

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** AS Utilitas Tallinn

**registrikood:** 10811060

**tänava/talu nimi,** Punane tn 36  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 13619

**telefon:** +372 6107100

**faks:** +372 6107101

**e-posti aadress:** info@utilitas.ee

**veebilehe aadress:** www.utilitas.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Kapitalirent	16
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Laenukohustised	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 13 Eraldised	20
Lisa 14 Sihtfinantseerimine	20
Lisa 15 Aktsiakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Muud äritulud	21
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Muud ärikulud	23
Lisa 22 Intressikulud	23
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 24 Seotud osapooled	24
Lisa 25 Bilansivälised varad	25
Lisa 26 Laenude tagatiseks panditud varad	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditiitori aruanne	28

## Tegevusaruanne

AS Utilitas Tallinn kuulub energiakontserni OÜ Utilitas ja on valdusettevõtte OÜ Utilitas 100% tütarettevõtte. AS Utilitas Tallinn varustab soojusega kahte kolmandikku pealinnast ning Maardu linna. Ettevõtte haldab 454-kilomeetrist kaugküttevõrku, kolme suurt katlamaja ja 14 väikekatlamaja. AS Utilitas Tallinn osutab kaugkütteteenust üle 4 000 hoonele., sh ligi 160 000 kodumajapidamisele.

Kaugküte on efektiivne, keskkonnasõbralik ning parim viis tiheasustusega piirkondade soojusega varustamiseks. Kaugküttesoojust toodetakse tsentraliseeritult, mis võimaldab kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat, väheväärtuslikke kütuseid ning rakendada soojuse ja elektri koostootmise eeliseid, vähendades nii negatiivset mõju keskkonnale.

Utilitase kaugküttesüsteem Tallinnas on tunnustatud märgisega „Tõhus kaugküte“. Märgis omistatakse kaugküttesüsteemile, milles, lähtudes Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivis 2012/27/EL sätestatust, kasutatakse soojuse tootmiseks vähemalt 50% taastuenergiat või 50% heitsoojust või 75% koostoodetud soojust või 50% sellise energia ja soojuse kombinatsiooni. ASi Utilitas Tallinn kaugküttesüsteem kasutab baaskoormusel taastuvaid kütuseid ning elektri ja soojuse koostootmisprotsessis tekkinud jääksoojust.

Tallinna kaugküttevõrguga liitus 2018. aastal 92 hoonet koguvõimsusega 42 MW, mis on viimaste aastate suurim (2017.a liitus 86 hoonet koguvõimsusega 47 MW).

### Tootmine

	2018	2017
Soojusenergia müük MWh	1 755 740	1 720 387
Soojusenergia tootmine MWh	746 564	690 021
Soojusenergia ostmine MWh	1 304 382	1 317 410
Soojusvõrgu kaod MWh	294 374	286 148
Soojusvõrgu kaod %	14,4	14,3

### Tulud, kulud, kasum

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	93 198	88 241
<i>sh soojusenergia müük</i>	<i>90 196</i>	<i>85 813</i>
Ärikasum	10 569	11 830
Puhaskasum	5 434	7 073

### Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Tulu kasv	6%	4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2	1,4

Finantssuhtarvude leidmisel kasutatud valemid:

Tulu kasv = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 \* 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

## **Investeeringud**

AS Utilitas Tallinn investeeringute kogumahuks kujunes 2018. aastal 39,5 mln eurot (2017. a 11,4 mln eurot).

Suurimaks investeeringuprojektiks oli 2018.a Mustamäe tootmisüksuse rekonstrueerimine, millesse investeeriti 23,3 mln eurot. Investeeringu ettevalmistus algas 2014.a ning investeeringu kogumaksumuseks on planeeritud 44 mln eurot.

Soojusvõrkude rekonstrueerimisse ja laiendamisse investeeriti 11,7 mln eurot (2017.a 9,9 mln eurot). 2018. a rekonstrueeriti ja ehitati kokku 10,1 km soojusvõrke (2017. a 11,2 km), sh uute klientide soojustorustikke ehitati 5,6 km (2017. a 4,2 km) kogumaksumusega 3,8 mln eurot (2017. a 2,5 mln eurot).

## **Personal**

Seisuga 31.12.2018 töötas AS-is Utilitas Tallinn 159 töötajat (31.12.2017 157 töötajat). 2018.a likvideeriti 5 ametikohta ning moodustati 11 uut ametikohta (2017. a likvideeriti 4 ametikohta ning moodustati 10,5 uut ametikohta). Aruandeperioodil lõpetati töölepingud 10 töötajaga ning sõlmiti 12 uut töölepingut (2017. a lõpetati töölepingud 4 töötajaga ning sõlmiti 7 uut töölepingut).

AS Utilitas Tallinn palgakulud 2018. a olid 3 282 tuh eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud (2017. a 3 047 tuh eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud).

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestati tasu 236 tuh eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud (2017. a 186 tuh eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud).

