

CITYSERVICE

In service of your property

KONSOLIDEERITUD
AASTAARUANNE 2016



2016. AASTA KONSOLIDEERITUD AASTAARUANNE

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2016
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2016
Äriniimi	City Service SE
Registrinumber	12827710
Juriidiline aadress	Narva mnt. 5, 10117 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+370 5 239 49 00
Faks	+370 5 239 48 48
E-post	info@cityservice.eu
Koduleht	http://www.cityservice.eu
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

	Juhatuse kinnitus	5
1.	Ettevõtte profiil	6
1.1.	City Service kontsern	6
1.2.	Strateegia ja eesmärgid	7
1.3.	Missioon ja visioon	7
1.4.	Kontserni struktuur	8
1.5.	Personal	9
2.	Tegevusaruanne	10
2.1.	Põhilised tegevusvaldkonnad	10
2.1.1.	Korterelamute haldus	10
2.1.2.	Ärihoonete haldus	13
2.1.3.	Territooriumite korrashoid ja koristus	15
2.1.4.	Muud teenused	16
2.2.	Efektiivsuse tõstmine	17
2.3.	Olulisemad investeeringud ja sündmused	18
2.4.	Peamised tegevusriskid ja ebakindluse allikad	20
2.5.	Finantsaasta peamised näitajad	21
2.6.	Ettevõtte aktsiakapitali struktuur	23
2.7.	Ettevõtte aktsionärid	24
2.8.	Väärtpaberite üleandmise ja hääletusõiguse piiramine	24
2.9.	Ettevõtte nõukogu, juhatus ja juhtkond	25
2.9.1.	Ettevõtte nõukogu	25
2.9.2.	Ettevõtte juhatus	27
2.9.3.	Kontserni juhtkond	27
2.10.	Dividendipoliitika	29
2.11.	Ettevõtte põhikirja muutmise kord	30
2.12.	Ettevõtte sõlmitud kokkulepped, mis võivad omada tähtsust pärast ettevõtte kontrolli muutumist	30
2.13.	Auditeerimissüsteem ja aastaaruande koostamist puudutava siseauditi ning riskijuhtimis-süsteemide põhiomaduste kirjeldus	31
2.14.	Vastavus äriühingute üldjuhtimise eeskirjadega	33
3.	Sotsiaalse vastutuse aruanne	34
3.1.	Ülevaade	34
3.2.	Turg	35
3.3.	Personalisuhted	37
3.4.	Kogukonnale suunatud ühiskondlikud tegevused	39
3.5.	Keskkonnakaitse	41
4.	Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	42
	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	42
	Konsolideeritud koondkasumiaruanne	44
	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	45
	Konsolideeritud rahavoogude aruanne	46

Raamatupidamise aastaaruande lisad	48
Lisa 1 Üldine informatsioon	48
Lisa 2 Arvestuspõhimõtted	54
Lisa 3 Tegevussegmentide majandustulemused	69
Lisa 4 Firmaväärtus	72
Lisa 5 Muu immateriaalne põhivara	80
Lisa 6 Materiaalne põhivara	82
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	84
Lisa 8 Lõpetatud tegevusvaldkonnad	85
Lisa 9 Olulisemad tütarettevõtted, milles on vähemusosalus	86
Lisa 10 Varud	87
Lisa 11 Ettemaksed	87
Lisa 12 Pikaajalised nõuded	87
Lisa 13 Nõuded ostjate vastu	89
Lisa 14 Raha ja rahalahendid	89
Lisa 15 Reservid ja ülekurss	89
Lisa 16 Laenukohustised	90
Lisa 17 Eraldised ja muud pikaajalised võlgnevused	91
Lisa 18 Kapitalirent	91
Lisa 19 Kasutusrent	92
Lisa 20 Töötajate hüvitistega seotud eraldised	92
Lisa 21 Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	93
Lisa 22 Saadud ettemaksed	93
Lisa 23 Muud lühiajalised kohustised	93
Lisa 24 Müüdnud toodangu kulu	93
Lisa 25 Üldhalduskulud	94
Lisa 26 Muud äritulud ja -kulud	95
Lisa 27 Finantstulud ja (-kulud)	95
Lisa 28 Tulumaks	96
Lisa 29 Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)	99
Lisa 30 Dividendid aktsia kohta	99
Lisa 31 Finantsvarad ja -kohustised ning finantsriskide juhtimine	100
Lisa 32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised	104
Lisa 33 Tehingud seotud osapooltega	105
Lisa 34 Kapitali juhtimine	107
Lisa 35 Bilansipäevajärgsed sündmused	108
Lisa 36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded	109
Sõltumatu audiitori aruanne	115

