personnel consist of an optimal number of professional top managers, middle managers and specialists. The aim of RKAS is to develop long-term employment relationships with the personnel and to develop them constantly. Job descriptions and the respective requirements for new employees are disclosed before the recruitment process. The task of managers is to direct and support the development of their employees in a way which complies best with the long-term needs of the organisation as well as with the potential, knowledge, skills and abilities of employees.

Assessment of what has been done helps to set targets. The first step in vigorous development is to provide and receive continuous feedback on what has been done well as well as on what can be done better. The assessments have to be honest and fair as regards measurable business results as well as employees' competency and behaviour standards. Each failure deserves a chance for improvement and each achievement deserves recognition. Performance reviews are motivating and we presume that employees and the employer are partners who have mutual respect.

Good employees receive worthy remuneration. We value employees who want to be good at their job and are ready to make an effort for that. Performance pay is linked to economic

Iga aasta lõpus valime endi poolt aasta parimad töötajad ja tunnustame neid.

Peame oluliseks töötajate teadmiste ja oskuste arendamist. Toetameks töötajate arengut ja suurendamiseks nende professionaalsust, võimaldame kinnitatud eelarve piires vastavasisulisi koolitusi. Koolitusvajadused selgitatakse välja iga-aastasel arenguevestlusel. Väärtustame ja võimaluse korral toetame töötajate isiklikku algatust enesetäiendamisel.

Oluline on, et töötajad tajusid kuuluvus- ja ühtsustunnet. See innustab neid ühise eesmärgi nimel tegutsema ning soodustab meeskonnatööd. Üheks võimaluseks, kuidas seda saavutada, on ühised ettevõtmised – õppepäevad, meeskonnakoolitused, sünnipäevalaste ja staažikate töötajate meelespidamine jne.

Ilma harmooniliselt töötava ja toetava meeskonnata ei ole võimalik tihenevas konkurentsivõimelises kvaliteetset teenust osutada. Me tahame olla konkurentidest nutikamad ning kliendile väärtuslikumad. Me väärtustame koostööd nii töötajate kui ka meie klientidega.

results and employees' personal contribution to the development of the company.

At the end of each year, we select the best employees from amongst ourselves and recognise them.

We consider development of employees' knowledge and skills important. In order to support employees' development and increase their professionalism we provide them with the respective training to the extent our budget allows. Training needs are identified during annual performance appraisals.

We recognise and, if possible, support employees' personal initiative in personal development.

It is important for the employees to have a sense of belonging and unity. This encourages them to work for a common goal and facilitates teamwork. One way to achieve this are common events – study days, team training sessions, special attention to birthdays and long-term employees, etc.

Without a harmonious and supportive team it is not possible to provide high quality services in the environment of tightening competition. We want to be smarter than our competition and be more valuable to clients. We value cooperation with employees as well as with clients.

Kliendid meist

Clients About Us

REIN LANG
justiitsminister

“Hea meel on tõdeda, et justiitsministeeriumi ja RKASi koostöö oli 2008. aastal igati tulemuslik. Kevadel sai valmis meie 2005. aastal alanud suurprojekt – Viru vangla, mis on tänase seisuga moodsaim vanglakompleks Euroopas. Oluliselt paranesid eelmisel aastal riigiprokuratuuri töö- ja olme-tingimused seoses uuendatud hoonega. Edukalt lõppes ka kohtumajade renoveerimise projekt: uue näo said Rapla, Rakvere ja Pärnu kohtuhooned. Otsime jätkuvalt võimalust ehitada täiesti uued kohtumajad Jõhvi ja Jõgevale ning tulevikulootuseks on uue Tallinna vangla rajamine Maardusse.”

ERICH PALM
vallavanem

“Raudna Põhikooli spordihoonet poleks tänini Heimtali ajaloolise ringtalli müüride vahel, kui riik poleks läbi Riigi Kinnisvara ASi appi tulnud. Projekti maksumus 60 miljonit on suurem, kui valla 2009. aasta eelarve 53 miljonit. Siiani olime kõvad projektijuhid olnud ja teinud mõned 10-miljoonilised projektid – kuuekordne hüpe mahult ületas meie senise mõttemaailma. RKAS andis läbi projektijuhtimise oma kompetentsiga väga palju juurde. Oskused tulevad ikkagi kogemustega ja kui endal neid napib, siis on väga hea kui keegi keerulistes ja paljude osapooltega projektis teab väga hästi, kuidas toimida. Vald sai selle projektiga ühe märkimisväärse ja vajaliku hoone võrra rikkamaks ning lisaväärtusena hea koolituse ning kuhjaga kogemusi.”

REIN LANG
Minister of Justice

“It was a pleasure to see the partnership between the Ministry of Justice and RKAS produce such good results in 2008. Spring saw the completion of our major project – Viru Prison – which we launched back in 2005, and which represents the most modern prison complex in Europe. The working conditions for the Public Prosecutor’s Office were also markedly improved during the year with the renovation of their building, and the courthouse restoration project was also completed, with the Rapla, Rakvere and Pärnu courts looking better than ever. We are continuing to look into options for the construction of completely new courthouses in Jõhvi and Jõgeva, and our great hope for the future is the building of a new Tallinn Prison in Maardu.”

ERICH PALM
Municipal mayor

“Raudna’s school gymnasium still wouldn’t have been completed between the walls of the historical Heimtali circular stable if the state hadn’t lent us its assistance through RKAS. The total cost of the project – 60 million kroons – was more than the total budget of the municipality for 2009 (53 million kroons). As good as they have been, our project managers to date had only ever been involved in projects costing up to about 10 million kroons, so a six-fold jump in the figures we were dealing with was hard to get our heads around. RKAS brought a lot to the table in terms of com-

ARVU MÄGI

Amhold AS, juhatuse esimees

„RKASi, kui tellijat, iseloomustab professionaalne asjaajamine ning hoone kasutaja huvide esikohale seadmine projektide kavandamisel ning realiseerimisel. RKASi projektijuhid keskenduvad oma töös oluliste ja sisuliste küsimuste lahendamisele ning neid iseloomustab optimaalsete lahenduste leidmine ka väga keeruliste asjaolude ning vastandlike huvide korral. RKASi poolt väljatöötatud juhenddokumentide sätted (näiteks juhendid - „Tehnilised nõuded koolidele“ ja „Tehnilised nõuded büroohoonetele“) on saanud heaks projekteerimistavaks kogu riigis ning kohalikud omavalitsused ning paljud teised koolide ja büroohoonete rekonstrueerimisprojekte tellivad asutused on võtnud need üheks projekti koostamise normatiivseks alusdokumendiks.“

TOOMAS TROMP

Facio Ehituse AS, juhatuse esimees

“Riigi Kinnisvara AS on viimastel aastatel toonud ehituturile uut kompetentsi ja värskeid tuuli. On siiras heameel tõdeda, et ühe meie pikaajalise ja suurema tellija poolt korraldatavad ehitushanked on alati professionaalselt ette valmistatud ning sujuvad lodusalt. Ehitusprotsessi juhivad kogenud projektijuhid, kelle nõudlikkus ja probleemidesse süvenemine võiks paljudele teistele ehitustööde tellijatele olla eeskujuks. Kümnetest ühiselt teostatud projektidest saame meenutada ainult head, iga ehitise valmimisega oleme olnud uue kogemuse võrra rikkamad. Selline tõhus koostöö ärgitab ka meid rohkem pingutama parema ehituskvaliteedi nimel.“

petence where their project management services were concerned. Skills come with experience, and if you don't have enough of either, it's great for someone to come in who knows what to do on a complex project which has lots of different people involved in it. The completion of the project has enriched our municipality not only with a much-needed building, but significant training and experience.”

ARVU MÄGI

Chairman of the Board, Amhold AS

“As a client, RKAS is characterised by its professional management and the way it always places the interests of those who will be using a building ahead of all others in the way it plans projects and implements them. Their project managers focus on resolving issues which are fundamental to the projects. They always manage to come up with the best solutions, however complex the situation or however conflicting the interests of those involved. The documentary provisions in the guidelines developed by RKAS – such as Technical requirements of schools and Technical requirements of office buildings – have been adopted throughout the country as best practice in the field, and local governments and many other agencies who order reconstruction projects for schools and offices have come to view them as one of the standard documents for any project.”

TOOMAS TROMP

Chairman of the Board, Facio Ehituse AS

“RKAS has brought a new level of competence and innovation to the construction market in recent years. It is great to be able to say that the building tenders they organise, as one of our biggest and longest-term clients, are always prepared professionally and run smoothly. The construction process is led by experienced project managers whose high expectations and approach to problems sets a fine example for a lot of other clients in the field. Of the dozens of projects we have worked on together, I only recall good things. We have come away from each and every one of them that little bit richer in terms of experience. The fact that we work together so well inspires us to strive for greater construction quality, too.”

Olulisemad sündmused 2008

Key Events in 2008

JAANUAR

09. Avati Viljandi renoveeritud kohtumaja. Viljandi kohtumaja rekonstrueerimistööd algasid 2007. aasta märtsis ja tööde kogumaksumus oli 24,9 miljonit krooni. Renoveeriti aknad ja fassaad, paigaldati uus ventilatsiooni-, elektri-, arvuti- ja valvesignalisatsioonisüsteem ning värskendati siseviimistlust. Ehitustöid tegi AS Tartu Ehitus.

09. Avati Võru renoveeritud kohtumaja. Võru kohtumaja rekonstrueerimistööd algasid 2007. aasta aprillis ja tööde kogumaksumus oli 12,7 miljonit krooni. Ehituse käigus paigaldati uus ventilatsioonisüsteem, vahetati välja kütte-, elektri- ja valvesignalisatsioonisüsteem. Ehitustöid tegi AS Kurmik.

VEEBRUAR

01. Riigi Kinnisvara AS ja Svenska Handelsbanken AB sõlmisid lepingu 1,2 miljardi krooni suuruse mahuga võlakirjaemissiooni läbiviimiseks, millest saadava rahaga finantseeritakse kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda”. Võlakirjad on kümne aasta pikkuse tähtajaga.

08. Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit (EKHHL) valis 2007. aasta tegijaks Eesti kinnisvara korrashoiu maastikul Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) ning aasta kinnisvarahalduriks RKASi arendusdirektori Elari Udami, kes on pälvinud sama tiitli ka 2003. aasta eest.

22. Võrumaal avati pidulikult Osula põhikooli uus spordihoone. RKASi abiga valminud kahekorruselise spordikompleksi esimesel korrusel paikneb vestibüül-fuajee, võimla, neli riietusruumi tüdrukutele ja poistele koos pesemisruumide ja saunadega ning inventariruum. Samal korrusel asub ka keemia-füüsika klass ja õpetaja tööruum. Teisel korrusel on klassiruum, jalutusruum ja treeneriruum koos pesemisruumiga. Võimla peasissepääsu kohal on rõdu, mida on võimalik

JANUARY

09 Viljandi's renovated court building is opened. Reconstruction work on the Viljandi court building began in March 2007 and was completed at a cost of 24.9 million kroons. The windows and exterior were renovated; new ventilation, electricity, computer and security systems were installed; and the interior was redecorated. The construction work was performed by AS Tartu Ehitus.

09 Võru's renovated court building is opened. Reconstruction work on the Võru court building began in April 2007 and was completed at a cost of 12.7 million kroons. A new ventilation system was installed and the existing heating, electricity and security systems replaced during the work. The construction work was performed by AS Kurmik.

FEBRUARY

01 Riigi Kinnisvara AS (RKAS) and Svenska Handelsbanken AB enter into an agreement for the emission of 1.2 billion kroons in debt securities, the revenue obtained from which will finance the "Improving Schools" investment programme. The debt securities have a term of ten years.

08 The Association of Estonian Facilities Administrators and Maintainers (EKHHL) awards Riigi Kinnisvara AS (RKAS) the title of Maintainer of the Year 2007 for Estonian real estate and RKAS Development Director Elari Udam the title of Property Administrator of the Year 2007, a title Udam also won in 2003.

22 The grand opening of the new Osula School gymnasium in Võru County takes place. The first floor of the two-storey complex, completed with the assistance of RKAS, features a vestibule and foyer, a sports hall, four changing rooms for girls and boys with showers and saunas, and an equipment

kasutada ka vabaõhuklassina. 636 ruutmeetri suuruse spordihoone projekteeris Pikoprojekt OÜ ja selle ehitas valmis Tevo AS. Ehitustööd koos kohtkindla spordiinventari soetamisega läksid ilma käibemaksuta maksma 9,7 miljonit krooni. RKAS ja Sõmerpalu vald sõlmisid lepingu uue spordihoone ehitamiseks möödunud aasta 7. septembril. Nurgakivi asetati spordikompleksile 4. juunil 2007. aastal.

22.

veebruar 2008

Tartumaal avati pidulikult Melliste algkooli-lasteaia uus spordihoone. Spordikompleksi kuulub täismõõtmetes võimla, maadlus- ja aeroobikasaal, inventariruum, tõste- ja jõusaal, riietus- ja pesemisruumid ning kaks klassiruumi ja 60-kohaline söökla. 1405 ruutmeetri suuruse spordihoone projekteeris AS Tari ja selle ehitas valmis JB Ehituse AS. Ehitustööd koos kohtkindla spordiinventari soetamisega läksid ilma käibemaksuta maksma 17,7 miljonit krooni. RKAS ja Mäksa vald sõlmisid lepingu Melliste algkooli-lasteaia spordihoone ehitamiseks 13. aprillil 2006. aastal.



22

february 2008

room. There is also a chemistry and physics laboratory and a teacher's room on the same floor of the building. The second floor has a classroom, a hall and a room for trainers with a bathroom. Next to the main entrance of the gymnasium is a terrace which can also be used as an open air classroom. The 636-square-metre gymnasium was designed by Pikoprojekt OÜ and constructed by Tevo AS. The total cost of construction, including the acquisition of necessary equipment, was 9.7 million kroons (before VAT). RKAS and Sõmerpalu municipality entered into an agreement for the construction of the new gymnasium on 7 September 2006. The cornerstone of the complex was laid on 4 June 2007.

The grand opening of the new Melliste Elementary School and Kindergarten gymnasium in Tartu County takes place. The complex features a full-sized sports hall, wrestling and aerobics rooms, an equipment room, a weightlifting room and gym, changing rooms and bathrooms, two classrooms and a 60-seat canteen. With an area of 1405 square metres, the gymnasium was designed by AS Tari and constructed by JB Ehituse AS. The total cost of construction, including the acquisition of necessary equipment, was 17.7 million kroons (before VAT). RKAS and Mäksa municipality entered into an agreement for the construction of the new gymnasium on 13 April 2006.