## **Kvaliteedijuhtimine**

AS Utilitas Tallinn omab integreeritud juhtimissüsteemi, mille tegevused vastavad rahvusvahelistele standarditele ISO 9001 (kvaliteedisüsteem), ISO 14001 (keskkonnasüsteem) ja OHSAS 18001 (töötervishoid, töökaitse ja tööohutus). 2018.a väljastati ettevõttele pärast re-sertifitseerimisauditit uued vastavussertifikaadid, mis kehtivad 3 aastat. 2018.a välisaudit rikkumisi ei tuvastanud.

## **Töökaitse ja tööohutus**

AS Utilitas Tallinn töökeskkonnakorraldus on liidetud juhtimissüsteemiga. Ettevõttes tegutseb töökeskkonnannõukogu, mis koosneb kuuest liikmest, kellest viis on töökeskkonnavolinikud ja üks töökeskkonnaspetsialist. Kõik volinikud ja nõukogu liikmed on läbinud pädevuskoolituse.

2018. aastal registreeriti 2 tööõnnetust (2017. a registreeriti 1 tööõnnetus).

## **Keskkonkakaitse**

Ettevõtte keskkonnakorraldus on liidetud juhtimissüsteemiga. AS Utilitas Tallinn tegutseb kooskõlas kõikide Eesti keskkonnanormidega. Ettevõttele on väljastatud keskkonna kompleksluba, katlamajadele on väljastatud kehtivad välisõhu saasteload ja jäätmeluba.

2018.a tunnustas Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühing ASi Utilitas Tallinn kaugküttesüsteemi tõhusa kaugkütte määrisega. Määrgis tõendab kaugküttesüsteemi tõhusust ning taastuvenergia või koostootmise osa võrgu kaudu edastatavas soojusenergiast.

## **Kliendirahulolu uuring**

2018.a viis kontsern Utilitas läbi laiaulatusliku kliendirahulolu uuringu. Uuringus osalenute hinnangul on kaugkütte kuvand oluliselt paranenud. Kaugkütte seostub äriklientidel eelkõige varustuskindluse ja energiasäästlikkusega ning era- klientidel mugavuse ja varustuskindlusega. Nii era- kui ka ärikliendid peavad taastuvkütuste kasutamist soojusenergia tootmisel positiivseks.

## **Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk**

Tehingud välispartnerite ja -klientidega toimuvad valdavalt eurodes, mistõttu oli valuutakursi muutumise risk madal.

### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2019. aastal jätkab AS Utilitas Tallinn senist majandustegevust. 2019. aasta tegevuse põhirõhk on Mustamäe tootmisüksuse rekonstrueerimise lõpetamisel. Samuti jätkuvad soojustorustiku rekonstrueerimistööd ja kaugküttevõrgu arendamine hinnangulises kogumaksumuses 12,3 mln eurot ning kaugjahutuse projekti arendustööd 0,6 mln euro ulatuses.

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	313	7 824	2
Nõuded ja ettemaksed	19 789	14 952	3
Varud	1 618	1 589	4
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>21 720</b>	<b>24 365</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	36	39	3
Materiaalsed põhivarad	137 991	105 539	6
Immateriaalsed põhivarad	264	227	7
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>138 291</b>	<b>105 805</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>160 011</b>	<b>130 170</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 364	4 885	8, 10, 24
Võlad ja ettemaksed	17 259	12 453	5, 11, 12
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>18 623</b>	<b>17 338</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	118 859	94 852	8, 10, 24
Eraldised	219	204	13
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>119 078</b>	<b>95 056</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>137 701</b>	<b>112 394</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	7 650	7 669	15
Oma aktsiad	0	-19	
Kohustuslik reservkapital	765	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 461	2 286	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 434	7 073	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>22 310</b>	<b>17 776</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>160 011</b>	<b>130 170</b>	

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	93 198	88 241	16
Muud äritulud	2 358	59	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 077	-64 451	18
Mitmesugused tegevuskulud	-1 476	-1 380	19
Tööjõukulud	-4 380	-4 069	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 039	-6 570	6, 7
Muud ärikulud	-15	0	21
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>10 569</b>	<b>11 830</b>	
Intressikulud	-4 786	-4 576	22
Muud finantstulud ja -kulud	-124	-82	23
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>5 659</b>	<b>7 172</b>	
Tulumaks	-225	-99	15
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>5 434</b>	<b>7 073</b>	

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 569	11 830	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 039	6 570	6, 7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-24	-42	6, 17
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>7 015</b>	<b>6 528</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 834	-270	3
Varude muutus	-29	39	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 178	691	11
Makstud intressid	-4 653	-4 712	22, 24
Makstud ettevõtte tulumaks	-225	-99	15
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>11 021</b>	<b>14 007</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-38 145	-10 700	6,7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	25	42	6
Antud laenude tagasimaksud	0	8 500	24
Laekunud intressid	1	4	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-38 119</b>	<b>-2 154</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 172	18 100	10, 24
Saadud laenude tagasimaksud	-4 026	-3 798	10, 24
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-659	-469	8, 10
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-18 000	15
Makstud dividendid	-900	-1 200	15
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>19 587</b>	<b>-5 367</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-7 511</b>	<b>6 486</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 824	1 338	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-7 511</b>	<b>6 486</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	313	7 824	2



## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2016</b>	7 669	0	767	21 466	29 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 074	7 074
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 200	-1 200
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	-19	0	-17 981	-18 000
<b>31.12.2017</b>	7 669	-19	767	9 359	17 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 434	5 434
Muutused muudest omanike sisse maksetest	-19	19	0	0	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-900	-900
Muutused reservides	0	0	-2	2	0
<b>31.12.2018</b>	7 650	0	765	13 895	22 310

Täiendav informatsioon omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Utilitas Tallinn on registreeritud ja tegutseb Eesti Vabariigis Tallinnas Punane tn 36. AS Utilitas Tallinn emaettevõtteks on OÜ Utilitas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on soojusenergia tootmine, jaotamine ja müük Tallinna ja Maardu piirkonnas.

AS Utilitas Tallinn 2018.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2018.a toimus arvestuspõhimõtetes muutus, mille tulemusel kajastatakse maamaks ja õhusaastemaks kasumiaruande rea "Mitmesugused tegevuskulud" asemel kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused". Muudatusest tulenevalt on tagasiulatavalt korrigeeritud kasumiaruande ning lisa 18 ja lisa 19 andmeid 2017. majandusaasta kohta (tuhandetes eurodes).

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Kasumiaruanne - Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 085	-366	-64 451
kasumiaruanne - Mitmesugused tegevuskulud	-1 746	366	-1 380

#### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantsvara kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

#### Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

#### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Individuaalselt hinnatakse ainult olulisi nõudeid. Kõiki ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste perioodide kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvateks hinnatakse nõuded, mille maksetähtaeg on ületanud 6 kuud. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisena.

#### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis, lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle 1 aasta. Põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kui põhivaraobjektile on tehtud kulutusi, mis vastavad põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva remondi ja hooldusega kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja hinnanguliste jääkväärtuste põhjendatust.

Igal aruandekuupäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad

varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul, kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

2001.a sõlmis AS Utilitas Tallinn (end AS Tallinna Küte) (rentnik) Tallinna linnale kuuluva ettevõttega AS Tallinna Soojus (rendileandja) rendi- ja opereerimislepingu 30 aastaks. Selle lepingu raames võttis rentnik rendile tervikvara, mida ta on kohustatud hooldama ja säilitama ning rendiperioodi lõppedes rendileandjale tagastama. Kapitalirendile võetud vara, mida vastavalt lepingule nimetatakse "Rendivara", on eraldi välja toodud lisa 6, 7 ja 8. Rentnik teeb rendile võetud varale parendusi ja asendusi, mis võetakse arvele Rendivara koosseisus. Investeeringud rendivara asendustesse kuuluvad ettevõttele rendiperioodi lõpul jääkväärtuses kompenseerimisele rendileandja poolt.

Rendivara kapitalirendile andmisega kaasnevad kohustised on kajastatud bilansis real "Laenukohustised" ning lisa 10 eraldi real. Muud rendilepinguga seotud materiaalsed varad, mida AS Utilitas Tallinn omandab täiendavalt rendiperioodi jooksul, kuuluvad juhul kui omand läheb rendiperioodi lõpul rendileandjale üle, jääkväärtuses kompenseerimisele.

## Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	piiramatu
Hooned	10-50 aastat
Soojustorustikud	10-30 aastat
Masinad ja seadmed	5-30 aastat
Transpordivahendid	4-10 aastat
Inventar	3-10 aastat
Immateriaalne põhivara	3-5 aastat

### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

a) AS Utilitas Tallinn kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglasest väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

b) AS Utilitas Tallinn kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel välja renditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiiridest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerimise aeg või summa pole kindlad. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne aruandekuupäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on nii Eesti Vabariigi kui ka välisriikide valitsuste, kohalike omavalitsuste, valitsusasutuste ning kohalike ja rahvusvahelisi toetuseid jagavate organisatsioonide (sh Euroopa Liidu toetusfondid) abi, mida teostatakse ettevõtetele teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama kindlaksmääratud kriteeriumidele. AS Utilitas Tallinn kasutab varade sihtfinantseerimise kajastamisel bilansis ja kasumiaruandes brutomeetodit, st saadud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses ning amortiseeritakse tema kasuliku eluea jooksul. Saadud sihtfinantseering kajastatakse tuluna, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud.