Juhatuse kinnitus

City Service SE juhatuse liige kinnitab käesolevaga, et temale teadaolevalt annavad raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Euroopa Liidus vastuvõetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS), ja tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate City Service SE ja kontserni tegevuse tulemustest, varadest, kohustustest, finantsseisundist, kasumist või kahjumist ja rahavoogudest. Juhatuse liikmele teadaolevalt pole käesolevas dokumendis varjatud olulisi fakte, mis võiksid mõjutada aktsiate väärtust.

Juhatuse liige



Tomas Kleiva

28. aprillil 2017

I. ETTEVÕTTE PROFIIL

I.1. CITY SERVICE KONTSERN

City Service SE on valdusettevõtte, mis kontrollib kontserni, mis pakub mitmel pool Euroopas kinnisvarahoolduse ja integreeritud kommunaalteenuseid.

Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad ehitist ümbritseva territooriumi hoonete haldusteenuse juhtimist, tehnosüsteemide korrastamise teenust, turvateenust ning haldamis- ja remonditeenust, energiaallikate tegelevad kommunaalmaksete sissenõudmise haldamis- ja renoveerimisteenust, korraldavad ja haldamisega. ehitiste tehnilist ja energiaalast auditeerimist, pakuvad

KONTSERNI ETTEVÕTETE PÕHILISED TEGEVUSVALDKONNAD:



Korterelamute
haldus



Tööstushoonete
haldus



Territooriumi
korrastamine ja
hooldus



Muud tegevused

Ettevõtted peavad oma tegevuses rangelt kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest.

Praegu pakuvad kontserni ettevõtted oma teenuseid Peterburis, Lätis, Leedus, Poolas ja Hispaanias. Kokku hallatakse nimetatud riikides 41,7 miljoni m² suurust ala.



I.2. STRATEEGIA JA EESMÄRGID

City Service kontserni pikaajaline eesmärk on arendada oma tegevust Euroopa turgudel, keskendudes integreeritud kommunaalteenuste pakkumisele.

Kontserni arengustrateegia näeb ette lootustandvate eraettevõtete ja riigi omanduses olevate äriühingute omandamist. Nende töö korraldatakse ümber ja ettevõtted kohandatakse

kontserni mudelile ja standarditele vastavaks, parandades nii järk-järgult teenuste kvaliteeti ja kasumlikkust.

I.3. MISSIOON JA VISIOON

MEIE VISIOON - kindlustada turuliidri positsiooni Euroopas ning saada oma klientidele kõige innovaativsemaks ja efektiivsemaks partneriks ning eelistatuimaks tööandjaks.

MEIE MISSIOON – luua mitmekülgsete ja innovaativsete teenuste abil hästi tasakaalustatud elu- ja töökeskkondi.