Melliste lasteaed-alkkooli spordihoone
Melliste Elementary School gymnasium



Viljandi kohtumaja / Raudna Põhikool / Võru kohtumaja
Viljandi Court / Raudna Elementary School gymnasium / Võru Court



MÄRTS

- 12.** Riigi Kinnisvara AS ja AS Oma Ehitaja allkirjastasid ehitustööde töövõtulepingu uue politseihoone rajamiseks Tallinnasse aadressil Kolde puiestee 65. Ehitustööde peatöövõtja leidmiseks korraldatud rahvusvahelise riigihanke võitis AS Oma Ehitaja, kes pakkus töö maksumuseks ilma käibemaksuta 81,2 miljonit krooni. Konkursile laekus kokku neliteist pakkumust, mis jäid vahemikku 81,2 kuni 98,1 miljonit krooni. 4047,5 ruutmeeri suuruse suletud netopinnaga hoone on projekteerinud AS Nord Projekt.
- märts 2008
- 17.** Riigi Kinnisvara AS sõlmis müügilepingu Põlvamaal Värskas vallas Koidula raudteepiirijaama arendusalas kasvava metsa raieõiguse võõrandamiseks korraldatud avaliku kirjajaliku enampakkumise võitnud osaühinguga Lignator Mets. Lageraiega hõlmatav kogupindala on 39,5 hektarit ja eeldatav raie maht 7650 tihumeetrit. 21. veebruaril välja kuulutatud 4 miljonit krooni suuruse alghinnaga metsaoksjonile laekus viis pakkumust vahemikus 4 101 000 kuni 4 439 990 krooni. Summale lisandub käibemaks.
- märts 2008
- 20.** Riigi Kinnisvara AS ja Facio Ehituse AS allkirjastasid ehitustööde töövõtulepingu uue 10-korruselise büroohoone rajamiseks Tallinnasse aadressil Lasnamäe tänav 2. Ehitustööde peatöövõtja leidmiseks korraldatud rahvusvahelise riigihanke võitja pakkus tööde maksumuseks ilma käibemaksuta 105,6 miljonit krooni. Konkursile laekus kokku kolmteist pakkumust, mis jäid vahemikku 105,6 kuni 154,3 miljonit krooni. Amhold ASi projekteeritud büroohoone valmib 2009. aasta mais ja selle põhiüürnikuks saab seniste kokkulepete kohaselt Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus.
- märts 2008

MARCH

- 12** Riigi Kinnisvara AS (RKAS) and AS Oma Ehitaja enter into a contract for services for construction work on the new police building at Kolde puiestee 65 in Tallinn. The international public procurement conducted to find a main contractor for the construction work was won by AS Oma Ehitaja, which submitted a cost of 81.2 million kroons for the work (before VAT). A total of fourteen bids were received, ranging in price from 81.2 million kroons to 98.1 million kroons. The building, which has an enclosed net area of 4047.5 square metres, was designed by AS Nord Projekt.
- march 2008
- 17** Riigi Kinnisvara AS (RKAS) enters into a sales agreement with OÜ Lignator Metsfor, the company which won the public written auction organised for the transfer of the felling rights of the forest growing in the development area of Koidula railway border station in Värskas municipality in Põlva County. The area for clear cutting covers a total of 39.5 hectares, with a prescribed cut of 7650 cubic metres. Five bids were received in the auction, which was launched on 21 February with a starting price of 4 million kroons, ranging from 4,101,000 kroons to 4,439,990 kroons (before VAT).
- march 2008
- 20** Riigi Kinnisvara AS (RKAS) and Facio Ehitus AS enter into a contract for services for construction work on the new 10-storey office building at Lasnamäe tänav 2 in Tallinn. The winner of the international public procurement conducted to find a main contractor for the construction work submitted a total cost of 105.6 million kroons for the work (before VAT). A total of thirteen bids were received, ranging in price from 105.6 million kroons to 154.3 million kroons. The building, which was designed by Amhold AS, is due for completion in May 2009. Based on existing agreements its anchor tenant will be Enterprise Estonia.
- march 2008

APRIL

01. Riigi Kinnisvara AS andis justiitsministeeriumile üle Viru vangla, mis on üks nüüdisaegsemaid ja turvalisemaid vanglakomplekse Euroopas. Neljateistkümnest hoonest koosnev vanglakompleks koos ümbritseva alaga võtab enda alla 16 hektarit ning seda hakatakse valvama nii mehitatud kui ka tänapäevase elektroonilise valve abil. Viru vangla ühendab endas vangla ja arestimaja. Kokku on uues vanglas kinnipeetavatele 1000 kohta ühe- ja kahekohalistes kambrites, lisaks 75-kohaline avavangla ja 150-kohaline arestimaja. Vanglakompleksi juurde kuulub lisaks arestikambrite ja kinnipeetavate eluruumidele ka kool, spordisaal, sotsiaaltöö ruumid, kirik ja töökoad. Viru vangla on esimene vangla, kus kõik territooriumil asuvad hooned on turvalisuse suurendamiseks omavahel ühendatud kinniste ühendusteedega. Vanglakompleksi projekteeris AS ETP Grupp, arhitektuurse osa AS Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus ja valmis ehitas AS Merko Ehitus. Omanikujärelevalvet tegi AS Tallinna Linnaehitus ja



Viru vangla
Viru Prison

APRIL

01 Riigi Kinnisvara AS (RKAS) transfers Viru Prison to the Ministry of Justice. The prison is one of the most modern and securest complexes of its kind in Europe. Made up of fourteen different buildings, the complex and the area around it cover a total of 16 hectares and will be guarded using both manned and electronic surveillance. The complex comprises both a prison and detention centre. The prison accommodates 1000 inmates in single or two-person cells, with an additional 75 places in a minimum-security prison and a further 150 in the detention centre. Apart from the cells and living quarters of the inmates, the complex also includes a school, sports hall, social work rooms, a church and workshops. It is the first prison of its kind to have all of its buildings interconnected by enclosed walkways in order to heighten security. The complex was designed by AS ETP Grupp with architectural aspects contributed by AS Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus, and construction was carried out by AS Merko Ehitus. Owner supervision was conducted by AS Tallinna Linnaehitus and engineering duties fulfilled by TSM Projektijuhtimise OÜ. The cost of construction of the prison and detention centre came to a total of 1.2 billion kroons.

10 Riigi Kinnisvara AS transfers Estonia's biggest and most modern detention centre to the Ministry of the Interior in Jõhvi. Accommodating 150 detainees, the centre forms part of the Viru Prison complex completed in March 2008 and will be guarded using both manned and electronic surveillance. The centre has 60 cells holding between one and four detainees.

inseneri kohuseid täitis TSM Projektijuhtimise OÜ. Vangla ja arestimaja rajamine läks kokku maksma 1,2 miljardit krooni.

10. Riigi Kinnisvara AS andis Jõhvis siseministeriumile üle Eesti suurima ja nüüdisaegseima 150-kohalise arestimaja. Neljakorruseline arestimaja on 2008. aasta märtsis valminud Viru vangla hoonekompleksi osa, mida hakatakse valvama nii mehitatud kui ka tänapäevase elektroonilise valve abil. Uues kinnipidamisasutuses on kokku 60 ühe- kuni neljakohalist kambrit arestialustele.

17. Riigi Kinnisvara ASi (RKAS) nõukogu kiitis heaks ettevõtte 2007. aasta majandustulemused. Ettevõtte 2007. aasta müügitulu oli 218,1 miljonit krooni ehk 16% rohkem kui 2006. aastal. Sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 40,1 miljoni krooni võrra 183,2 miljoni kroonini. Ärikasum oli 2007. aastal 77,8 miljonit krooni, suurenedes aastaga 39,7 miljonit krooni. Ettevõtte puhaskasum suurenes 23,9 miljonit krooni ja oli aruandeaastal 66,9 miljonit krooni võrreldes 2006. aasta 42,2 miljoni krooniga. RKASi juhtimisel viidi möödunud aastal lõpule 34 hoone või selle osa ehitus- ja renoveerimistööd, neist koolihooneid valmis kuus ja uusehitisi kolm.

29. Riigi Kinnisvara ASi üldkoosolek kinnitas ettevõtte 2007. aasta majandusaasta aruande. Minister Ivare Padar hindas äriühingu ja juhatuse tegevust 2007. aastal tervikuna positiivseks.

MAI

28. Riigi Kinnisvara AS ja Amhold AS allkirjastasid 11,66 miljoni krooni suuruse töövõtulepingu uue Tallinna vangla ja arestimaja kompleksi projekteerimiseks. Tallinna vangla on kavas rajada Maardu linna, Vana-Narva maantee 13 ja Paemurru tänav 1 ning Vana-Narva maantee 17 asuvatele kinnistutele. Uus Tallinna vangla on planeeritud kambersüsteemi

17 The Supervisory Board of Riigi Kinnisvara AS (RKAS) approves the company's financial results for 2007. The sales revenue of the company in 2007 was 218.1 million kroons, which is 16% more than in 2006. This included an increase of 40.1 million kroons in leasing revenue over the year to 183.2 million kroons. Its business profit in 2007 was 77.8 million kroons, representing an annual increase of 39.7 million kroons. The company's net profit increased by 23.9 million kroons to 66.9 million kroons for the reporting year, compared to 42.2 million kroons in 2006. 34 buildings or parts of buildings were constructed or renovated in 2007 under RKAS management, including 6 school buildings and 3 new structures.

29 The general meeting of Riigi Kinnisvara AS approves the report on the company's financial results for 2007. Minister of Finance Ivare Padar gave a positive assessment of the activities of the company and its management as a whole in 2007.

MAY

28 Riigi Kinnisvara AS (RKAS) and Amhold AS enter into a contract for services valued at 11.66 million kroon for the designing of the new Tallinn prison and detention centre complex. Tallinn Prison is planned to be constructed on the properties located at Vana-Narva maantee 13, Paemurru tänav 1 and Vana-Narva maantee 17 in Maardu. The new complex is planned to be a cell-type custodial institution with both a prison and a detention centre. There will also be a prison hospital, which is currently also located in Maardu. The prison will hold up to 1210 inmates and the detention centre up to 150. The open prison will hold up to 100 inmates and the hospital up to 52. Tallinn Prison currently operates out of outdated buildings on Magasini tänav which were originally used as a Soviet prisoner of war camp starting from the end of the 1940s.

tüüpi kinnipidamisasutusena ning sinna tulevad vangla ja arestimaja. Samuti tuleb sinna vanglate haigla, mis asub ka praegu Maardus. Vanglasse on planeeritud 1210 ja arestimajja 150 kohta. Avavangla kohti on uude vanglasse kavandatud 100 ning haiglasse 52 kohta. Praegu tegutseb Tallinna vangla amortiseerunud hoonetes Magasini tänava krundil, mis võeti 1940. aastate lõpul kasutusele Nõukogude sõjavangilaagrina.

JUUNI

05. juuni 2008 Sõlmiti leping Deloitte Advisory ASiga standardile ISO 14001:2004 vastava keskkonnajuhtimissüsteemi juurutamiseks.

06. juuni 2008 Võrumaal avati pidulikult Mõniste kooli huvitegevuse hoone. Riigi Kinnisvara ASi abiga rekonstrueeritud endine Mõniste rahvamaja sai pärast ehitustööde lõppu uueks nimeks Mõniste kooli huvitegevuse hoone ning seda hakkab nii koolipere kui ka ülejäänud vallarahvas kasutama ürituste korraldamiseks, huvitegevuseks ja sportimiseks. Kahekorruselise hoone esimesel korrusel paikneb väike kohvik, saal koos lavaga, inventariruum ja riietusruumid koos duširuumidega. Teise korrusel asuvad ruumid õpetajatele, koosolekute pidamiseks ja valla külaliste vastuvõtmiseks. 700 ruutmeetri suuruse rahvamaja ümberehitustööde projekti koostas Pikoprojekt OÜ arhitekt Maarja Nummert eestvedamisel ja hoone ehitas valmis TMV Grupp OÜ. Ehitustööd koos kohtkindla spordiinventari soetamisega läksid ilma käibemaksuta maksma 15,5 miljonit krooni.

Mõniste kooli huvitegevuse hoone
Mõniste School Hobby Center

JUNE

05 june 2008 An agreement is entered into with Deloitte Advisory AS for the implementation of the requirements of the ISO 14001:2004 Environmental Management Systems standard.

06 june 2008 The grand opening of the Mõniste School hobby centre in Võru County takes place. The former Mõniste community centre, reconstructed with the assistance of Riigi Kinnisvara AS, was renamed the Mõniste School hobby centre after the renovation work was completed. It will now be used by the school and the people of the municipality for the organisation of events, hobby-related activities and sports. The first floor of the two-storey building is home to a small café, a hall with a stage, an equipment room and changing rooms with showers. On the second floor are rooms for teachers, meeting rooms and rooms in which to host receptions for visitors to the municipality. The reconstruction work on the 700-square-metre community centre was planned by Pikoprojekt OÜ, led by architect Maarja Nummert, and carried out by TMV Grupp OÜ. The total cost of construction, including the acquisition of necessary sports equipment, was 15.5 million kroons (before VAT).



JUULI

29.
juuli 2008

Justiitsminister Rein Lang, siseminister Jüri Pihl ja Riigi Kinnisvara ASi juhatuse esimees Jaak Saarniit avasid Jõhvis pidulikult Viru vangla.

AUGUST

01.
august 2008

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) ja AS Aspi sõlmisid Koidula raudteepiirijaama esimese ehitushanke peatöövõtu lepingu, mille raames pannakse alus kümne rööpapaariga piirijaama ja seda ümbritseva infrastruktuurikompleksi rajamiseks. Piirijaama ehitustööde riigihankel osales 21 ettevõtet, kes esitasid omavahel erineva suurusega konsortsiime moodustades kuus ühispakkumust. RKAS tunnistas edukaks pakkujate AS Aspi, AS Eesti Ehitus ja AS Teede Rev-2 ühispakkumise summas 279 760 000 krooni, millele lisandub käibemaks. Esimese ehitushanke mahtu kuuluvad järgmised tööd: mullete ja süvendite rajamine (mullatööde maht ligikaudu 1,8 miljonit kuupmeetrit), sildade ehitus (4 uut silda, 3 silla remont), truupide ehitus, teede ja platside ehitus (sh ligikaudu 5 kilomeetrit uut maanteed), elektrivarustuse väljaehitamine (sh 4 alajaama, kesk- ja madalpingevõrgud), välisvalgustuse väljaehitamine, veevarustuse väljaehitamine (sh puurkaev-pumbamaja, tuletõrjervee pumpla), drenaaži, kanalisatsiooni ja puhastusseadmete väljaehitamine.