### Tulud

Soojusenergia müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt igakuiselt soojusmõõtjate näitude alusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Klientidelt saadavad soojusvõrguga liitumise tasud kajastatakse tuluna siis, kui liitmisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitamisjärgus või valmis) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksuma.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018.a on esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Tulumaksukohustus ja tulumaksukulu dividendidelt kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

## Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	1	1
Raha arvelduskontodel	312	7 823
<b>Kokku raha</b>	<b>313</b>	<b>7 824</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud (tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 471	19 471	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 496	19 496	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-25	-25	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	16	16	0	0	24
Muud nõuded	243	243	0	0	
Viitlaekumised	243	243	0	0	
Ettemaksud	95	59	14	22	
Tulevaste perioodide kulud	95	59	14	22	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>19 825</b>	<b>19 789</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 843	14 843	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 874	14 874	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-31	-31	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	24	24	0	0	24
Muud nõuded	3	3	0	0	
Viitlaekumised	3	3	0	0	
Ettemaksud	121	82	14	25	
Tulevaste perioodide kulud	121	82	14	25	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>14 991</b>	<b>14 952</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	

Aruandeperioodi tulu ebatõenäoliselt laekuvatest ning lootusetuteks tunnistatud nõuetest oli 3 tuh eurot (2017.a tulu 5 tuh eurot; vt lisa 19).

## Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Tooraine ja materjal</b>	<b>1 618</b>	<b>1 589</b>
Materjal	130	154
Kütus	1 428	1 435
Immateriaalne käibevara	60	0
<b>Kokku varud</b>	<b>1 618</b>	<b>1 589</b>

Immateriaalse käibevarana kajastab AS Utilitas Tallinn ostenud, kuid kasutamata CO2 heitkoguste ühikuid (31.12.2018 seisuga 2 811 tonni; vt lisa 25).

Aruandeperioodil hinnati varusid alla 1 tuh euro väärtuses (2017.a hinnati varusid alla 0,1 tuh euro väärtuses; vt lisa 21).

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	894	1 047
Üksikisiku tulumaks	135	62
Erisoodustuse tulumaks	14	12
Sotsiaalmaks	252	133
Kohustuslik kogumispension	10	6
Töötuskindlustusmaksed	14	7
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	124	114
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>1 443</b>	<b>1 381</b>

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma (vt lisa 11).

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksud		
<b>31.12.2017</b>											
Soetusmaksumus	13	156 947	702	25	18 154	18 881	1 461	2 504	7	2 511	179 813
Akumuleeritud kulum	0	-57 949	-692	-20	-14 828	-15 540	-785	0	0	0	-74 274
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>13</b>	<b>98 998</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>3 326</b>	<b>3 341</b>	<b>676</b>	<b>2 504</b>	<b>7</b>	<b>2 511</b>	<b>105 539</b>
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	0	37 881	1 532	39 413	39 413
Amortisatsioonikulu	0	-6 249	-7	-2	-520	-529	-169	0	0	0	-6 947
Ümberliigitamised	0	5 260	0	5	478	483	62	-4 308	-1 497	-5 805	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	5 260	0	5	478	483	62	-4 308	-1 497	-5 805	0
Muud muutused	0	-2	0	0	-12	-12	0	0	0	0	-14
<b>31.12.2018</b>											
Soetusmaksumus	13	161 229	461	27	18 366	18 854	1 472	36 077	42	36 119	217 687
Akumuleeritud kulum	0	-63 222	-458	-19	-15 094	-15 571	-903	0	0	0	-79 696
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>13</b>	<b>98 007</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>3 272</b>	<b>3 283</b>	<b>569</b>	<b>36 077</b>	<b>42</b>	<b>36 119</b>	<b>137 991</b>

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018
Masinad ja seadmed	24
Transpordi- vahendid	24
<b>Kokku</b>	<b>24</b>

Materiaalse põhivara hulgas kajastatakse AS Tallinna Soojus rendi- ja operaatorlepingu alusel renditud varasid nende parenduste ja asendustega (vt lisa 8) ja muid rendilepinguga seotud materiaalseid varasid jääkmaksumusega 37 770 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 36 997 tuh eurot), mida AS Utilitas Tallinn omandab täiendavalt rendiperioodi jooksul ja mis kuuluvad juhul kui omand läheb rendiperioodi lõpul rendileandjale üle, jääkväärtuses kompenseerimisele AS Tallinna Soojus poolt.

Soojustorustikud on kajastatud põhivara grupis "Ehitised".

2018.a müüs AS Utilitas Tallinn 21 transpordivahendit müügihinna 24 tuh eurot (2017.a müüs AS Utilitas Tallinn 5 transpordivahendit müügihinna 42 tuh eurot).

Transpordivahendite müügist saadi kasumit 24 tuh eurot (2017.a saadi transpordivahendite müügist kasumit 42 tuh eurot; vt lisa 17).