I.4. KONTSERNI STRUKTUUR

CITY SERVICE SE								
LĀTI	LEEDU				POOLA		PETERBURI	HISPAANIA
100% SIA CS	100% UAB Alytaus būstas	100% UAB Justiniškių būstas	100% UAB Mano Būsto Sauga	100% UAB Skolos LT	100% Atrium 21 sp. z o.o.	100% Parama Blue sp. z o.o.	100% ОАО Сити Сервис / ОАО City service	100% Administra- ciones SantaPola S.L.
100% SIA City Service	76% UAB Alytaus namų valda	100% UAB Jūros būstas	100% UAB Mano Sauga	100% UAB Šiaulių būstas	100% City Service Poland sp. z. o.o.	100% Parama Group sp z o. o.	100% ЗАО Сити Сервис / ЗАО City service	100% Administracion Urbana y Rural Chorro, S.L.U.
100% SIA Namu serviss APSE	100% UAB Antakalnio būstas	100% UAB Kauno centro būstas	100% UAB Mano sauga LT	100% UAB Šilalės butų ūkis	100% City Service Polska sp. z o.o.	100% Parama Red sp. z o.o.	100% ОАО СФУ*	100% Afinen administración de finques, S.L.U.
100% SIA Namserviss	100% UAB Aukštaitijos būstas	100% UAB Karoliniškių būstas	100% UAB Namų prižiūros centras	100% UAB Šilalės būstas	100% City Service Grupa Technic- zna sp. z o.o.	100% Parama Yellow sp. z o.o.	100% ООО МН Групп	100% Concentra Servicios y Man- tenimiento, S.A.
100% SIA Latvijas Namsaimnieks	100% UAB Baltijos būsto prižiūra	100% UAB Karoliniškių turgus	100% UAB Naujamiesčio būstas	99.84% UAB Šilutės būstas	100% Concierge-ZN ¹ sp. z o.o.	100% Parama White sp. z o.o.	80% ООО Жилком- сервис № 3 Фрун- зенского района	100% Elche administracion de fincas, S.L.U.
100% SIA L-Namsaim- nieks	100% UAB Baltijos NT valdymas	100% UAB Klaipėdos būstas LT	100% UAB Naujosios Vilnios turgavietė	100% UAB Toirenta	100% Dom Best sp. z o. o.	100% Progresline sp. z o.o.	100% ООО Чистый дом	100% Grupo Aresi de Inversiones (SPAIN) S.L.
	100% UAB Baltijos transporto valdymas	100% UAB Konarskio turgelis	100% UAB Nemuno būstas	100% UAB Vėtrungės būstas	100% EnergiaOK sp. z o.o.	100% SANTER ZN ³ sp. z o.o.	100% ООО Подъемный механизмы	
	100% UAB Baltijos turto valdymas	100% UAB Lazdynų butų ūkis	100% UAB Neries būstas	100% UAB Vilkpėdės būstas	100% Famix sp. z o.o.	100% Skydas - PB ⁴ sp. z o.o.		
	100% UAB Birštono būstas	100% UAB Lazdynų būstas	100% UAB Pastatų prižiūra	100% UAB Vilniaus turgus	100% Gerente - SN ² sp. z o.o.	100% TED sp z o.o		
	100% UAB Dainavos būstas	100% UAB Mano aplinka	100% UAB Pašilaičių būstas	100% UAB Viršuliškių būstas	100% Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.	100% ZZN ⁵ sp. z o.o.		
	100% UAB Danės būstas	100% UAB Mano aplinka plius	100% UAB Pietinis būstas	100% UAB Žirmūnų būstas	50% Home Rent sp. z o.o.	100% ZZN Inwestycje sp. z o.o.		
	100% UAB Economus	100% UAB Mano Būstas	100% UAB Radviliškio būstas		100% Hoone - Usługi Budowlane sp. z o.o.			

Kontserni tehtud investeeringud oma tütarettevõtetesse sisaldavad seisuga 31. detsember 2016 investeeringut ettevõtetesse Marijampolės butų ūkis UAB (34% aktsiakapitalist)

¹ Concierge - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.

² Gerente - Serwis nieruchomości sp. z o.o.

³ SANTER Zar

⁴ Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.

⁵ Zespół Zarz

⁶ ОАО Специализи-ро ванное ремонтно-наладочное управление



I.5. PERSONAL

2016. aastal pööras kontsern erilist tähelepanu oma töötajate koolitamisesse. Kõrgema- ja keskastme juhtkond osales efektiivse personalijuhtimise koolitusel, mille käigus õpiti asjakohase tagasiside andmist, meeskonnatöö hindamist ja omandati eduka meeskonnajuhi töövõtteid.

Kontserni töötajatele anti võimalus osaleda ettevõttesiseste koolitajate läbiviidud koolitustel. Need on praktikapõhised, seetõttu saavad koolituse läbinud töötajad uusi teadmisi oma igapäevatoos kohe rakendada.

Kontserni ühes ettevõttes loodi sisekoolitajate klubi, mille liikmed jagavad omavahel kõiki koolituskogemusi.