12.
august 2008

Avati pidulikult Pärnu maakohtu Rapla kohtumaja rekonstrueeritud hoone, mis oli järjekordne justiitsministeeriumi ja Riigi Kinnisvara ASi investeerimislepingu raames valminud projekt. Rapla kohtumaja rekonstrueerimistööd algasid möödunud aasta aprillis ja nende kogumaksumus oli 21,3 miljonit krooni. Kohtumaja sai tööde käigus juurde uue kahekorruselise hooneosa. Kinnistule rajati haljastus, teed ja platsid ning ehitati kinnine hoov koos varjualusega. Kohtuhoone rekonstrueerimis- ja ehitustööd koos projekteerimi-

JULY

29
july 2008

Minister of Justice Rein Lang, Minister of the Interior Jüri Pihl and Chairman of the Board of Riigi Kinnisvara AS Jaak Saarniit attend the grand opening of Viru Prison.

AUGUST

01
august 2008

Riigi Kinnisvara AS and AS Aspi enter into a general contracting agreement for the first construction tender for the Koidula railway border station, as part of which the foundations are laid for the construction of the border station, its ten pairs of railway tracks and the surrounding infrastructure complex. The public procurement for the construction work on the border station attracted 21 companies who, in forming consortiums of various sizes, presented a total of six joint bids. RKAS declared the bid submitted by AS Aspi, AS Eesti Ehitus and AS Teede Rev-2 valued at 279,760,000 kroons (before VAT) as the winner. The first construction tender includes the construction of embankments and cuttings (involving approximately 1.8 million cubic metres of soil); the construction of bridges (4 new bridges and repairs to 3 others); the construction of culverts; the construction of roadways and squares (including approximately 5 kilometres of new roads); the completion of electricity supply work (including 4 substations and both medium and low voltage networks); the completion of exterior lighting work; the completion of water supply work (including a bore well/pumping house and fire water pump room); and the completion of drainage, sewerage and treatment facility work.

12
august 2008

The grand opening of the reconstructed Rapla court building of the Pärnu County Court takes place, the latest project to be completed as part of the investment agreement between the Ministry of Justice and Riigi Kinnisvara AS (RKAS). Reconstruction work on the court building began in April 2007 and was completed at a cost of 21.3 million

sega tegi peatöövõtu korras Facio Ehituse AS. Uue hooneosa projekteeris Valtu Projekt OÜ.

12. Avati pidulikult Pärnu maakohtu Pärnu kohtumaja rekonstrueeritud hoone. Pärnu kohtumaja rekonstrueerimistööd algasid möödunud aasta augustis ja nende kogumaksumus oli ilma käibemaksuta 29,9 miljonit krooni. Kohtumajas ehitati välja uued ventilatsiooni-, jahutus-, kütte- ning elektri- ja nõrkvoolusüsteemid. Restaureeriti aknad, ukсед, ahjud ja seifid ning tehti uued põrandad. Samuti korrastati ajaloolise hoone fassaad ning restaureeriti valgustid. Kohtuhoone rekonstrueerimis- ja ehitustööd koos projekteerimisega tegi peatöövõtu korras Facio Ehituse AS.

22. Harjumaal avati pidulikult Loksa 1. Keskkooli ujula. Nüüdisaegses ujulas on 25 meetri pikkune neljarajaline suur bassein ja 8 meetri pikkune lastebassein kõige pisematele külastajatele. Ujula juurde kuuluvad ka riietusruumid ning pesemisruumid koos saunadega. Riigi Kinnisvara AS ja Loksa linn sõlmisid 30. novembril 2006. aastal pikaajalise kapitalirendi tingimustele vastava hoonestusõiguse ja üürilepingu pooleli



12 august 2008 **The grand opening of the reconstructed part of the Pärnu court building of the Pärnu County Court takes place.** Reconstruction work on the court building began in August 2007 and was completed at a cost of 29.9 million kroons. New ventilation, cooling, heating, electricity and weak-current systems were completed during the work. The building's windows, doors, stoves and safes were restored and new flooring was installed. The historical building's exterior was also restored, as was its lighting. The design and construction work on the building was performed under general contracting by Facio Ehituse AS.

22 august 2008 **The grand opening of Loksa High School no. 1's new swimming complex in Harju County takes place.** The modern complex features a four-lane, 25-metre pool and an 8-metre children's pool for smaller visitors. There are also changing rooms and showers with saunas. Riigi Kinnisvara AS and the City of Loksa entered into a lease agreement and agreement on the right of superficies based on conditions of long-term financial leasing for completion of the pool complex (which had been only partially constructed) on 30 November 2006. The ceremony held to mark the building reaching its maximum height took place on 20 December 2007. With a total area of 2303 square metres, the complex was transferred to

Loksa 1. Keskkooli ujula

Loksa High School no 1 swimming complex

jäänud ujula valmishitamiseks. Sarikapidu, millega tähistati hoone maksimaalse kõrguse saavutamist, peeti juba 2007. aasta 20. detsembril. 2303 ruutmeetri suuruse netopinnaga ujula anti linnale üle 27. juunil 2008. aastal. Ujula projekteeris AS Kommunaalprojekt ja hoone ehitas valmis Facio Ehituse AS. Ehitustööd läksid ilma käibemaksuta maksma 40,8 miljonit krooni.

29.

august 2008

Pärsti vallas Viljandimaal avati pidulikult Raudna põhi- kooli spordihoone. Ajalooliste, 1858. aastast pärit Heimtali mõisa ringtalli maakivist müüride vahele kerkinud hoonesse tuli lisaks korvpalli- ja võrkpalliplatsidele ka arvuti-, muusika- ja käsitööklass ning raamatukogu. Hoonet ümbritseva Baltimaades ainulaadse ringtalli müüri remont- ja restaureerimistööd on kavas lõpetada 2009. aasta novembris. Hoone on projekteerinud AS K&H ning seda ehitas AS Eviko. Ehitustööd lähevad ilma käibemaksuta maksma 59,3 miljonit krooni. RKAS ja Pärsti vald sõlmisid lepingu 2800 ruutmeetri suuruse üldpinnaga spordihoone ehitamiseks 3. augustil 2005. aastal.

SEPTEMBER

01.

september 2008

Tartu Mart Reiniku gümnaasium alustas kooliaastat uutes ruumides. Koolimaja ehitustööd tegi peatöövõtu korras Facio Ehituse AS. RKAS ja Tartu linn sõlmisid 28. aprillil 2005. a pikaajalise kasutusrendi tingimustele vastava hoonestusõiguse ja üürilepingu Vanemuise 33 ja Vanemuise 35 asuvate koolihoonete rekonstrueerimiseks Mart Reiniku gümnaasiumi tarvis.

02.

september 2008

Riigi Kinnisvara AS ja AS VolkerRail RTE sõlmisid 310,6 miljoni kroonise mahuga peatöövõtulepingu, mille raames ehitatakse Koidula piirjaamas raudteid kokku 25,4 kilomeetri ulatuses. Töö hõlmab endas muu hulgas 10 jaamatee ehitamist, 38 pöörme tarnimist ja paigaldamist, patrull-, hooldus- ja kõnniteede ehitamist ning piirdeaia, rongide kaalu, portaalkraana ja rongide pidurite kontrollsüsteemi rajamist.

the city on 27 June 2008. The complex was designed by AS Kommunaalprojekt and constructed by Facio Ehituse AS. Construction cost 40.8 million kroons (before VAT).

29

august 2008

The grand opening of the roof rafters on the new Raudna School gymnasium in Pärsti municipality in Viljandi County. The building was erected between the historical stone walls of the circular stable at Heimtali manor (dating back to 1858), will not only boast basketball and volleyball courts but also computer, music and handicraft classrooms and a library. The renovation and restoration work on the wall of the circular stable – the only one of its kind in the Baltic States – which surrounds the building is scheduled for completion in November 2009. The building was designed by AS K&H and is being constructed by AS Eviko. Construction will cost 59.3 million kroons (before VAT). RKAS and Pärsti municipality entered into an agreement for the construction of the new 2800-square-metre gymnasium on 3 August 2005.

SEPTEMBER

01

september 2008

The grand opening of schoolyear in Mart Reinik Secondary School in Tartu. Construction work on the school building was performed under general contracting by Facio Ehituse AS. RKAS and the City of Tartu entered into a lease agreement and agreement on the right of superficies based on conditions of long-term operational leasing on 28 April 2005 for the reconstruction of the school buildings at Vanemuise 33 and Vanemuise 35 as Mart Reinik Secondary School.

02

september 2008

Riigi Kinnisvara AS and AS VolkerRail RTE enter into a general contracting agreement valued at 310.6 million kroons, as part of which 25.4 kilometres of railway lines will be constructed at the Koidula railway border station. The work will include the construction of 10 tracks; the supply and installation of 38 points; the construction of patrol and maintenance

05. Pärnumaal Saarde vallas avati pidulikult Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi uus spordihoone. Osaliselt kahekorruselises spordihoones on suur treeningsaal kümne korvpallilauaga, jõusaal, aerobikasaal, seinatenniseväljak, tualettruumid, inventari- ja treeneriruumid ning riietus- ja pesemisruumid koos saunaga. Spordihoonet ühendab koolimajaga klaasgalerii. 1792 ruutmeetri suuruse põrandapinnaga hoone projekteeris OÜ EMP A&I ja selle ehitas valmis AS YIT Ehitus. Ehitustööd läksid ilma käibemaksuta maksma 26 miljonit krooni. Riigi Kinnisvara AS ja Saarde vald sõlmisid lepingu Kilingi-Nõmme gümnaasiumile uue spordihoone ehitamiseks 25. juulil 2006. aastal.

20. Avati pidulikult Rõuge Põhikool. Juurdeehitustega lisandus Rõuge põhikoolile 399 ruutmeetrit pinda, lisaks renoveeriti 1883. aastal ehitatud vana hoone veel renoveerimata teine korrus. Kõigis kolmes hoones parandati valguslahendust ja ventilatsiooni. Koolimaja juurdeehituse ja renoveerimisega tegeles Pikoprojekt OÜ projekti järgi OÜ TVM Grupp. Ehituse kogumaksumus on ilma käibemaksuta 14,7 miljonit



05 september 2008
The grand opening of the new Kilingi-Nõmme Secondary School gymnasium in Saarde municipality in Pärnu County takes place. Two-storey in places, the gymnasium features a large training room with ten basketball hoops, a gym, an aerobics room, a squash court, bathrooms, equipment rooms, rooms for trainers and changing rooms with showers and saunas. The gymnasium is connected to the school building by an elevated glass walkway. With an area of 1792 square metres, the gymnasium was designed by OÜ EMP A&I and constructed by AS YIT Ehitus. Construction cost 26 million kroons (before VAT). Riigi Kinnisvara AS and Saarde municipality entered into a contract for the construction of the new Kilingi-Nõmme Secondary School gymnasium on 25 July 2006.

20 september 2008
The grand opening of Rõuge School takes place. Extension work added 399 square metres to the school, and the second floor of the old school building, which was constructed in 1883, was renovated. The lighting and ventilation in all three school buildings were also improved. OÜ TVM Grupp performed the renovation and construction work on the school based on Pikoprojekt OÜ's designs. The total cost of construction was 14.7 million kroons (before VAT). Riigi Kinnisvara AS and Rõuge municipality entered into a contract for the extension and renovation of the school on 12 February 2007.

OCTOBER

03 october 2008
The grand opening of the reconstructed Rakvere court building takes place, the latest project to be completed as part of

Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi spordihoone
Kilingi Nõmme Secondary School gymnasium

krooni. Riigi Kinnisvara AS ja Rõuge vald sõlmisid lepingu kooli kordategemiseks 12. veebruaril 2007. aastal.

OKTOOBER

03.

oktoober 2008

Avati pidulikult Rakvere kohtumaja rekonstrueeritud hoone, mis oli järjekordne justiitsministeeriumi ja Riigi Kinnisvara ASi investeerimislepingu raames valminud projekt. Ajaloolise kolmekorruselise kohtuhoone rekonstrueerimisel arvestati ka muinsuskaitse eritingimustega. Kohtumajas ehitati välja uued ventilatsiooni-, kütte- ning elektri- ja nõrkvoolusüsteemid. Suurimaks välisilmet muutvaks ehitustööks oli sisehoovi poolele rajatud uus klaasfassaadiga trepikoda, milles asuv lift võimaldab puuetega inimestel pääseda ka kolmandale korrusele. Lisaks rajati uued eraldi sissepääsud kinnipeetavate toomiseks hoonesse ja külastajatele, kes tulevad dokumente esitama. Rakvere kohtumaja rekonstrueerimistööd algasid möödunud aasta oktoobris ja nende kogumaksumuseks kujunes ilma käibemaksuta 25,5 miljonit krooni. Projekteerimistööd tegi arhitektuuribüroo Restprojekt OÜ ja hoone ehitas valmis Wiru Ehitus Grupp OÜ koos Haljala Ehitus ASiga.

03.

november 2008

NOVEMBER

Tallinnas avati pidulikult Politseiameti sidetehnikatalituse hoone. Rahumäe tee 6 asuvale kinnistule ehitatud hoones hakatakse koordineerima politsei raadioside ja elektrooniliste eriseadmete tööd ja neid hooldama. Hoones paiknevad ka raadiomehaanikute ja inseneride töö- ja laoruumid. Ühekorruselise 700 ruutmeetri suuruse algse sidehoone projekteeris OÜ Estkonsult ja hiljem projekteeriti hoone lähtuvalt uutest lisandunud funktsioonidest ja ruumiprogrammi muutustest ümber.

Viru maakohus
Viru Court

the investment agreement between the Ministry of Justice and Riigi Kinnisvara AS (RKAS). Reconstruction of the historical three-storey building took account of all of the special conditions of heritage protection. New ventilation, heating, electricity and weak-current systems were completed during the work. The greatest change to the external appearance of the building was the construction of a glass stairwell facing the interior courtyard. The stairwell has a lift which will now allow disabled people to reach the second and third floors. New, separate entrances for detainees being brought to the court building and visitors coming to submit documents were also constructed. Reconstruction work on the court building began in October 2007 and was completed at a cost of 25.5 million kroons (before VAT). Design work was provided by



Täiendatud projekti autor on EA Reng AS ning hoone ehitas valmis Eventus Ehitus OÜ. Ehitustööd lähevad ilma käibemaksuta maksma 11,2 miljonit krooni.

07. Magasini tn 35, praeguse Tallinna vangla territooriumi mahulise planeeringu arhitektuurivõistluse võitjaks valiti viie osaleja seast töö „Eroheline”. Võidutöö esitasid KOKO Arhitektid OÜ koosseisus Karis Kahr, Raivo Kotov, Margit Kärner, Lea Laidra ja Indrek Mikk.