Põhivara mahakandmisest saadi kahjumit 14 tuh eurot (2017.a 9 tuh eurot). AS Utilitas Tallinn kajastab põhivara mahakandmise kahjumit kasumiaruande real "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

## Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara		Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
<b>31.12.2017</b>				
Soetusmaksumus	790	6		796
Akumuleeritud kulum	-569	0		-569
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>221</b>	<b>6</b>		<b>227</b>
Ostud ja parendused	0	115		115
Amortisatsioonikulu	-78	0		-78
Ümberliigitamised	98	-98		0
<b>31.12.2018</b>				
Soetusmaksumus	725	23		748
Akumuleeritud kulum	-484	0		-484
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>241</b>	<b>23</b>		<b>264</b>

Immateriaalse põhivara hulgas kajastatakse AS Tallinna Soojust rendi- ja operaatorlepingu alusel renditud immateriaalseid varasid nende parenduste ja asendustega bilansilises jääkmaksumuses 92 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 152 tuh eurot; vt lisa 8).

## Lisa 8 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Rendi- ja operaatorleping	40 667	869	6 167	33 631	9,6%	EUR	31.12.2031	10
Muu kapitalirent	1	1	0	0	1,5%	EUR	30.06.2019	10
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>40 668</b>	<b>870</b>	<b>6 167</b>	<b>33 631</b>				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Rendi- ja operaatorleping	41 324	656	5 028	35 640	9,6%	EUR	31.12.2031	10
Muu kapitalirent	4	3	1	0	1,5%	EUR	30.06.2019	10
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>41 328</b>	<b>659</b>	<b>5 029</b>	<b>35 640</b>				



<b>Renditud varade bilansiline jääkmaksumus</b>		
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Ehitised	61 662	63 143
Masinad ja seadmed	2 477	2 815
Muud materiaalsed põhivarad	114	145
Muud varad	92	152
<b>Kokku</b>	<b>64 345</b>	<b>66 255</b>

AS Tallinna Soojus rendi- ja operaatorleping

31.10.2001 sõlmis AS Utilitas Tallinn (rentnik) Tallinna linnale kuuluva ettevõttega AS Tallinna Soojus (rendileandja) rendi- ja operaatorlepingu 30-ks aastaks. Rendivarade hulgas kajastatakse lisaks esialgselt üle võetud varadele ka rendiperioodi jooksul varadele tehtud parendusi ja asendusi.

Renditud varade bilansilises jääkmaksumuses kajastuvad AS Tallinna Soojus rendi- ja operaatorlepingu alusel renditud materiaalsed põhivarad koos nende parenduste ja asendustega 64 252 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 66 099 tuh eurot; vt lisa 6) ja AS Tallinna Soojus rendi ja operaatorlepingu alusel renditud immateriaalsed põhivarad koos nende parenduste ja asendustega 92 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 152 tuh eurot; vt lisa 7).

AS Utilitas Tallinn teeb rendile võetud varale parendusi ja asendusi, mis võetakse arvele Rendivara koosseisus. Aruandeperioodi lõpu seisuga moodustavad rendi- ja opereerimislepingu alusel renditud varadest 88% (31.12.2017 seisuga 87%) rentniku poolt rendiperioodi jooksul tehtud parendused ja asendused, kokku summas 56 537 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 57 356 tuh eurot). Rendiperioodi lõpus kuuluvad investeringud Rendivara asendustesse jääkväärtuses ettevõttele kompenseerimiseks AS Tallinna Soojus poolt.

AS Tallinna Soojus rendi- ja operaatorlepingu alusel renditud põhivarade bilansiline jääkmaksumus jaguneb alljärgnevalt:

- AS Tallinna Soojus (rendileandja) rendi- ja operaatorlepingu sõlmimisel üle antud põhivara 7 807 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 8 895 tuh eurot);
- rendiperioodil AS Utilitas Tallinn (rentniku) poolt teostatud parendused 9 132 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 10 210 tuh eurot);
- rendiperioodil AS Utilitas Tallinn (rentniku) poolt teostatud asendused 47 405 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 47 146 tuh eurot).

Lepingust tulenev kapitalirendi kohustus

Rendimaksete nüüdisväärtus lepingu sõlmimisel oli 35 834 tuh eurot ja aastane rendimakse 2 648 tuh eurot. Rendimaksete nüüdisväärtuse leidmisel prognoositi algselt tarbijahinnaindeksi väärtused 1-5 aastaks 4,5%, 6-10 aastaks 3,5%, 11-30 aastaks 3,1%. Kohustise efektiivne intressimäär (diskontomäär) on 9,6%. Renditasu korrigeeritakse üks kord kalendriaasta jooksul vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele eelnenud aastaga võrreldes. Algselt prognoositud ja tegeliku tarbijahinnaindeksi mõju rendimakse suurusele kajastatakse perioodi finantstulu või -kuluna. Rendimaksete tasumine toimub 1 kord kvartalis.

Aruandeperioodi intressikulu antud lepingult oli 3 667 tuh eurot (2017.a 3 817 tuh eurot; vt lisa 22). Võrreldes algselt prognoositud intressikuludega vähenesid tegelikust tarbijahinnaindeksi muutusest tulenevalt tegelikud intressikulud aruandeperioodil 278 tuh eurot (2017.a vähenesid tegelikud intressikulud võrreldes algselt prognoositud intressikuludega 179 tuh eurot).