Üks teine kontserni ettevõtte hakkas oma töötajate jaoks avaldama mitmesuguseid õppematerjale, nende tutvustamiseks korraldatakse esitlusi ning arutelusid.

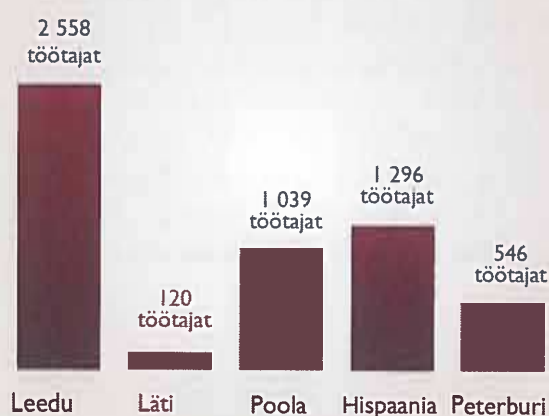
Kolmas märkimisväärne 2016. aasta algatus on karjääriakadeemia projekti ellukutsumine. Akadeemia kriteeriumipõhise hindamise läbisid ettevõtte 73 töötajat, kellele pakutakse edasisi arengu- ja õppevõimalusi.

Üks kontserni ettevõtetest osales ettevõtte AON Hewitt korraldatud parima tööandja uuringus juba viiendat korda.

2017. aastal keskendub kontsern eraldi ka töötajate kaasamist võimaldavate meetmete rakendamisele.

Praegu töötab kontserni Leedu ettevõttes 2 558 töötajat, Lätis 120, Poolas 1 039, Hispaanias 1 296 ja Peterburis (Venemaal) 546 töötajat.

TÖÖTAJATE ARV PIIRKONNITI



2. TEGEVUSARUANNE

2.1. PÕHILISED TEGEVUSVALDKONNAD

2.1.1. KORTERELAMUTE HALDUS

Kontsern pakub korterelamute haldusteenuseid, st korraldab kõiki tegevusi, mis on vajalikud, et ühiskasutuses olevaid objekte töökorras hoida ja neid sihtotstarbeliselt kasutada, ning teeb ka jooksvat tehnohooldust.

Ettevõtted aitavad säilitada ehitiste põhistruktuuride vastupidavust, kõrvaldavad pisidefekte, tegelevad ühiskasutuses olevate tehniliste vahendite ennetava kontrolli ja seadistamisega ning veenduvad nende ohutuses, teostavad muid ennetavaid tegevusi, reguleerivad kütte- ja sooja vee süsteeme ning teevad ettevalmistusi kütteperioodi alguseks.

Korterelamute haldusteenust pakume Leedus, Poolas, Lätis, Hispaanias ja Peterburis.

LEEDUS sõlmisid kontserni ettevõtted hoonete omanikega uusi lepinguid, suurendades sellega veelgi pindala, millel me oma teenuseid pakume. Laienesime ka uude piirkonda - sõlmisime kortermajade haldusteenuse lepinguid Šilalé piirkonnas. Kontserni ettevõtted jätkasid ka kliendisuhete tugevdamist, kvaliteedikontrolli parendamist ning virtuaalteenuste arendamist. Kontsern plaanib 2017. aastal alustada teenuste pakkumist ka teistes Leedu linnades. Praegu on korterelamute kogupindala, millele oma teenuseid pakume, 9,75 miljonit m².

9,75
miljonit m²

POOLAS omandas kontsern kolm ettevõtet: Varssavis Parama Groupi, Gdynia linnas tegutseva ettevõtte TED ja Szczecini linnas asuva ettevõtte Dom Best. Pärast eelmainitud ettevõtete omandamist kasvas hallatavate korterelamute kogupindala 2,2 miljoni m² võrra. Euroopa Äriinstituut tunnustas kontserni suurimat Poola ettevõtet, Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.-d dünaamilise kasvu eest. Praegu on korterelamute kogupindala, millele Poolas oma teenuseid pakume, 12,4 miljonit m².