10.-11. Kantslerid ning Riigi Kinnisvara ASi juhatuse ja nõukogu liikmed tutvusid Soome kogemusega riikliku kinnisvarastrateegia rakendamisel. Esimesel päeval rääkis Soome riigisekretäri asetäitja Juhani Turunen Soome riigi kinnisvarastrateegiast kui riigi valitsemise osast. Kinnisvarategevuse finantseerimisest ja investeringutest eelarveprotsessis tegi ettekande Soome riikliku kinnisvarafirma Senaatti-kiinteistöt juhataja Aulis Kohvakka, kinnisvarastrateegia rakendamise praktilistest küsimustest rääkis arendusdirektor Kaj Hedvall. Teisel päeval tutvuti tänapäevaste töökohtadega Riigikassas, Rahvuslikus Haridusnõukogus ja Soome rahandusministeeriumis.

13. Riigi Kinnisvara AS ja rahandusministeerium sõlmisid ühiste kavatsuste protokollile kuuluva hoonestatud kinnisasjade inventuuri läbiviimiseks. Inventuur aitab välja sel-



architects from Restprojekt OÜ and construction was carried out by Wiru Ehitus Grupp OÜ with Haljala Ehitus AS.

NOVEMBER

03 The cornerstone ceremony is held for the Police Board's new Communications Technology Division in Tallinn. The building at Rahumäe tee 6, will be the heart of coordination and maintenance of the police's radio communications and other special electronic equipment, and features work and store rooms for radio mechanics and engineers. The original single-storey, 700-square-metre building was designed by OÜ Estkonsult before being redesigned as a result of newly required functions and changes to the floor plans. The updated design provided by EA Reng AS and was constructed by Eventus Ehitus OÜ. Construction will cost 11.2 million kroons (before VAT).

07 A design titled 'Eroheline' /Bright Green/ is chosen from among five entries as the winner of the architectural competition for the volumetric planning of the Magasini tänav 35 (currently Tallinna Prison) property. The winning work was submitted by Karis Kahr, Raivo Kotov, Margit Kärner, Lea Laidra and Indrek Mikk from KOKO Arhitektid OÜ.

10-11 Chancellors and members of the Management and Supervisory Boards of Riigi Kinnisvara AS learn about Finnish experiences in the implementation of national real estate strategies. The first day saw discussion of Finland's national real estate strategy and the state's governance by Finnish Deputy Secretary of State Juhani Turunen, and a presentation was given on the financing of real estate activities and investments in the budgetary process by Aulis Kohvakka, the

Eroheline
Bright Green

gitada riigile vajaliku vara hulka ja investeringute vajadust. Selgemaks peaks saama ka see, kas riigi kinnisvara seisukord vastab praegusaja töökeskkonna ja turvalisuse nõuetele.

DETSEMBER

- 04.** detsember 2008 Valitsuskabineti istungil arutati Riigi Kinnisvara ASi tulevikku. Otsustati pidada põhjendatuks riigi kinnisvarastrateegia elluviimist RKASi kaudu.
- 11.** detsember 2008 Riigi Kinnisvara ASi vanglate projektidirektor Andrus Kõre tutvustas koostöös Viru vangla juhtkonnaga Läti riigisekretäriile Mārtiņš Lazdovskisele Viru vangla hoonete kompleksi ja töökorraldust.
- 12.** detsember 2008 Loodi rahvusvaheline avaliku sektori kinnisvaraga tegelevate organisatsioonide info- ja koostöövõrgustik PuRE Network, mille asutajaliige on Riigi Kinnisvara AS. Võrgustikku kuuluvad 28 Euroopa riigi organisatsioonid.
- 15.** detsember 2008 Riigi Kinnisvara ASi üldkoosolek otsustas mitte algatada uusi investeringuid ega sõlmida vastavaid lepinguid ilma üldkoosoleku eelneva otsuseta.
- 23.** detsember 2008 Riigi Kinnisvara ASi nõukogu kinnitas ettevõtte 2009. aasta eelarve, mille kohaselt investeeritakse tuleval aastal 835,9 miljonit krooni. Suurematest objektidest valmivad 2009. aastal aadressil Lasnamäe 2 asuv büroohoone, kus põhiüürnikuks on EAS, Põhja politseiprefektuuri hoone Kolde puiesteel, siseministeeriumi peamaja laiendus, Viljandi maagümnaasium ja Raudna Põhikooli spordihoone (ringtall) viimane osa. Jätkub Koidula raudteepiirijaama ehitus. Alustatakse Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi, Jõhvi ja Narva politseihoone, Kammeri, Kallmäe, Väeküla ja Porkuni kooli ehitust.
- 29.** detsember 2008 Riigi Kinnisvara ASi üldkoosolek otsustas anda nõusoleku viie kinnistu võõrandamiseks.

director of Senaatti Kiinteistöt. Practical issues related to the implementation of real estate strategies were discussed by Kaj Hedvall, the development director of Senaatti Kiinteistöt. The second day included an overview of contemporary work places in the State Treasury, the National Education Board and the Finnish Ministry of Finance.

- 13** november 2008 Riigi Kinnisvara AS and the Ministry of Finance sign a protocol of shared intent with regard to conducting an inventory of the improved immovables belonging to the state. The inventory will help to determine the amount of property required by the state and the need for investment. Whether the condition of the state's property is in conformity with contemporary working environment and security requirements should also become clear.

DECEMBER

- 04** december 2008 A meeting of the cabinet discusses the future of Riigi Kinnisvara AS. Realisation of the national real estate strategy via RKAS is considered justified.
- 11** december 2008 Andrus Kõre, the director of the Riigi Kinnisvara AS prisons project, and the management of Viru Prison show Latvian Secretary of State Mārtiņš Lazdovskis around the prison complex and explain how its work is organised.
- 12** december 2008 PuRE Network, an international information and cooperation network of organisations involved in publicly owned real estate, is created with Riigi Kinnisvara as a founding member. Organisations from 28 European countries belong to the network.
- 15** december 2008 The general meeting of Riigi Kinnisvara AS decides against launching new investments and entering into investment agreements without the prior approval of the general meeting.

29. Riigi Kinnisvara AS astus Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liikmeks.
detsember 2008

30. Haridus- ja teadusminister Tõnis Lukas ja Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liige Elari Udam sõlmisid kokkulepped Kammeri, Porkuni, Vaeküla ja Kallemäe kooli kordategemiseks. Tartumaal Kambja vallas Kammeri külas asuva Kammeri kooli kompleks renoveeritakse ja kool saab ka juurdeehitise. Renoveerimis- ja ehitustööd saavad valmis 30. märtsiks 2010. Lääne-Virumaal Tamsalu vallas Porkuni külas asuva Porkuni kooli tarbeks projekteeritakse ja rajatakse uue hoone, mis valmib 15. augustiks 2010. Lääne-Virumaal Sõmeru vallas Vaeküla külas asuv Vaeküla kool saab samuti juurdeehitise uue hoone ning olemasolev hoone rekonstrueeritakse 15. augustiks 2010. Saaremaal Valjala vallas Kallemäe külas asuv Kallemäe kool saab juurdeehitise hiljemalt 12. veebruariks 2010 ja renoveeritud hooneosa valmib hiljemalt 16. juuliks 2010.

2008 Peep Jänes sai arhitektuuri sihtkapitali aastapreemia **Raudna põhikooli spordihoone – ajaloolise ringtalli ja tänapäevase spordihoone – meisterliku ühendamise eest.** Auhind anti kätte 10.01.2009 Viljandis Pärimusmuusika Aidas Eesti Kultuurkapitali aastapreemiate ja sihtkapitalide aastapreemiate jagamisel.

23 The Supervisory Board of Riigi Kinnisvara AS approves the 2009 budget of the company, according to which a total of 835.9 million kroons will be invested in the coming year. The largest projects due for completion in 2009 are the Lasnamäe 2 office building, whose anchor tenant will be Enterprise Estonia; the Northern Police Prefecture building on Kolde puiestee; the extensions to the main building of the Ministry of the Interior; Viljandi Rural Secondary School; and the final part of the Raudna School gymnasium (circular stable). Construction work on the Koidula railway border station will also continue, while construction of the Estonian Forensic Institute, the Jõhvi and Narva police buildings and the Kammeri, Kallemäe, Vaeküla and Porkuni schools will commence.

29 The general meeting of Riigi Kinnisvara AS decides to approve the transfer of five registered immovable properties.
december 2008

29 Riigi Kinnisvara AS becomes a member of the Chamber of Commerce and Industry.
december 2008

30 Minister of Education and Research Tõnis Lukas and Elari Udam, a member of the Management Board of Riigi Kinnisvara AS, enter into agreements for the reconstruction and renovation of the Kammeri, Porkuni, Vaeküla and Kallemäe schools. Located in the village of Kammeri in Kambja municipality in Tartu County, the Kammeri School complex will be renovated and extensions added. The renovation and construction work will be completed by 30 March 2010. Located in the village of Porkuni in Tamsalu municipality in Lääne-Viru County, Porkuni School will have a new building designed and constructed for it by 15 August 2010. Located in the village of Vaeküla in Sõmeru municipality in Lääne-Viru County, Vaeküla School will also have an extension added to it and its existing building reconstructed by 15 August 2010. Located in the village of Kallemäe in Valjala municipality in Saare County, Kallemäe School will have an extension added to it by 12 February 2010 and its existing building renovated by 16 July 2010.



2008 The annual architectural foundation capital prizes are awarded to Peep Jänes for his masterful melding of the Raudna School gymnasium – seamlessly uniting an historical circular stable and a contemporary sports building. The prizes were handed over on 10 January 2009 at the Viljandi Folk Music Store as part of the ceremony awarding the annual and foundation capital prizes of the Estonian Cultural Capital.

Raudna Põhikool
Raudna Elementary School gymnasium



Majandusaasta aruanne
Annual Report from Page 67

Tegevusaruanne

31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta

●●● Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv äriühing ja riigi esindajaks on rahandusminister. Ettevõtte on 7-liikmeline nõukogu ja 4-liikmeline juhatus. Alates 1. jaanuar 2008. a. alustas äritegevust 100% Riigi Kinnisvara AS-le kuuluv hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss. Osahingul on üks juhatuse liige; nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS 4-liikmeline juhatus. Koos tütaretevõttega moodustatakse Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupi.

Riigi Kinnisvara AS omab ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009. aasta algusest ka ISO 14001 keskkonnajuhtimise sertifikaati.

2008. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatud tervikuna head (kajastatud allpool: majandustegevus).

KINNISVARAHALDUS

RKASile kuuluv kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusdivisjonil regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga. RKASi kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus. Kuigi kinnisvara paikneb üle Eesti, asub ca 31% hoonetest Tallinnas.

I grupp - üüriportfell

	Kinnistuid tk	Kinnistute pind tuhat m ²	Hooned tk	Suletud netopind tuhat m ²	Kasulik pind tuhat m ²	Väljaüüritud pind tuhat m ²	Vakantsus
Põhja piirkond	28	460,46	48	142,73	132,63	130,83	1,35%
Lõuna piirkond	8	96,97	9	19,80	17,81	17,81	0,00%
Ida piirkond	14	207,66	37	53,53	51,55	51,55	0,00%
Lääne piirkond	11	38,67	21	15,24	13,85	13,59	1,89%
Kokku tavategevus	61	803,76	115	231,30	215,84	213,78	0,95%
Põhja koolid	10	200,45	10	47,86	47,86	47,86	0,00%
Lõuna koolid	12	272,18	12	34,07	34,07	34,07	0,00%
Ida koolid	0	0	0	0	0	0	0,00%
Lääne koolid	8	155,84	8	18,74	18,74	18,74	0,00%
Koolid kokku	30	628,47	30	100,67	100,67	100,67	0,00%
KÕIK KOKKU	91	1 432,23	145	331,97	316,51	314,45	0,65%

RKAS jälgib pidevalt oma kinnisvaraportfelli ja realiseerib oma tegevuseks mittevajalikud kinnistud. 2008. aastal müüdi avaliku kirjaliku enampakkumise teel Tallinnas Kotzebue 14 kinnistu hinnaga 16,1 mln, Raplas Jõe 1 kinnistu hinnaga 1,5 mln ja presidendi Paslepa suveresidents hinnaga 15,3 mln krooni. Lisaks müüdi Kuressaares Lasteaia 1 hinnaga 0,5 mln krooni.

RKASi kinnisvaraportfellis oli 31. detsember 2008. aasta seisuga 166 kinnistut (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 195 hoonet suletud netopinnaga 428 846 m².

Kinnisvaraportfell oma olemuselt jaguneb kaheks suureks grupiks:

- I grupp – üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses - edaspidi nimetatud üüriportfell;
- II grupp – arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud - edaspidi nimetatud arendusportfell.

Järgnevas ülevaates käsitleme üüriportfellis veel eraldi koolide portfelli, kuna nendel objektidel on rida erisusi võrreldes ülejäänutega – üüri kujunemise põhimõtted, kinnisvara korrashoiutegevuste organiseerimine ja ka finantsarvestus (vt tabel lk 52).

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi 2008. aastal olid:

- Justiitsministeerium üüripinnaga 131 826 m²;
sh Murru, Tallinna ja Viru vangla üüripinnaga 61 688 m²;
- Haridus- ja Teadusministeerium üüripinnaga 66 423 m²;
- Siseministeerium üüripinnaga 36 800 m².

II grupp – arendusportfell

	Kinnistuid tk	Kinnistute pind tuhat m ²	Hooned tk	Suletud netopind tuhat m ²
Põhja piirkond	15	569,62	9	44,22
Lõuna piirkond	42	783,17	0	0
Ida piirkond	1	9,66	0	0
Lääne piirkond	3	13,30	2	1,34
Kokku tavategevus	61	1 375,75	11	45,56
Põhja koolid	3	350,53	12	11,22
Lõuna koolid	8	441,13	22	34,37
Ida koolid	0	0	0	0
Lääne koolid	3	113,69	5	5,73
Koolid kokku	14	905,35	39	51,32
KÕIK KOKKU	75	2 281,10	50	96,88

PÕHJA PIIRKOND

Põhja piirkond moodustub Tallinnast ja Harjumaast, samuti kuuluvad põhja piirkonna alla kolm Lääne-Virumaal asuvat kooli ja üks Raplamaal asuv kool. Suurem osa kinnisvarast asub Tallinnas (85% hoonetest ja 80% kogu piirkonna hoonete pinnast). Põhja piirkond on ka üüritava pinna poolest suurim.

2008. aasta lõpu seisuga oli Põhja piirkonna üüriportfellis 38 kinnistut ja 58 hoonet (sh koolid) suletud netopinnaga 190 595 m² ja välja üüritud pinnaga 178 692 m². Koolide kinnistuid on Põhja piirkonna üüriportfellis 10, neil asub 10 hoonet suletud netopinnaga 47 860 m². Põhja piirkonna haldusalasse kuuluvatest koolidest asub 6 Tallinnas, 2 Harjumaal, 1 Lääne-Virumaal ja 1 Raplamaal.