Muud kapitalirendilepingud

Renditud varade bilansilises jääkmaksumuses kajastuvad muude rendilepingute alusel renditud materiaalsed põhivarad 1 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 4 tuh eurot).

Kapitalirendilepingu tingimustel renditakse seisuga 31.12.2018 ühte sõiduautot. Aruandeperioodi intressikulu antud lepingult oli 0,04 tuh eurot (2017.a 0,10 tuh eurot; vt lisa 22).

## Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kasutusrenditulu	197	187

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kasutusrendikulu	162	133

## Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	494	494			1,234%	EUR	2019	24
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	494	494						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	79 061	0	0	79 061	4,99%	EUR	2047	24
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	79 061	0	0	79 061				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	40 668	870	6 167	33 631				8
<b>Laenukohustised kokku</b>	120 223	1 364	6 167	112 692				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	40 709	3 889	36 820	0	1,5% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2021	24
Laen emaettevõttelt	17 700	337	17 363	0	1,5% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2022	24
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	58 409	4 226	54 183	0				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	41 328	659	5 029	35 640				8
<b>Laenukohustised kokku</b>	99 737	4 885	59 212	35 640				

Laenude tagatiseks panditud varade kohta lisainformatsioon vt lisas 26.

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 199	15 199	
Võlad töövõtjatele	62	62	12
Maksuvõlad	1 443	1 443	5
Muud võlad	549	549	
Intressivõlad	354	354	
Muud viitvõlad	195	195	
Saadud ettemaksed	6	6	
Muud saadud ettemaksed	6	6	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>17 259</b>	<b>17 259</b>	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 202	10 202	
Võlad töövõtjatele	343	343	12
Maksuvõlad	1 381	1 381	5
Muud võlad	525	525	
Muud viitvõlad	525	525	
Saadud ettemaksed	2	2	
Muud saadud ettemaksed	2	2	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>12 453</b>	<b>12 453</b>	

## Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	0	303	
Puhkusetasude kohustis	62	40	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>62</b>	<b>343</b>	11

## Lisa 13 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
<b>Kokku eraldised</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
<b>Pikaajalised</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
Muud eraldised	204	0	204
	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
<b>Kokku eraldised</b>	<b>204</b>	<b>15</b>	<b>219</b>
<b>Pikaajalised</b>	<b>204</b>	<b>15</b>	<b>219</b>
Muud eraldised	204	15	219

Eraldise moodustamise aluseks on AS-ga Tallinna Soojus sõlmitud ettevõtte rendi- ja operaatorleping, mille kohaselt kannab AS Utilitas Tallinn kõik enne lepingu jõustumise kuupäeva keskonnaohutusest tulenevad kulud kuni 64 tuh euro ulatuses ning 10% nimetatud limiiti ületavatest kuludest, kuid mitte rohkem kui 128 tuh eurot ühe lepinguaasta kohta. Nimetatud summasid korrigeeritakse vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele igal aastal.

## Lisa 14 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018	Lisa nr
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks					
SA Keskkonnainvesteeringute Keskus	0	2 323	-2 323	0	17
<b>Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks</b>	<b>0</b>	<b>2 323</b>	<b>-2 323</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku sihtfinantseerimine</b>	<b>0</b>	<b>2 323</b>	<b>-2 323</b>	<b>0</b>	

SA Keskkonnainvesteeringute Keskus on meetmete "2014-2020.6.2 Efektne soojusenergia tootmine ja ülekanne", "2014-2020.6.2.2 Amortiseerunud ja ebaefektive soojustorustiku renoveerimine ja/või uue soojatorustiku rajamine" ja "2014-2020.6.2.1 Kaugküttekatelde renoveerimine ja/või rajamine ning kütuse vahetus" raames kaasrahastanud aruandeperioodil järgmiseid AS Utilitas

Tallinn investeringuprojekte kokku 2 323 tuh euro väärtuses:

- Kristiine katlamaja suitsugaaside kondensaatori projekteerimine ja ehitus;
- Nisu 18a katlamaja Kaera 19a boilerjaama sulgemine;
- Kaugküttevõrgu arendamine Maardu linnas;
- Spordi 9 katlamaja suitsugaaside kondensaatori projekteerimine ja ehitus.

Seisuga 31.12.2018 on SA Keskkonnainvesteeringute Keskus otsustanud kaasrahastada 2019.a investeringuprojekti "Peterburi tee 32 lokaalkatlamaja kaugküttevõrgu rekonstrueerimine ja ühendamine põhivõrguga" 313 tuh euro väärtuses.

## Lisa 15 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	7 650	7 669
Aktsiate arv (tk)	7 650 000	7 669 397
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Põhikirja kohaselt on minimaalne aktsiakapital 5 mln eurot ja maksimaalne lubatud aktsiakapital 20 mln eurot. Reservkapital 765 tuh eurot on moodustatud iga-aastasest puhaskasumi eraldisest.