12,4
miljonit m²



Kontserni ettevõtte, mis tegutseb **HISPAANIAS**, lõi investeerimis- ja haldustegevuse korraldamiseks valdusettevõtte Grupo Aresi de Inversiones (SPAIN) S.L., millega eraldati vastavad toimingud ettevõtte Concentra tegevuste hulgast.

Jätkasime korterelamute aktiivset haldamist Alicante, Murcia ja Madridi piirkondades. Aasta jooksul võitis kontsern juurde uusi kliente ning **suurendas seeläbi hallatavate hoonete kogupindala 1,4 miljoni m² võrra. Kogupindala, millele oma teenuseid pakume, on nüüd 3,1 miljoni m².** Laiendasime ka oma teenuste portfelli ning hakkasime olemasolevatele klientidele uusi kinnisvarahaldusteenuseid pakkuma.

Plaanime 2017. aastal oma osatähtsust korterelamute haldamise turul suurendada orgaanilise laienemise ja uute lepingute sõlmimise kaudu. Kontsern plaanib laieneda Barcelona ja Malaga piirkondadesse ning alustada tegutsemist ka Hispaania põhjaosas. Kontserni 2017. aasta eesmärk on kasvatada hallatavate korterelamute kogupindala aasta lõpuks kahekordseks.

3,1
miljonit m²

LÄTIS tugevdas kontserni oma turupositsiooni ning omandas kaks ettevõtet, mis pakkusid korterelamute haldusteenuseid Riia ja Adazi piirkondades. Pärast laienemist kasvas Lätis hallatavate korterelamute kogupindala kuni 620 tuhande m².

2017. aastal plaanib kontsern hallatavate hoonete pindala ettevõtete omandamiste kaudu veelgi suurendada ning alustada tegutsemist ka riigi teistes linnades.

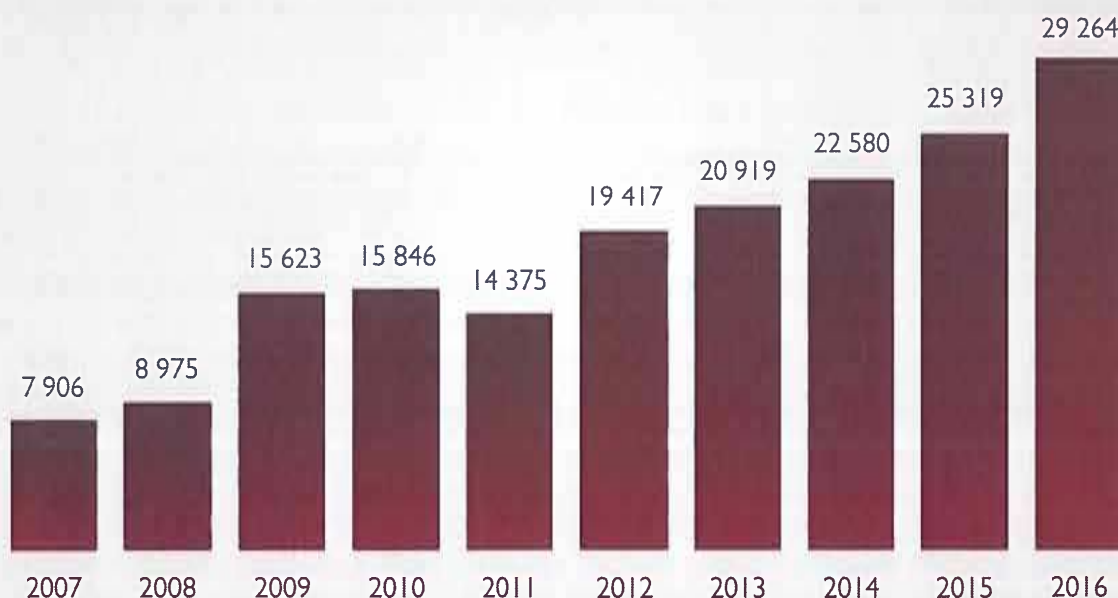
620
tuhat m²

PETERBURIS tegutsevad kontserni ettevõtted suurendasid hallatavate hoonete kogupindala 14 tuhande m² võrra. Hoonehalduslepingud sõlmiti 23 uue korterelamuga. Kontsern plaanib 2017. aastal suurendada hallatavate hoonete arvu orgaanilisel teel.