Võrreldes 2007. aasta lõpuga toimus üüriportfellis muudatus seoses Kotzebue 14 kinnistu müügiga Tallinnas. Samuti lisandus üüriportfelli Narva mnt

11 Riigikontrolli hoone, lõpetati Tallinnas Wismari 7 prokuratuurihoone rekonstrueerimistööd ja valmis Loksa 1. Keskkooli ujula.

Suurimaks riigisektori üürnikuks büroohonete osas Tallinnas oli Põhja Politseiprefektuur, kes üüris ca 9% piirkonnas üürile antud pinnast. Suuresel järgmiseks oli Harju maakohus (osakaal ca 6% üüritud pinnast) ning Rahandusministeerium (ca 4% üüritud pinnast). Eriotstarbelised Tallinna vangla ja Murru vangla moodustasid vastavalt 8% ja 11% kogu üüripinnast. Erasektori osakaal oli sarnaselt muude piirkondadega suhteliselt madal (2% pindadest).

Põhja piirkonna arendusportfellis oli 2008. aasta lõpus 18 kinnistut, millel asus 21 hoonet suletud netopinnaga 55 441 m². Sealhulgas oli koolide kinnistuid 3, neil asus 12 hoonet suletud netopinnaga 11 223 m². Suurimaks objektiks Põhja piirkonna arendusportfellis oli Patarei vangla suletud netopinnaga 24 107 m².

IDA PIIRKOND

Ida piirkonna üüriportfellis oli 2008. aasta lõpu seisuga 14 kinnistut ja 37 hoonet suletud netopinnaga 53 527 m² ja välja üüritud pinnaga 51 554 m². Ida piirkonna üüriportfelli koole ei kuulu. Aasta jooksul lisandusid üüriportfelli Viru vangla (suletud netopind 37 400 m²) ning Rakvere kohtumaja Rohuaia 8.

Suuremateks üürnikeks olid Ida piirkonnas Viru vangla (ca 67% väljaüüritud pinnast) ja Viru maakohus (ca 11%). Maksu- ja Tolliameti kasutuses oli ca 9% piirkonna väljaüüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritud pinnast oli 0,1%.

Ida piirkonna arendusportfellis on 1 hoonestamata kinnistu.

LÕUNA PIIRKOND

2008. aasta lõpu seisuga oli Lõuna piirkond üüriportfelli kuuluvate hoonete suletud netopinna järgi suuruselt teine piirkond.

Lõuna piirkonna üüriportfellis oli 2008. aasta lõpu seisuga 20 kinnistut ja 21 hoonet suletud netopinnaga 53 870 m² ja välja üüritud pinnaga 51 879 m². Sealhulgas oli koolide kinnistuid 12, neil asus 12 hoonet suletud netopinnaga 34 073 m².

Aasta jooksul lisandusid üüriportfelli Viljandi ja Võru kohtumajad ning Tartu Mart Reiniku Gümnaasium, Raudna Põhikooli võimla, Viljandi C.R Jakobsoni Gümnaasium, Mõniste Kool, Rõuge Põhikool ja Osula Põhikool.

Suurimaks üürnikuks oli Lõuna piirkonnas Maksu- ja Tolliamet, kes kasutas 19% kõikidest üüritud pindadest. Tartu maakohus kasutas ca 7% üüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritud pinna järgi oli Lõuna piirkonnas 0,1%.

Lõuna piirkonna arendusportfelli kuulub 50 kinnistut ja 22 hoonet suletud netopinnaga 34 364 m². 43 kinnistut on hoonestamata, millest 42 on Koidula rj. arendusala kinnistut. Koolide kinnistuid asub arendusportfellis 8, neil asub 22 hoonet suletud netopinnaga 34 364 m².

LÄÄNE PIIRKOND

Lääne piirkonna üüriportfellis oli 2008. aasta lõpu seisuga 19 kinnistut ja 29 hoonet suletud netopinnaga 33 973 m² ja välja üüritud pinnaga 32 330 m². Nendest koolide kinnistuid oli 8 ja neil asus 8 hoonet suletud netopinnaga 18 738 m².

Suurimaks muudatuseks 2008. aastal oli Rapla Jõe 1 kinnistu müük ning Rapla kohtuhoone Sauna 5, Pärnu kohtuhoone Rüütli 19 ja Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi valmimine. Samuti müüdi presidendil Paslepa suveresidents, mis samal aastal oli lisandunud arendusportfelli.

Lääne piirkonna suurimaks riigisektori üürnikuks büroohonete osas oli Pärnu maakohus, mille osakaal oli 23% väljaüüritud pinnast. Koolide osas oli suurimaks üürnikuks Haapsalu Kutsehariduskeskus, kellele kuulus ca 42 % kogu välja üüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritava pinnas oli 7,3%.

Lääne piirkonna arendusportfelli kuulus 6 kinnistut (neist 3 hoonestamata) ja 7 hoonet suletud netopinnaga 7 075 m². Nendest koolide kasutuses oli 3 kinnistut ja 5 hoonet suletud netopinnaga 5 732 m².

ÜÜRIPORTFELLI JAGUNEMINE TULU JÄRGI

2008. aasta lõpu seisuga moodustasid hooned, mille üüritulu ületas 100 kr/m² (ilma käibemaksuta) üürile antud pinnast, 52,5%. Sellised hooned on valdavalt renoveeritud või uusehitised.

Hooned, mille üüritulu jäi vahemikku 50-100 kr/m² moodustasid 27% pindadest. Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on keskmises korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Hooned, mille üüritulu jäi vahemikku 0-50 kr/m² moodustasid 20% pindadest. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKASile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises mahus investeeringuid. Hooned on üldjuhul väikese kulumiosaga ja ei teeni kasumit. See on kõige olulisem sektor, mida tuleb süsteemselt käsitleda koos klientidega, kelle peamiseks probleemiks on eelarveliste vahendite nappus.

Antud arvestusest on väljas koolid ja arendusportfelli objektid.

KINNISVARAARENDUS

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

2008. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud ettevõtte kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 13.12.2007 nõukogu otsusega 1,79 mld krooni, sh kohustustena nähti investeeringuid mahus 1,41 mld ja potentsiaalsete kohustustena 0,38 mld krooni. Seoses Eesti majanduses toimunud muutustega, millest tulenevalt vähendati 2008. ja 2009. aasta riigieelarves investeeringuteks ja majandamiskuludeks ettenähtud summasid ning seoses Riigi Kinnisvara ASi klassifitseerimisega valitusspektori asutuseks, oli suveks selge, et 2008. aasta investeeringute kavast ettenähtud investeeringute elluviimine on oluliselt takistatud. Lisaks edastas 22. veebruaril 2008 kontserni üldkoosolek investeeringute peatamise

osas kontsernile oma suunised, mida uuendati 26. juunil 2008. Eelnevast tulenevalt muudeti 28.08.2008 kontserni 2008. aasta investeerimisprojektide kulutuste mahtu, millega vähendati kohustusi 876,8 mln kroonini ja potentsiaalseid kohustusi 53,2 mln kroonini ning seega investeerimisprojektide kulutuste piirmäär 930 mln kroonini.

Suuremad muudatused toimusid investeeringute osas, mille algus olid plaaneeritud 2008. aastasse, sh:

- Haridus- ja Teadusministeeriumi riigikoolide ja kutsekoolidega seotud investeeringud;
- mitme Justiitsministeeriumi hoone rajamine. Eelarve muutmise hetkeks olid ehitusprojektid valminud nii Jõhvi uue justiitshoone kui ka Tallinnas asuva EKEI hoone osas, kuid ehitamisega ei ole alustatud eelnimetatud investeeringute peatamise suunise tõttu;
- osad siseministeeriumi politsei- ja päästeteenistuse hooned, kus investeeringutega alustamine on samuti viibinud. Eelarve muutmise hetkeks oli Kuressaare Pihla tee 7 ja Rakveres Kreuzwaldi 5 politsei ja päästeteenistuse hoonete projekteerimistööd lõpetamisel või juba lõpetatud, kuid kontserni üldkoosoleku suunise tõttu on hoonete ehitushangetega alustamine tänaseni takistatud. Samuti on takistatud Narva, Jõhvi ja Võru uute politsei ja päästeteenistuste hoonete projekteerimise alustamine. Kokkulepped puuduvad julgestuspolitsei Tallinna kompleksi rekonstrueerimise ja Valga päästetepoo rajamise osas.

Kõige vähem puudutas suvine eelarve korrigeerimine investeeringuid kohalike omavalitsuste poolt üüritavatesse objektidesse, mis plaaniti teostada eelarves kavandatud mahus. Summa küll vähenes, kuid seda odavnenud investeeringute arvelt.

Siseministeeriumiga sõlmiti 2008. aasta veebruaris üürilepingud kolme sisejulgeoleku hoone rajamiseks Jõhvi, Narva ja Võrru, kuid nende investeeringutega seoses riigieelarve probleemidega 2008. aastal ei alustatud.

2008. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et seoses muutunud majandustingimustega jäi aruandeaasta jooksul tehtud investeeringuid oluliselt vähemaks kui eelneval, edukal 2007. aastal. Investeeringute poo-

lest oli eelmine majandusaasta kontsernile läbi aegade kõige edukam aasta, mil investeerimisprojektide kulutuste maht oli samas suurusjärgus kui kõi- kide eelnevate RKASi tegutsemisaastate jooksul kokku. 2008. aasta jooksul olid investeerimisprojektide kulutused kokku 725,5 mln krooni.

Üksikprojektidest olid 2008. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln krooni):

Viru vangla ja arestimaja rajamine	198,1
Viljandi C.R Jakobsoni Gümnaasiumi renoveerimine	52,8
Tallinnas Lasnamäe 2 büroohoone rajamine	56,8
Tallinnas Kolde pst. 65 politseihoone rajamine	52,1
Tartus Mart Reiniku Gümnaasiumi renoveerimine	45,7
Koidula raudteepiirijaama rajamine	31,4

Ülejäanud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid enamasti alla 30 mln krooni. Koondprojektidest jätkusid Justiitsministeeriumi büroo- ja kohtuhoonete kordategemise projekt (85 mln krooni), investeeringud kohalike omavalitsuste koolidesse (205 mln krooni) ning investeeringud Murru vangla korrastamiseks (22 mln krooni).

2008. aastal valmis kokku 27 ehitist või selle osa (sh suuremad, eraldi pro- jektidena käsitletavat remondid), kusjuures koolihooneid valmis kokku 9 ja uusehitisi 9. Kõikidesse nimetatud ehitiste investeerimisprojektide kulu- tused olid kokku 1 516,6 mln krooni.

Kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda” raames valminud uus- või rekonstrueeritud ehitiste investeeringud oli kokku 306,3 mln krooni ja teiste klientide osas valminud uus- või rekonstrueeritud ehitiste investee- ringud kokku 1 206,5 mln krooni.

2008. aastal valmis kokku **17 uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille raja- miseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 1 483,8 mln krooni (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringu- projekti kulu- tused kokku (mln kr)	Uusehitus / rekonstrueeri- mine	Address
Põhitegevuse inves- teeringud kokku, sh	1206,5		
Viru vangla rajamine	997,3	Uusehitus	Ülesõidu 1, Jõhvi
Viljandi kohtuhoone	25,7	Rekonstrueeri- mine	Posti 22, Viljandi
Rakvere kohtuhoone	29	Rekonstrueeri- mine	Rohuaia 8, Rakvere,
Pärnu kohtuhoone	26,1	Rekonstrueeri- mine	Rüütli 19, Pärnu
Rapla kohtuhoone laiendamine prokuratuuri tarbeks	18,5	Uusehitus	Sauna 5, Rapla
Prokuratuuri hoone	34,7	Rekonstrueeri- mine	Wismari 7, Tallinn
Murru vangla köögi renoveerimine	33,3	Rekonstrueeri- mine	Vasalemma vald, Harju- maa
Politsei sidetehnika talituse hoone	13,0	Uusehitus	Rahumäe tee 6, Tallinn

Projekti nimi	Investeeringiprojekti kulusid kokku (mln kr)	Uusehitus / rekonstrueerimine	Aadress
Koolide investeeringud kokku, sh	306,3		
Raudna Põhikooli spordihoone*	50,8	Uusehitus	Pärsti vald
Loksa 1. Keskkooli ujula	41,8	Uusehitus	Tallinna mnt. 47, Loksa
Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi spordihoone	27,1	Uusehitus	Sambla 18, Kilingi-Nõmme
M Reiniku Gümnaasiumi Vanemuise 35 hoone	65	Rekonstrueerimine	Vanemuise 35, Tartu
Melliste Lasteaed-Algkooli võimla	18,3	Uusehitus	Mäksa vald
Viljandi C.R.Jakobsoni Gümnaasium	62,3	Rekonstrueerimine	Riia 91, Viljandi
Mõniste Põhikooli spordihoone-aula	16,1	Uusehitus	Mõniste vald
Rõuge Põhikooli koolihoone	14,9	Rekonstrueerimine	Haanja mnt. 14, Rõuge
Osula Põhikooli spordihoone	9,9	Uusehitus	Sõmerpalu vald

* Valminud hoonete hulka on arvatud ka Raudna Põhikooli spordihoone, mille ringtalli rekonstrueerimise lõputööd jäävad küll osaliselt 2009. aastasse.

Remontidesse investeeriti kokku 32,7 mln krooni.

2007. aasta lõpus loodi RKASi arendusdivisjoni koosseisus strateegia- ja analüüsiosakond, mille põhieesmärgid on riikliku kinnisvarategevuse strateegia kontekstis RKASi huvide esindamine ja ettevõttele seatavate

ülesannete täitmise koordineerimine suhetes kinnisvarapoliitika eest vastutajaga. 2008. aastal oli osakonna põhiline tegevus seotud RKASi varade müügi korraldamise ja riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara inventuuri ettevalmistamise ja alustamisega (leping inventuuri teostamiseks sõlmiti Rahandusministeeriumiga 2008. aasta novembris). Inventuuri lõpptähtaeg on november 2009. Inventuuri läbiviimist juhib strateegia- ja analüüsiosakond, kuid inventuurist võtavad osa mitme osakonna töötajad (sh arendusosakond, haldusosakond ja ehitusjuhtimise osakond).

MAJANDUSTEGEVUS

2008. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 80% ja ulatus 394,8 mln kroonini, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 71,9 mln krooni võrra 255,2 mln kroonini. Osutatud teenuste maht suurenes võrreldes 2007. aastaga 9,4 mln võrra ja oli 44,1 mln krooni. Kui arenduse teenustest laekus 2007. aastal 0,1 mln krooni, siis 2008. aastal ulatus see 32,2 mln kroonini.

Ärikasum oli 2008. aastal 138,2 mln krooni. Kontserni puhaskasum suurenes 15,3 mln krooni ja oli aruandeaastal 82,2 mln krooni võrreldes 2008. aasta 66,9 miljoni krooniga.