2017.a ostis AS Utilitas Tallinn emaettevõttelt tagasi 19 397 omaaktsiat, mis ostujärgselt tühistati 2018. aastal, seega 31.12.2017 seisuga kajastusid need aktsiad omaaktsiate real. Ostu-müügitehingu maksumuseks oli 18 000 tuh eurot, mille tasumine toimus 18 000 tuhande euro ulatuses rahas.

Aruandeperioodil maksti dividende 900 tuh eurot (2017.a maksti dividende 1 200 tuh eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes ettevõtte tulumaksu kulu 225 tuh eurot (2017.a oli tulumaksu kulu 99 tuh eurot).

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on välja makstavate dividendide maksimaalseks tulumaksumääraks 20/80 väljamakstavatest dividendidest ning 1/3 ulatuses 2018.a välja makstud dividendide suurusest summast on tulumaksumääraks 14/86.

Seega on aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 11 137 tuh eurot, millega kaasneks dividendide tulumaksu kulu 2 758 tuh eurot (31.12.2017 seisuga oli jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 7 487 tuh eurot, millega kaasneks ettevõtte tulumaksu kulu 4 872 tuh eurot).

## Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	93 198	88 241
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>93 198</b>	<b>88 241</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>93 198</b>	<b>88 241</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Soojusenergia müük	90 196	85 813
Liitumistasude tulu	2 566	2 010
Muu müügitulu	436	418
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>93 198</b>	<b>88 241</b>

## Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	24	42	6
Tulu sihtfinantseerimisest	2 323	0	14
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	8	
Muud	5	9	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>2 358</b>	<b>59</b>	

## Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-990	-863	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-24	-28	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-88	-35	
<b>Energia</b>	<b>-67 363</b>	<b>-61 510</b>	
Elektrienergia	-896	-804	
Soojusenergia	-38 841	-38 334	
Kütus	-27 626	-22 372	
Transpordikulud	-238	-211	
Maarent	-48	-43	
Üür ja rent	-55	-56	
Remondi- ja hoolduskulud	-1 034	-859	
CO2 saastekvootide kulu	-1 687	-335	25
Õhusaastemaks	-332	-311	
Maamaks	-53	-55	
Muud	-165	-145	
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-72 077</b>	<b>-64 451</b>	

## Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
<b>Energia</b>	<b>-29</b>	<b>-28</b>	
Elektrienergia	-29	-28	
Mitmesugused bürookulud	-438	-410	
Uurimis- ja arengukulud	-25	-15	
Lähetuskulud	-5	-9	
Koolituskulud	-21	-23	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-76	-58	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3	5	3
Kindlustuskulud	-78	-73	
Muud ostetud teenused	-646	-633	
Muud	-161	-136	
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-1 476</b>	<b>-1 380</b>	

## Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-3 026	-2 799
Sotsiaalmaksud	-1 098	-1 022
Puhkusekohustuse reserv	-256	-248
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-4 380</b>	<b>-4 069</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	154	153
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	151	150
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

## Lisa 21 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Käibevara allahindlus ja mahakandmine	-1	0	4
Muud	-14	0	
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	

## Lisa 22 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-1 061	-679	10, 24
Intressikulu üüri- ja opereerimislepingult	-3 667	-3 817	8, 10
Muud intressikulud	-58	-80	
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-4 786</b>	<b>-4 576</b>	

## Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressiswapi turuväärtuse muutus	0	50
Muud finantstulud	1	4
Muud finantskulud	-125	-136
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-124</b>	<b>-82</b>

## Lisa 24 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Utilitas OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	First State Core S.a.r.l.
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Luxembourg

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	79 908	0	58 531
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16	2 762	24	2 509

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Lühiajaline laen	0	493	0	1,234%	EUR	2019
Pikaajaline laen	0	24 679	4 026	4,99%	EUR	2047

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Lühiajaline laen	8 500	0	0	1,5%	EUR	2017
Pikaajaline laen	0	18 100	3 798	1,5% + 6 kuu euribor	EUR	2022

### Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	449	0	414	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 471	68	22 170	65

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	236	186

Seotud osapoolteks on omanikud, teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ning ettevõtte tegevjuhtkond, juhatus ja nõukogu ning ärilise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Samuti on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehingud seotud osapooltega toimuvad turutingimustel. Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte vahelisi nõudeid alla hinnatud ega lootusetult laekuvateks tunnistatud (2017.a seotud osapoolte vahelisi nõudeid alla ei hinnatud ning lootusetult laekuvateks ei tunnistatud).



**Tehingud emaeettevõtjaga**

Aruandeperioodil osteti emaeettevõtelt teenuseid 449 tuh euro väärtuses (2017.a 414 tuh eurot), emaeettevõtelt saadud laenude intressikulud olid 2018.a 1 061 tuh eurot (2017.a 679 tuh eurot; vt lisa 10, 22).

Refinantseerimis- ja intressiriski elimineerimiseks asendati senised 2- ja 3-aastase allesjäänud lõpptähtajaga investeerimislaenu aruandeperioodil pikaajalise lõpptähtajaga (2047.aastani) ning fikseeritud intressimääraga (4,99%) laenudega.