Praegu on hallatavate korterelamute kogupindala 3,4 miljonit m².

3,4
miljonit m²

**MUUTUSED HALLATAVATE KORTERELAMUTE
PINDALADES KONTSERNI ETTEVÕTETES KOKKU
MILJONIT M²**





2.1.2. ÄRIHOONETE HALDUS

Kontserni ettevõtted pakuvad ärihoonete haldamise teenust, mis aitavad hoonete erinevaid süsteeme töökorras ja hoolduskulusid kontrolli all hoida.

Teenuste valik, mida oma klientidele pakume, on väga lai: tehnovarustuse korrashoiust ning energiaressursside juhtimisest ja säästmisest kuni siseruumide koristuse ja valveteenuseni.

Kontsern pakub ärihoonete haldamise teenust Leedus, Lätis, Poolas, Hispaanias ja Peterburis.

LEEDUS võitsime kliente juurde – kokku sõlmisime 89 lepingut: 59 uute ja 30 olemasolevate klientidega.

Hakkasime ärihoonete haldusteenust pakkuma ostu- ja vabaajakeskusele Centre Panorama ja NT valdos (mille alla kuulub enam kui 80 objekti üle terve Leedu). Pikendasime hooldusteenuste lepinguid ka ettevõtetega Philip Morris Lietuva, Technopolis, Baltic Facility Management, Griteka ja paljude teiste prominentsete klientidega.

Kontsern jätkas klientidele ESCO-mudeli tutvustamist ja mitmel pool ka selle rakendamist. Eriti edukalt toimib see mudel Vilniuse koolides ja lasteasutustes, aga ka kommertshoonetes: nt Vichy veepargis ja ettevõttes FL Technics.

3,94
miljonit m²

Arenenud maades ja Euroopa riikides laialdaselt kasutusel olev ESCO-mudel tähendab põhimõtteliselt seda, et energiateenuse pakkuja vastutab selle eest, et klient ei tarbiks rohkem ressursse, kui lepinguga ette on nähtud. ESCO-mudeli abil säästis ettevõtte oma haridus- ja kommertsasutustest klientidele ligi 2,5 miljonit eurot.

Praegu on hallatavate hoonete kogupindala 3,94 miljonit m².

LÄTIS jätkas kontsern oma tegevuste laiendamist äriklientide segmendis: võitsime juurde uue kliendi, Läti ühe suurema kontserdisaali - Lielais Dzintars, mis asub Liepajas. Seal hakkasime teostama tehnosüsteemide hooldusteenust. Lisaks sõlmisime lepingu spordiklubiga Lemon Gym, kus pakume nüüd mitmesuguseid kinnisvarahoolduse teenuseid. Sõlmisime tehnosüsteemide korrashoiuteenuse lepingud ka ehitusmaterjalide keskusega Depo DIY ning kahe RIMI supermarketiga.

2016. aasta lõpuks oli Lätis hallatavate ärihoonete kogupindala 932 tuhat m².