Kontserni 2008. aasta keskmine töötajate arv oli 99 inimest, millele lisandub 16 tööettevõtu lepingu alusel töötavat isikut ja 17 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal oli 28 mln krooni.

2008. aastal korraldas Riigi Kinnisvara AS 96 hanget (2007. aastal vastavalt 140 hanget). Hangete mahu arvuline vähenemine on tingitud osaliselt investeeringute vähenemist, kuid teisalt ka asjaolust, et eelnevatel perioodidel moodustasid suure osa hangetest Viru vangla rajamisega ning kooliinvesteeringute programmiga seotud hanked. Viru vangla valmis 2008. aasta märtsiks, "Kooliinvesteeringute programmi" rahalised vahendid (1,2 mld krooni) kasutati sihtotstarbeliselt ära ning vastavad hanked korraldati peamiselt 2006. - 2007. aastal

31. detsember 2008. aasta seisuga oli kontserni emaettevõttel 7 nõukogu ja

4 juhatuse liiget, lisaks tütaretevõtte 1 juhatuse liige. 2008. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 337 tuh krooni ja juhatuse liikmetele 5 312 tuh krooni. Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 1 065 tuh krooni.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2008	2007
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	21%	31%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	35%	36%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	5%	4%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	48%	59%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	2,6%	2,8%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,8%	9,4%

ARENGUSUUNAD 2009. MAJANDUSAASTAKS

Nõukogu kinnitas RKASi 2008. aasta põhi- ja investeringute eelarve ning majandustegevuse põhisuunad 23. detsembril 2008. aastal. Samas Eesti üldisest majandusolukorrast tulenevana on ka RKAS töö- ja tegevuskeskkond pidevas muutuses ning 2009. aasta majandustegevuse lõplike prognooside ja väljavaadete tegemine raskendatud.

Nimetatud asjaoludega seoses korrigeeriti 05. märtsil 2009 RKAS eelarveid, tehti kärpeid kuludes, vähendati investeringute mahtusid ning kinnitati eelarvepositsioonis tasakaalu garanteerimise huvides müügieelarve (195,5 mld krooni).

Kinnitatud ja kehtivates eelarvetes planeeritakse investeerida riigiametnike töötingimuste parandamiseks ja eriotstarbelise kinnisvara arenduseks kuni

771,7 mld krooni. Eelnimetatud investeringuprojektide kulutuste summa ei sisalda käibemaksu, ettevõtte üldkulusid ja intressikulusid. Investeringute plaani aluseks on RKASi ja ministriumide vaheliste läbirääkimiste tulemused, riigieelarve, omakapitali ja finantseerimisvõimekuse arvutused, rendigarantiid ning muud vajalikud asjaolud.

Seoses uute investeringute piirangutega riigi poolt, ei ole 2009. aasta investeringute plaan enam jagatud kohustusteks ja potentsiaalseteks kohustusteks. Investeringute plaanis ei ole näidatud potentsiaalseid kohustusi, kuna selliste investeringute teostamise tõenäosus tänasel hetkel on madal ja nende teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Investeringute plaanis on näidatud hetkel vaid investeringud, mille teostamises oldi investeringute plaani kinnitamise ja korrigeerimise hetkel kindlad.

Seoses RKASi kaasamisega valitsussektori tasakaaluarvestustesse on 2009. aasta investeringud jaotatud kolme põhirühma:

- investeringud – investeringud, mille teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;
- finantsinvesteringud - investeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;
- teenused – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeringud hüvitatakse jooksval majandusaastal osaliselt või tervenisti.

Suurim üksik investering 2009. aastal on investering Koidula raudteepiirijaama rajamise – kokku 386 mln krooni. Teised suuremad investeringud tehakse 2009. aastal EKEI uue Tallinna hoone (2009. aastal investeringuprojekti kulud kokku 85 mln krooni), Tallinnas Kolde pst. 65 politsei hoone (33 mln krooni) ja Lasnamäe 2 hoone (67 mln krooni) rajamiseks.

„Koolid korda“ projekti raames tehakse 2009. aasta jooksul investeringuid kohalike omavalitsuste koolide osas Viljandi Maagümnaasiumi algklasside maja ja Raudna Põhikooli spordihoone rajamiseks (mõlemad kokku 27 mln krooni) ning riigikoolide osas Kammeri, Kallmäe, Vaeküla, Porkuni ja Kaagvere koolihoonete rajamiseks (kokku 63 mln krooni).

Suurimad koostööpartnerid 2009. aastal on Justiitsministeerium, Sisemi-

nisteerium, Haridus- ja Teadusministeerium (HTM) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM). Justiitsministeeriumi valitsemisala hoonetesse planeeritakse 2009. aastal investeerida 111 mln krooni, Siseministeeriumi valitsemisala hoonetesse 62 mln krooni ning HTMi hoonetesse 63 mln krooni.

Vahendatavate investeeringute ja finantsinvesteeringutega seoses plaanitakse 2009. aasta investeeringute katteks koostööpartneritelt saada kokku 227 mln krooni, millest suurima osa moodustab MKMi poolt tasutav summa 155,0 mln krooni Koidula raudteepiirijaama rajamiseks.

RKAS majandustegevuse tulemused ja areng tervikuna sõltuvad sellest, millised otsused riik äriühingu staatuse ja tuleviku suhtes vastu võtab. 04.12.2008 toimunud valitsuskabineti istungil arutati RKAS tegevusega seonduvaid küsimusi. Valitsuskabinet pidas põhjendatuks riigi kinnisvarategevuse strateegia (2007) realiseerimist RKAS kaudu, mis eeldab äriühingu tegevuse kasvu eelkõige haldusoperaatorina ja avalikule sektorile kinnisvarateenuste osutajana. RKASi aktsiakapitali riigile kuuluva hoonetatud kinnisvara üleandmise mahu küsimus otsustatakse pärast riigi kinnisvarainventuuri tulemuste selgumist novembris 2009. aastal.

Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

●●● Juhatus on 03. aprillil 2009 koostanud Riigi Kinnisvara AS tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Riigi Kinnisvara AS nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Käesolevaga kinnitame majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaak Saarniit	juhatuse esimees		<u>03.04.2009</u>
Piia Kallas	juhatuse liige		<u>03.04.2009</u>
Heikki Ojamaa	juhatuse liige		<u>06.04.2009</u>
Elari Udam	juhatuse liige		<u>03.04.2009</u>
Taavi Rõivas	nõukogu esimees		<u>9.04.09</u>
Jüri Eerik	nõukogu liige		<u>13.04.09</u>
Rein Järvelill	nõukogu liige		<u>13.04.09</u>
Kalev Kukk	nõukogu liige		<u>9.04.2009</u>
Meelis Niinepuu	nõukogu liige		<u>9.04.09</u>
Keit Pentus	nõukogu liige		<u>9.04.2009</u>
Tarmo Porgand	nõukogu liige		<u>09.04.2009</u>

BILANSS, TUHANDETES KROONIDES

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Käibevara			
Raha	3	234 322	962
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		6 796	11 455
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	2 449	32 792
Muud lühiajalised nõuded	7	21 861	1 051
Ettemaksed teenuste eest		469	356
Kokku		31 575	45 654
Varud			
Tooraine ja materjal		928	551
Bioloogilised varad	4	0	878
Pooleliolevad ehitustööd	5	36 940	6 297
Käibevara kokku		303 765	54 342
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	7	1 236 682	41 574
Kinnisvarainvesteeringud	8	95 721	87 479

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Materiaalne põhivara	9		
Maa		86 031	84 354
Ehitised		1 693 736	1 411 412
Masinad ja seadmed		366	140
Muu materiaalne põhivara		17 604	18 146
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		191 068	1 056 035
Kokku		1 988 805	2 570 087
Immateriaalne põhivara	10	1 244	38
Põhivara kokku		3 322 452	2 699 178
VARAD KOKKU		3 626 217	2 753 520
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	35 573
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		21 570	11 339
Kokku		21 570	46 912

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		79 810	399 633
Võlad töövõtjatele		3 727	3 348
Maksuvõlad	12	2 734	3 328
Muud võlad		5 293	1 657
Saadud ettemaksed	13	173 996	31 724
Kokku		265 560	439 690
Lühiajalised eraldised		175	461
Lühiajalised kohustused kokku		287 305	487 063
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	1 563 210	602 553
Muud pikaajalised võlad	23	42 679	35 144
Sihtfinantseerimine	14	920	943
Pikaajalised kohustused kokku		1 606 809	638 640
Kohustused kokku		1 894 114	1 125 703
Omakapital			
Aktiikapital	16	1 463 008	1 380 737
Registreerimata aktiikapital		0	60 200
Ülekurss		2	1

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Kohustuslik reservkapital		11 125	7 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		175 754	112 232
Aruandeaasta kasum		82 214	66 865
Omakapital kokku		1 732 103	1 627 817
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 626 217	2 753 520

¹Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2 CD-l).

KASUMIARUANNE, TUHANDETES KROONIDES

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Müügitulu	18	394 811	219 554
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	20	-238 845	-170 966
Brutokasum		155 966	48 588
Arendus- ja turustuskulud	20	-8 366	-5 700
Üldhalduskulud	20	-22 139	-18 734
Kasum bioloogilise vara väärtuse karvust	4	0	328
Muud äritulud	19	12 751	54 752
Muud ärikulud		0	-3
Ärikasum		138 212	79 231
Finantstulud- ja kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		0	370
Intressikulud		-74 265	-10 284
Kahjum valuutakursi muutustest		-28	-23
Muud finantstulud ja -kulud	3, 23	18 295	6 033
Finantstulud ja -kulud kokku		-55 998	-3 904
Kasum enne maksustamist		82 214	75 327
Tulumaks	16	0	-8 462
Aruandeaasta puhaskasum		82 214	66 865

¹Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2 CD-l).

RAHAVOOGUDE ARUANNE, TUHANDETES KROONIDES

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		138 212	79 231
Korrigeerimised:			
Põhivara amortisatsioon	8,9, 10	78 372	60 868
Kasum põhivara müügist	19	-10 411	-52 290
Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus		0	-328
Muud korrigeerimised		-28 292	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		21 283	-8 428
Varude muutus		18 024	-382
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		121 376	21 407
Kokku rahavood äritegevusest		338 564	100 078
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetus	8, 9, 10	-1 003 892	-1065 370
Põhivara müük	9, 19	17 775	73 438
Saadud intressid		18 243	7 461
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-967 874	-984 471

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	11	984 171	616 902
Saadud laenude tagasimaksed	11	-13 333	-4 011
Arvelduskrediidi muutus	11	-35 573	35 573
Makstud intressid		-71 834	-8 914
Makstud muud finantskulud		-28	-20
Makstud dividendid	16	0	-30 000
Makstud dividendide tulumaks	16	-0	-8 462
Aktiikapitali vähendamisel tasutud käibemaks	16	-733	-28 837
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		862 670	572 231
Rahavood kokku		233 360	-312 162
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		962	313 124
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		234 322	962

¹Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2 CD-I).

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE, TUHANDETES KROONIDES

	Aksiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2006	1 590 199	1 680	0	5 633	124 000	1 721 512
Reservide moodustamine	0	0	0	2 149	-2 149	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Aktsiate emissioon	62 335	60 200	1	0	0	122 536
Aktsiate tühistamine	-273 477	0	0	0	20 381	-253 096
Aktsiate registreerimine	1 680	-1 680	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	66 865	66 865
31. detsember 2007 ¹	1 380 737	60 200	1	7 782	179 097	1 627 817
Reservide moodustamine	0	0	0	3 343	-3 343	0
Aktsiate emissioon	22 071	0	1	0	0	22 072
Aktsiate registreerimine	60 200	-60 200	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	82 214	82 214
31. detsember 2008	1 463 008	0	2	11 125	257 968	1 732 103

¹Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2 CD-l).

Täiendavat informatsiooni aktsiakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 16 CD-l.

Annual Report



Management Report

For the Financial Year that Ended on 31 December 2008

●●● Riigi Kinnisvara AS (hereinafter also RKAS) is fully owned by the Republic of Estonia and the Minister of Finance represents the state in the company. The company has a Supervisory Board consisting of 7 members and a Management Board consisting of 4 members. OÜ Hooldus Pluss, the subsidiary that fully belongs to Riigi Kinnisvara AS and that provides maintenance services, started operating on 1 January 2008. The private limited company has one Management Board member and the 4-member Management Board of Riigi Kinnisvara AS also acts as the subsidiary's

Supervisory Board. The parent company and the subsidiary form the Riigi Kinnisvara consolidation group.

Riigi Kinnisvara AS Holds the ISO 9001:2000 quality management certificate and it was also awarded the ISO 14001 environment management certificate in the beginning of 2009. The results of the company's economic activities in 2008 were good when compared to the previous year and the goals that had been set in the budget (see Economic Activities below).

Group I – Lease Portfolio

	Number of registered immovables	Area of registered immovables thousand m ²	Buildings pcs	Net enclosed area, thousand m ²	Useful space, thousand m ²	Leased space, thousand m ²	Vacancy
Northern region	28	460,46	48	142,73	132,63	130,83	1,35%
Southern region	8	96,97	9	19,80	17,81	17,81	0,00%
Eastern region	14	207,66	37	53,53	51,55	51,55	0,00%
Western region	11	38,67	21	15,24	13,85	13,59	1,89%
Ordinary activities, total	61	803,76	115	231,30	215,84	213,78	0,95%
Northern schools	10	200,45	10	47,86	47,86	47,86	0,00%
Southern schools	12	272,18	12	34,07	34,07	34,07	0,00%
Eastern schools	0	0	0	0	0	0	0,00%
Western schools	8	155,84	8	18,74	18,74	18,74	0,00%
Schools, total	30	628,47	30	100,67	100,67	100,67	0,00%
ALL IN TOTAL	91	1 432,23	145	331,97	316,51	314,45	0,65%

PROPERTY MANAGEMENT

Property owned by RKAS is located all over Estonia which is why the structure of the company's Management Division is divided into Northern (incl. Tallinn), Eastern, Southern and Western regions. The property managers of RKAS are based in Tallinn, Jõhvi, Tartu and Pärnu. Even though the property is located in various places in Estonia, approximately 31% of the buildings are located in Tallinn.

RKAS monitors its property portfolio on a continuous basis and sells the properties that are not essential for its operations. The following registered immovables were sold in 2008 by way of a public written auction: Kotzebue 14 in Tallinn for 16.1 million, Jõe 1 in Rapla for 1.5 million and the President's Paspala summer residence for 15.3 million kroons. Lasteaia 1 in Kuressaare was also sold for 0.5 million kroons.

As of 31 December 2008, the property portfolio of RKAS consisted of 166 registered immovables (incl. schools). 195 buildings whose net enclosed area is 428,846 m² are located on these registered immovables.