Aruandeperioodil emaeettevõttele kaupu ja teenuseid ei müüdnud (2017.a kaupu ja teenuseid emaeettevõttele ei müüdnud).

**Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega**

Aruandeperioodil osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtelt kaupu 22 471 tuh euro väärtuses (2017.a osteti kaupu 22 170 tuh euro väärtuses).

Aruandeperioodil müüdi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele teenuseid 68 tuh euro väärtuses (2017.a 65 tuh eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud sisaldavad kolmele juhatuse liikmele ning ühele nõukogu liikmele arvestatud tasusid (2017.a tasud sisaldasid kolmele juhatuse liikmele arvestatud tasusid).

## Lisa 25 Bilansivälised varad

Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/87/EÜ artikkel 10a alusel on AS Utilitas Tallinn käitistele (Mustamäe katlamaja, Kadaka/Kristiine katlamaja, Ülemiste katlamaja) kauplemise perioodiks 2013-2020 eraldatud tasuta kasvuhoonegaaside heitkoguse ühikuid soojusenergia tootmiseks kokku 819 140 tonni. 2018. aastaks oli tasuta kasvuhoonegaaside heitkoguse ühikuid eraldatud 78 923 tonni (2017. aastaks 93 469 tonni).

Seisuga 31.12.2018 oli kasutamata saastekvootide kogus kasvuhoonegaaside heitkoguse ühikutega kauplemise registris 150 777 tonni, millest ei ole maha arvatud 2018.a emiteeritud kogust 147 966 tonni (2017. a 132 698 tonni), mis vastavalt regulatsioonile tagastatakse 2019.a aprillis. Kasutamata kvoodi hinnanguline turuväärtus oli 3 729 tuh eurot (31.12.2017 seisuga 84 052 tonni väärtusega 685 tuh eurot).

2018.a ostis AS Utilitas Tallinn täiendavalt kvooti 120 500 tonni koguväärtuses 2 143 tuh eurot, sellest 48 646 tonni osteti 2016-2017. aastate puudujäägi katteks ja 69 043 tonni 2018.a puudujäägi katteks. Ostetud, kuid kasutamata saastekvootide jääk 2 811 tonni (60 tuh eurot) kajastub bilansis varude koosseisus (vt lisa 4).

Juhtkonna hinnangul on seisuga 31.12.2018 ettevõttele kuuluv kasvuhoonegaaside heitkoguse ühikute maht piisav ettevõtte vajaduste katmiseks ning puudub vajadus eraldise moodustamiseks.

AS Utilitas Tallinn on AS-ga Tallinna Soojus sõlmitud rendi- ja operaatorlepingu raames andnud allrendile AS-le Adven Eesti käitise koos seonduvate kohustuste ja õigustega. Lepingu lõppemise tähtaeg on 31.12.2031.

**Rendilepinguga seotud varade jääkmaksumus**

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 243	1 412
Masinaid ja seadmed	438	536
Muu materiaalne vara	1	1
<b>KOKKU</b>	<b>1 682</b>	<b>1 949</b>

## Lisa 26 Laenude tagatiseks panditud varad

AS Utilitas Tallinn on kontserni liikmena andnud kontserni kohustuste tagamiseks pankade ees järgnevad tagatised:

- kommertsant ettevõtte vallasvarale 33 516 tuh eurot (varad, mis võivad klassifitseeruda kui vallasvarad, on ostjatelt laekumata arved (vt lisa 3), varud (vt lisa 4) ja materiaalne põhivara (välja arvatud maa ja ehitised ning renditud muu materiaalne põhivara, vt lisa 6, lisa 8);
- hüpoteek kinnistutele ja hoonestusõigustele summas 10 000 tuh eurot (bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.18 211 tuh eurot; 31.12.2017 226 tuh eurot).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2019

**AS Utilitas Tallinn (registrikood: 10811060) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES VESKE	Juhatuse liige	02.05.2019
JANEK TRUMSI	Juhatuse liige	02.05.2019
AULIS MEITUS	Juhatuse liige	02.05.2019

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Utilitas Tallinn aktsionäridele

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS i Utilitas Tallinn (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestuseksperide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide etikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduses sätestatud etikanoüetega. Oleme täitnud oma muud etikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse etikanoüetele.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Tiit Raimla  
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Oksana Popova  
Vandeaudiitor, litsents nr 633

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

2. mai 2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Utilitas Tallinn (registrikood: 10811060) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	02.05.2019
OKSANA POPOVA	Vandeaudiitor	02.05.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 434
<b>Kokku</b>	<b>13 895</b>
Jaotamine	
Dividendideks	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 595
<b>Kokku</b>	<b>13 895</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 434
<b>Kokku</b>	<b>13 895</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	90196185	96.78%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6107100
Faks	+372 6107101
E-posti aadress	info@utilitas.ee
Veebilehe aadress	www.utilitas.ee