The property portfolio divides into two large groups:

- group I – leased objects covered by lease contracts and used for their traditional purpose – hereinafter the lease portfolio;
- group II – development objects including unimproved registered immovables or improved registered immovables pending or subject to reconstruction – hereinafter the development portfolio.

The following overview takes a separate look at the school portfolio in the lease portfolio as these objects have a number of specific features when compared to all others – principles of rent formation, organisation or property maintenance activities and financial accounting.

In 2008, the biggest lessees in terms of the area of leased premises were:

- Ministry of Justice leased premises 131,826 m²;
incl. Murru, Tallinn and Viru prisons leased premises 61,688 m²;
- Ministry of Education and Research leased premises 66,423 m²;
- Ministry of the Interior leased premises 36,800 m².

Group II – Development Portfolio

	Number of registered immovables	Area of registered immovables, thousand m ²	Buildings pcs	Net enclosed area, thousand m ²
Northern region	15	569,62	9	44,22
Southern region	42	783,17	0	0
Eastern region	1	9,66	0	0
Western region	3	13,30	2	1,34
Ordinary activities, total	61	1 375,75	11	45,56
Northern schools	3	350,53	12	11,22
Southern schools	8	441,13	22	34,37
Eastern schools	0	0	0	0
Western schools	3	113,69	5	5,73
Schools, total	14	905,35	39	51,32
ALL IN TOTAL	75	2 281,10	50	96,88

NORTHERN REGION

The Northern region consists of Tallinn and Harjumaa and it also includes three schools in Lääne-Virumaa and one school in Raplamaa. Most of the property is located in Tallinn (85% of buildings and 80% of the total area of buildings located in the region). The Northern region is also the largest in terms of the leased premises.

As of the end of 2008, the lease portfolio of the Northern region contained 38 registered immovables and 58 buildings (incl. schools) whose net enclosed area is 190,595 m² and the area of premises given on lease totals 178,692 m². The lease portfolio of the Northern region included 10 registered immovables of schools with 10 buildings whose net enclosed area is 47,860 thousand m². The schools located in the area of administration of the Northern region divide as follows: 6 in Tallinn, 2 in Harjumaa, 1 in Lääne-Virumaa and 1 in Raplamaa.

A change occurred in the lease portfolio when compared to the end of 2007 as the registered immovable located at Kotzebue 14 in Tallinn was sold. The building of the National Audit Office at Narva mnt. 11 was added to the lease portfolio, reconstruction of the building of the Public Prosecutor's Office at Wismari 7 in Tallinn and construction of the swimming pool of Loksa Secondary School No. 1 were completed.

The largest lessee in the public sector in Tallinn with regard to office buildings was the Northern Police Prefecture who rented nearly 9% of all leased premises in the region. The second and third largest lessees were the Harju County Court (approx. 6% of leased premises) and the Ministry of Finance (approx. 4% of leased premises). Tallinn Prison and Murru Prison comprised 8% and 11% of all leased premises, respectively. The share of the private sector was relatively small (2% of leased premises), similarly other regions.

The development portfolio of the Northern region contained 18 registered immovables by the end of 2008 with 21 buildings whose net enclosed area amounted to 55,441 m². They included 3 registered immovables of schools with 12 buildings whose net enclosed area amounted to 11,223 m². The

largest object in the development portfolio of the Northern region was the Patarei Prison whose net enclosed area is 24,107 thousand m².

EASTERN REGION

The lease portfolio of the Eastern region as of the end of 2008 contained 14 registered immovables and 37 buildings whose net enclosed area amounted to 53,527 m² and the area of premises given on lease to 51,554 m². The lease portfolio of the Eastern region does not contain any schools. Viru Prison (net enclosed area 37,400 m²) and Rakvere Courthouse at Rohuaia 8 were added to the portfolio during the year.

The biggest lessees in the Eastern region were Viru Prison (approx. 67% of leased premises) and the Viru County Court (approx. 11%). The Tax and Customs Board used approximately 9% of the leased premises in the region. The relative share of space leased by the private sector was 0.1%.

The development portfolio of the Eastern region contained 1 unimproved registered immovable.

SOUTHERN REGION

As of the end of 2008, the Southern region was the second largest region in terms of the net enclosed area of buildings included in the lease portfolio.

The lease portfolio of the Southern region as of the end of 2008 contained 20 registered immovables and 21 buildings whose net enclosed area amounted to 53,870 m² and the area of premises given on lease to 51,879 m². They included 12 registered immovables of schools with 12 buildings whose net enclosed area amounted to 34,073 m².

The Viljandi and Võru courthouses and Tartu Mart Reinik Secondary School, the gym of Raudna Basic School, Viljandi C.R. Jakobson Secondary School, Mõniste School, Rõuge Basic School and Osula Basic School were added to the lease portfolio during the year.

The Tax and Customs Board was the largest lessee in the public sector,

using 19% of the leased premises in the Southern region. The Tartu County Court used approx. 7% of leased premises. The share of premises leased by the private sector was 0.1% in the Southern region.

The development portfolio of the Southern region includes 50 registered immovables and 22 buildings whose net enclosed area amounts to 34,364 thousand m². 43 registered immovables are unimproved, 42 of these are registered immovables of the Koidula railway border station. The development portfolio contains 8 registered immovables of schools with 22 buildings whose net enclosed area amounted to 34,364 m².

WESTERN REGION

The lease portfolio of the Western region as of the end of 2008 contained 19 registered immovables and 29 buildings whose net enclosed area amounted to 33,973 m² and the area of premises given on lease to 32 330 m². 8 of these were registered immovables of schools with 8 buildings whose net enclosed area amounted to 18,738 m².

The biggest change in 2008 was sale of the Jõe 1 registered immovable in Rapla and completion of the Rapla Courthouse at Sauna 5, the Pärnu Courthouse at Riiütli 19 and the Kilingi-Nõmme Secondary School. The President's Paslepa summer residence, which had been added to the development portfolio at the same time, was also sold.

The Pärnu Courthouse was the biggest lessee in the public sector in the Western region and its share was 23% of all leased premises. The biggest lessee in terms of schools was Haapsalu Vocational Education Centre who used approx. 42% of all leased premises. The share of premises leased by the private sector was 7.3%.

The development portfolio of the Western region contained 6 registered immovables (3 of them unimproved) and 7 buildings with 7,075 m² of net enclosed area. 3 of these were registered immovables used by schools and 5 buildings whose net enclosed area amounted to 5,732 m².

COMPOSITION OF THE LEASE PORTFOLIO IN TERMS OF REVENUE

As of the end of 2008, buildings whose lease income exceeded 100 EEK/m² (without VAT) comprised 52.5% of premises given on lease. Such buildings are mainly renovated buildings or new builds.

Buildings whose lease revenue remained between 50-100 EEK/m² accounted for 27% of all leased premises. This group mainly includes buildings that are in average condition and require, in some cases, smaller investments. The level of rent is insufficient for ensuring maintenance and the desired return on equity.

Buildings whose lease revenue remained between 0-50 EEK/m² accounted for 20% of leased premises. 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.

Schools and objects in the development portfolio are not considered here.

PROPERTY DEVELOPMENT

The property development activities of RKAS focus on developing office premises and (incl. for example, prisons and schools) for ministries, state agencies and local governments, and buildings used for special purposes.

1.79 billion kroons was approved as the limit of investment project expenditure in 2008 (incl. all the expenditure of the company associated with investment projects – investments and periodical expenses, excl. overhead costs and interest expenses) with the resolution of the Supervisory Board dated 13 December 2007, investments in the amount of 1.41 billion kroons were seen as commitments and investments in the amount of 0.38 billion kroons as potential commitments. As a result of the changes that have occurred in the economy of Estonia, which led to the reduction of the amounts allo-

cated to investments and management expenses in the state budgets for the years 2008 and 2009, and due to Riigi Kinnisvara AS being classified as an institution in the government sector, it was clear by summer that carrying out the investments prescribed in the investment plan for 2008 was going to be difficult. The general meeting of the group's shareholders also gave the group its own guideline about suspension of investments on 22 February 2008 and the guideline was updated on 26 June 2008. As a result of the above on 28 August 2008, the amount of the group's investment project expenditure for 2008 was amended, reducing commitments to 876.8 million kroons, potential commitments to 53.2 million kroons and the overall limit of investment project expenditure to 930 million kroons.

The biggest changes occurred in terms of investments that were due to be launched in 2008, incl.:

- investments related to the state schools and vocational schools of the Ministry of Education and Research;
- establishment of several buildings of the Ministry of Justice. Building designs for the new legal building in Jõhvi and the EKEI building located in Tallinn had been completed by the time the budget was changed, but construction has not started due to the aforementioned guideline for suspension of investments;
- some police and rescue service buildings of the Ministry of the Interior where the commencement of investments has also been delayed. Designing the police and rescue services buildings at Pihhla 7 in Kuresaare and Kreutzwaldi 5 in Rakvere were pending completion or already completed by the time the budget was changed, but construction procurements for the buildings have been held back because of the guideline of the general meeting. Starting the design of the new police and rescue services buildings in Narva, Jõhvi and Võru has also been delayed. There are no agreements about the reconstruction of the Tallinn complex of the Personal Protection Service and the Valga Rescue Depot.

The budget adjustment made in summer had the smallest impact on investments into objects leased by local governments, which were planned to be carried out in the intended extent. The amount decreased, but on account of the price decrease of investments.

Lease contracts for the establishment of three internal security buildings in Jõhvi, Narva and Võru were entered into with the Ministry of the Interior in 2008, but these investments were not commenced in 2008 due to the problems with the state budget.

What can be mentioned about the investments made in 2008 is that due to the changed economic conditions, their amount was considerably lower than in the previous, successful 2007. The previous financial year was the most successful one for the company in terms of investments as the investment project expenditure for the year was almost equal to the total investment expenditure incurred RKAS during all of its previous years of operation. Investment project expenditure totalled 725.5 million kroons in 2008.

The following investments were the biggest among single projects in 2008 (million kroons):

Establishment of the Viru Prison and detention house	198.1
Renovation of C.R. Jakobson Secondary School in Viljandi	52.8
Establishment of the office building at Lasnamäe 2, Tallinn	56.8
Establishment of the police building at Kolda pst. 65, Tallinn	52.1
Renovation of the Mart Reinik Secondary School in Tartu	45.7
Establishment of the Koidula railway border station	31.4

The investment expenditure of the remaining single objects mostly remained below 30 million kroons. As for consolidated projects, the project for renovating the office and courthouse buildings of the Ministry of Justice (85 million kroons), investments into schools of local governments (205 million kroons) and investments into the renovation of Murru Prison (22 million kroons) continued.

27 buildings or parts of buildings were completed in 2008 (incl. large renovations regarded as separate projects) whilst the number of schoolhouses completed was 9 and there were also 9 new builds. The total expenditure of all said investment projects was 1,516.6 million kroons.

Investments into new or reconstructed buildings made under the school investment programme totalled 306.3 million kroons and investments into

new or reconstructed buildings for other clients totalled 1,206.5 million kroons.

A total of 17 new buildings and reconstructions were completed in 2008 and 1,483.8 million kroons was invested into their establishment during the entire investment period (overhead costs are not considered):

Name of project	Total investment project expenditure (mln EEK)	New build/reconstruction	Address
Establishment of Viru Prison	1206,5		
Viljandi Courthouse	997,3	New build	Ülesõidu 1, Jõhvi
Rakvere Courthouse	25,7	Reconstruction	Posti 22, Viljandi
Pärnu Courthouse	29	Reconstruction	Rohuaia 8, Rakvere,
Extension of Rapla Courthouse for Public Prosecutor's Office	26,1	Reconstruction	Rüütli 19, Pärnu
Building of the Public Prosecutor's Office	18,5	New build	Sauna 5, Rapla
Renovation of the kitchen of Murru Prison	34,7	Reconstruction	Wismari 7, Tallinn
Building of the Police Communication Equipment Service	33,3	Reconstruction	Vasalemma Rural Municipality, Harju County
Politsei sidetehnika talituse hoone	13,0	New build	Rahumäe tee 6, Tallinn

Name of project	Total investment project expenditure (mln EEK)	New build/reconstruction	Address
Total investments into schools, incl.	306,3		
Gym of Raudna Basic School*	50,8	New build	Pärsti Rural Municipality
Swimming Pool of Loksa Secondary School No. 1	41,8	New build	Tallinna mnt. 47, Loksa
Gym of Kilingi-Nõmme Secondary School	27,1	New build	Sambla 18, Kilingi-Nõmme
Vanemuise 35 Building of M. Reinik Secondary School	65	Reconstruction	Vanemuise 35, Tartu
Gym of Melliste Kindergarten-Primary School	18,3	New build	Mäksa Rural Municipality
Viljandi C.R.Jakobsoni Secondary School	62,3	Reconstruction	Riia 91, Viljandi
Gym and Hall of Mõniste Basic School	16,1	New build	Mõniste Rural Municipality
Gym of Rõuge Basic School	14,9	Reconstruction	Haanja mnt. 14, Rõuge
Gym of Osula Basic School	9,9	New build	Sõmerpalu Rural Municipality

* The gym of Raudna Basic School has also been included among completed buildings, even though some of the reconstruction work will be completed in 2009.

A total of 32.7 million kroons was invested into renovation projects.

The Department of Strategy and Analysis was created in the Development Division of RKAS in the end of 2007 and its main objectives include representing interests of RKAS in the context of the national property strategy and coordinating performance of the duties to be assigned to RKAS in relations with the person responsible for the property policy. In 2008, the main activities of the Department were associated with organising sales of the assets of RKAS and preparing for and starting the inventory of property belonging to the state (the contract for the inventory was entered into with the Ministry of Finance in November 2008). The inventory must be completed in November 2009. The inventory is managed by the Department of Analysis and Strategy, but employees of several departments (incl. the Development Department, the Administrative Department and the Building Management Department) will participate in the inventory.

ECONOMIC ACTIVITIES

The sales revenue earned in 2008 increased by 80% when compared to the previous year and amounted to 394.8 million kroons, incl. lease revenue that grew by 71.9 million kroons over the year and amounted to 255.2 million kroons. The volume of services provided to clients decreased by 9.4 million kroons when compared to 2007 and amounted to 44.1 million kroons. When 0.1 million kroons was earned from development services in 2007, then this amount reached 32.2 million kroons in 2008.

Operating profit totalled 138.2 million kroons in 2008. The group's net profit increased by 15.3 million kroons and amounted to 82.2 million kroons in the financial year, compared to 66.9 million in 2008.

The average number of employees in 2008 was 99 plus 16 persons working under contracts for services and 17 detainees providing services. The total amount of remuneration paid to employees in the financial year was 28 million kroons.

Riigi Kinnisvara AS organised 96 procurements in 2008 (140 in 2007). One of the reasons of the decrease in the number of procurements is the reduc-

tion of investments, but another reason is that most of the procurements in previous periods concerned the establishment of Viru Prison and the school investment programme. Viru Prison was completed by March 2008, the funds allocated for the school investment programme (1.2 billion kroons) were used for their intended purpose and the relevant procurements were organised mainly in 2006 and 2007.

As of 31 December 2008, the parent company of the group had 7 Supervisory Board and 4 Management Board members plus 1 Management Board member of the subsidiary. The remuneration calculated in 2008 was 337 thousand kroons for Supervisory Board members and 5,312 thousand kroons for Management Board members. The group has a potential liability to pay severance pay if any of the members of the Management Board are removed at the initiative of the Supervisory Board and the gross amount of the potential liability is 1,065 thousand kroons.

Key financial ratios characterising the principal activities of the group:

	2008	2007
Net profit margin (net profit/sales revenue)	21%	31%
Operating profit margin (operating profit/sales revenue)	35%	36%
Return on equity (net profit/average owners' equity for the year)	5%	4%
Equity ratio (owners' equity/total assets)	48%	59%
Return on assets (net profit/average total assets for the year)	2,6%	2,8%
Return on real estate portfolio ((operating profit + depreciation)/average real estate portfolio for the year)	7,8%	9,4%

DEVELOPMENT TRENDS FOR FINANCIAL YEAR 2009

The Supervisory Board approved the basic and investment budget of RKAS and the basic directions of economic activities for 2008 on 23 December 2008. However, the working and operating environment of RKAS is con-

stantly changing as a result of the general economic situation in Estonia and therefore preparing final forecasts and outlooks about economic activities in 2009 is difficult.

The budgets of RKAS were adjusted on 5 March 2009 due to said circumstances, cuts were made in its expenses, the volumes of investments were reduced and a sale budget (195.5 billion kroons) was approved in the interest of guaranteeing a balance in the budget position.

Approved and applicable budgets include the plan to invest up to 771.7 billion kroons into the improvement of the working conditions of public servants and in the development of special-purpose property. The amount of said investment project expenditure does not contain VAT, the company's overhead costs and interest expenses. The investment plan is based on the results of negotiations held between RKAS and ministries, calculations of the state budget, owners' equity and financial performance, rent guarantees and other necessary circumstances.

The investment plan for 2009 is no longer divided into commitments and potential commitments as a result of the new investment restrictions imposed by the state. Potential commitments are not indicated in the investment plan, because the completion of such investments is highly unlikely and subject to the consent of the general meeting of shareholders. The investment plan currently only includes investments whose completion was a certainty at the time the investment plan was approved and adjusted.

Investments for 2009 have been divided into three main groups as a result of RKAS' inclusion in the balance budget of the government sector:

- investments – investments for which operating lease contracts have been entered into or where property is created for RKAS's own use;
- financial investments – capital lease contracts entered into in respect of investments;
- services – RKAS provides services to third parties and investments are compensated for during the current financial year either in part or in full.

The biggest single investment in 2009 was made into the establishment of the

Koidula Railway Border Station – a total of 386 million kroons. Other major investments that will be made in 2009 are into the establishment of the new EKEI building in Tallinn (the expenditure of the investment project in 2009 totals 85 million kroons), the police building at Kolde pst. 65 in Tallinn (33 million kroons) and the office building at Lasnamäe 2 (67 million kroons).

The investments under the school investment programme that will be made into local government schools in 2009 include the primary school building of Viljandi Maagümnaasium and the gym of Raudna Basic School (27 million kroons each) and in respect of state schools they cover establishment of the schoolhouses in Kammeri, Kallemäe, Vaeküla, Porkuni and Kaagvere (total 63 million kroons).

The biggest partners in 2009 were the Ministry of Justice, the Ministry of the Interior, the Ministry of Education and Research (MER) and the Ministry of Economic Affairs and Communications (MEAC). Investment of 111 million kroons into buildings in the area of administration of the Ministry of Justice, 62 million kroons into buildings in the area of administration of the Ministry of the Interior and 63 million kroons into buildings in the area of administration of the MER are included in the investment plan for 2009.

RKAS plans to obtain a total of 227 million kroons from its partners to cover the investments for 2009 related to intermediated investments and financial investment, the majority of which is comprised by the amount of 155.0 million kroons to be paid by the MEAC for the establishment of the Koidula railway border station.

The results of the economic activities and development RKAS as a whole depend on the decisions the state will make about the company's status and future. Issues associated with the activities of RKAS were discussed at the cabinet session held on 4 December 2008. The cabinet thought that realising the state's property strategy (2007) through RKAS was justified and it requires the company to grow its activities as a management operators and a provider of property services to the public sector. The volume of the transfer of property belonging to the state into the share capital of RKAS will be decided after the results of the state's property inventory have been obtained in November 2009.

Jaak Saarniit
Chairman of Management Board

Annual Accounts












Declaration of the Management Board

Concerning the Annual Accounts

●●● The Management Board prepared the Management Report and Annual Accounts of RIIGI KINNISVARA AS on 3 April 2009.

The Supervisory Board of RIIGI KINNISVARA AS has reviewed the Annual Report presented by the Management Board which consists of the Management Report, Annual Accounts, the Profit Distribution Proposal made by the Management Board and the Auditor's Report, and approved the presentation of the Annual Report to the general meeting.

We hereby confirm the accuracy of data disclosed in the Annual Accounts for the financial year:

Name	Title	Signature	Date
Jaak Saarniit	Chairman of the Management Board		<u>03.04.2009</u>
Piia Kallas	Management Board Member		<u>03.04.2009</u>
Heikki Ojamaa	Management Board Member		<u>06.04.2009</u>
Elari Udam	Management Board Member		<u>03.04.2009</u>
Taavi Rõivas	Chairman of the Council		<u>9.04.09</u>
Jüri Eerik	Council Member		<u>13.04.09</u>
Rein Järvelill	Council Member		<u>13.04.09</u>
Kalev Kukk	Council Member		<u>9.04.2009</u>
Meelis Niinepuu	Council Member		<u>9.04.09</u>
Keit Pentus	Council Member		<u>9.04.2009</u>
Tarmo Porgand	Council Member		<u>09.04.2009</u>

BALANCE SHEET, IN THOUSAND KROONS

ASSETS	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Current assets			
Cash	3	234 322	962
Receivables and prepayments			
Customer receivables		6 796	11 455
Prepaid and deferred taxes	12	2 449	32 792
Other current receivables	7	21 861	1 051
Prepayments for services		469	356
Total		31 575	45 654
Stock			
Raw materials		928	551
Biological assets	4	0	878
Construction in progress	5	36 940	6 297
Total current assets		303 765	54 342
Fixed assets			
Long-term financial investments			
Long-term receivables	7	1 236 682	41 574
Investment properties	8	95 721	87 479
Tangible fixed assets	9		
Land		86 031	84 354

ASSETS	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Buildings		1 693 736	1 411 412
Machinery and equipment		366	140
Other tangible fixed assets		17 604	18 146
Construction in progress and prepayments		191 068	1 056 035
Total		1 988 805	2 570 087
Intangible fixed assets	10	1 244	38
Total fixed assets		3 322 452	2 699 178
TOTAL ASSETS		3 626 217	2 753 520
LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY			
Current liabilities			
Loans payable	11		
Short-term loans and bonds		0	35 573
Current portion of long-term loans payable		21 570	11 339
Total		21 570	46 912
Payables and prepayments			
Supplier payables		79 810	399 633
Employee-related payables		3 727	3 348
Taxes payable	12	2 734	3 328

ASSETS	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Other payables		5 293	1 657
Prepayments received	13	173 996	31 724
Total		265 560	439 690
Short-term provisions		175	461
Total current liabilities		287 305	487 063
Noncurrent liabilities			
Long-term loans payable	11	1 563 210	602 553
Other long-term debt	23	42 679	35 144
Targeted financing	14	920	943
Total noncurrent liabilities		1 606 809	638 640
Total liabilities		1 894 114	1 125 703
Owners' equity			
Share capital	16	1 463 008	1 380 737
Unregistered share capital		0	60 200
Issue premium		2	1
Legal Reserve		11 125	7 782
Retained earnings		175 754	112 232
Profit for financial year		82 214	66 865
Total equity capital		1 732 103	1 627 817

ASSETS	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		3 626 217	2 753 520

¹The data for comparison have been adjusted when compared to those given in the annual report for the previous financial year (see Note 2 in CD).

INCOME STATEMENT, IN THOUSAND KROONS

	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Sales revenue	18	394 811	219 554
Cost of goods and services sold	20	-238 845	-170 966
Gross profit		155 966	48 588
Development and marketing costs	20	-8 366	-5 700
General administrative expenses	20	-22 139	-18 734
Profit from increase in the value of biological assets	4	0	328
Other operating income	19	12 751	54 752
Other operating expenses		0	-3
Operating profit		138 212	79 231
Financial income and expenses			
Financial income from other long-term financial investments		0	370
Interest expenses		-74 265	-10 284
Losses on conversion of foreign currencies		-28	-23
Other financial income and expenses	3, 23	18 295	6 033
Total financial income and expenses		-55 998	-3 904
Profit before taxes		82 214	75 327
Income tax	16	0	-8 462
Net profit for financial year		82 214	66 865

¹ The data for comparison have been adjusted when compared to those given in the annual report for the previous financial year (see Note 2 in CD).

CASH FLOW STATEMENT, IN THOUSAND KROONS

	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES			
Operating profit		138 212	79 231
Adjustments:			
Depreciation on fixed assets	8,9, 10	78 372	60 868
Profit from sales of fixed assets	19	-10 411	-52 290
Change in fair value of biological assets		0	-328
Other adjustments		-28 292	0
Change in receivables and pre-payments relating to operating activities		21 283	-8 428
Change in stock		18 024	-382
Change in liabilities and pre-payments relating to operating activities		121 376	21 407
Total cash flow from operating activities		338 564	100 078
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES			
Acquisition of fixed assets	8, 9, 10	-1 003 892	-1065 370
Sales of fixed assets	9, 19	17 775	73 438
Interest received		18 243	7 461
Total cash flow from investing activities		-967 874	-984 471

	Note	31.12.2008	31.12.2007 ¹
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES			
Loans raised	11	984 171	616 902
Repayments of loans raised	11	-13 333	-4 011
Change in overdraft	11	-35 573	35 573
Interest paid		-71 834	-8 914
Other financial expenses paid		-28	-20
Dividends paid out	16	0	-30 000
Income tax on dividends paid out	16	-0	-8 462
VAT paid on decrease of share capital	16	-733	-28 837
Total cash flow from financing activities		862 670	572 231
Total cash flow		233 360	-312 162
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF YEAR		962	313 124
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR		234 322	962

¹The data for comparison have been adjusted when compared to those given in the annual report for the previous financial year (see Note 2 in CD).

STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQUITY, IN THOUSAND KROONS

	Share capital	Unregistered share capital	Issue premium	Reserves	Retained earnings	Total
31 December 2006	1 590 199	1 680	0	5 633	124 000	1 721 512
Formation of reserves	0	0	0	2 149	-2 149	0
Dividends paid out	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Issue of shares	62 335	60 200	1	0	0	122 536
Cancellation of shares	-273 477	0	0	0	20 381	-253 096
Registration of shares	1 680	-1 680	0	0	0	0
Net profit for financial year	0	0	0	0	66 865	66 865
31 December 2007 ¹	1 380 737	60 200	1	7 782	179 097	1 627 817
Formation of reserves	0	0	0	3 343	-3 343	0
Issue of shares	22 071	0	1	0	0	22 072
Registration of shares	60 200	-60 200	0	0	0	0
Net profit for financial year	0	0	0	0	82 214	82 214
31 December 2008	1 463 008	0	2	11 125	257 968	1 732 103

¹ The data for comparison have been adjusted when compared to those given in the annual report for the previous financial year (see Note 2 in CD).

See Note 16 to the Annual Accounts for further information about the components of share capital.

Raamatupidamise aastaaruande lisad CD-1

- Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted
- Lisa 2. Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutused
- Lisa 3. Raha ja pangakontod
- Lisa 4. Bioloogilised varad
- Lisa 5. Pooleliolevad ehitustööd
- Lisa 6. Tütarettevõtte
- Lisa 7. Pikaajalised nõuded
- Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud
- Lisa 9. Materiaalne põhivara
- Lisa 10. Immateriaalne põhivara
- Lisa 11. Laenukohustused
- Lisa 12. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded ning maksuvõlad
- Lisa 13. Saadud ettemaksed
- Lisa 14. Sihtfinantseerimine
- Lisa 15. Investeeringukohustused ja potentsiaalsed investeeringukohustused
- Lisa 16. Aktsiakapital
- Lisa 17. Potentsiaalne tulumaks dividendidelt
- Lisa 18. Müügitulu
- Lisa 19. Muud äritulud
- Lisa 20. Ärikulud
- Lisa 21. Kasutusrent
- Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega
- Lisa 23. Avaliku ja erasektori partnerlusprojektid (ppp-projektid)
- Lisa 24. Bilansipäevajärgsed sündmused
- Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
- Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
- Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
- Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
- Sõltumatu audiitori järeldusotsus
- Sõltumatu audiitori järeldusotsus inglise keeles

Notes to the Annual Accounts in CD

- Note 1. Accounting Policies and Procedures
- Note 2. Changes in Accounting Policies and Procedures and Manner of Presentation
- Note 3. Cash and Bank
- Note 4. Biological Assets
- Note 5. Construction in Progress
- Note 6. Subsidiary
- Note 7. Long-Term Receivables
- Note 8. Investment Properties
- Note 9. Tangible Fixed Assets
- Note 10. Intangible Fixed Assets
- Note 11. Loans Payable
- Note 12. Prepaid and Deferred Taxes and Taxes Payable
- Note 13. Prepayments Received
- Note 14. Targeted Financing
- Note 15. Investment Commitments and Potential Investment Commitments
- Note 16. Share Capital
- Note 17. Potential Income Tax on Dividends
- Note 18. Sales Revenue
- Note 19. Other Operating Revenue
- Note 20. Operating Charges
- Note 21. Operating Lease
- Note 22. Transactions With Related Parties
- Note 23. Public-Private Partnership Projects (ppp Projects)
- Note 24. Events Occurring After the Balance Sheet Date
- Note 25. Unconsolidated Balance Sheet of Parent Company
- Note 26. Unconsolidated Income Statement of Parent Company
- Note 26. Unconsolidated Cash Flow Statement of Parent Company
- Note 26. Unconsolidated Statement of Changes in Owners' Equity Of Parent Company
- Independent Auditor's Report
- Auditor's Report in English
- Profit Distribution Proposal
- Signatures of the Management Board and Supervisory Board to the Annual Report for the Financial Year Ended on 31 December 2008