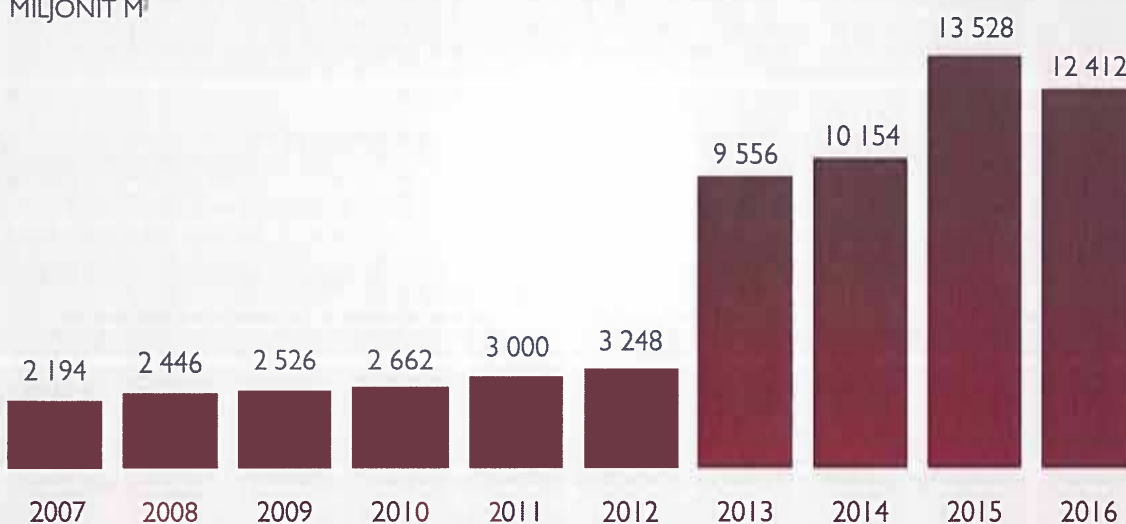
Ka **POOLAS** jätkas kontsern äriklientide segmendis edukat tegutsemist. Kinnisvarahooldusteenuste lepingud sõlmiti ärikeskusega Victoria, ostukeskustega Manhattan Gorzow Wielkopolski ja Outlet Center ning hotellidega Hampton by Hilton ja Best Western.

Praegu on hallatavate ärihoonete kogupindala 3,2 miljonit m².

932
tuhat m²

3,2
miljonit m²

MUUTUSED HALLATAVATE ÄRI-, AVALIKE JA TÖÖSTUSHOONETE PINDALADES KONTSERNI ETTEVÕTETES KOKKU MILJONIT M²



PETERBURIS pakub kontserni ettevõtte hooldusteenuseid animatsioonistuudiale Мельница ja ärikeskusele Кадр. Praegu haldab ettevõtte äriklientide hoonetes kokku 40 tuhande m² suurust pindala.

40
tuhat m²

HISPAANIAS on kontserni ettevõtte klientideks nii äri- kui avaliku sektori ettevõtted. Hallatavate hoonete kogupindala on 4,3 miljonit m². 23. veebruaril esitas haldus- ja hooldusteenuseid pakkuv ettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. pankrotiavalduse Hispaania vastavale ametiasutusele.

4,3
miljonit m²

2.1.3. TERRITOORIUMITE KORRASHOID JA KORISTUS

Kontsern pakub suurt hulka territooriumite korrashoiu- ja koristusteenuseid: siseruumide ja ehitiste ümbruse koristamine, eravalduste ja linnade avalike ruumide korrashoid, lume-, liiva- ja lehtede koristus, muru niitmine, eripuhastustööd. Lisaks müüme ka puhastusvahendeid. Eespool loetletud teenuseid pakume Leedus, Lätis, Hispaanias ja Peterburis.

LEEDUS pakub kontserni ettevõtte territooriumite korrashoiu- ja puhastusteenuseid järgmistes linnades: Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Biržai, Alytus, Šilutė ja Radviliškis. 2016. aastal hakkasime tegutsema ka Rokiškise ja Panevėžysini linnades. Koristame korterelamute ja ärihoonete ümbrust, lisaks hoiame korras ka linnade avalikku ruumi. Ettevõtte tegeleb pidevalt pakutavate teenuste ulatuse laiendamisega ja investeerib ka uutesse seadmetesse: 2016. aastal tehti selliseid investeeringuid 170 tuhande euro eest.

2016. aastal omandas kontsern biokäimlate ettevõtte Toirent UAB.

LÄTIS pakub kontserni ettevõtte koristus- ja territooriumite hooldusteenust korterelamutele, ostukeskustele ja kontoritele.

HISPAANIAS pakub kontserni ettevõtte peamiselt siseruumide koristusteenust äriettevõtete ja riigiomandis olevatele hoonetele.

PETERBURIS tegeleb kontserni ettevõtte korterelamute territooriumite hooldus- ja koristusteenuste pakumisega.





2.1.4. MUUD TEENUSED

Põhiteenuste kõrval pakub kontsern oma klientidele Leedus, Lätis, Poolas ja Peterburis erinevaid lisateenuseid.

LEEDUS on kontserni ettevõtetel 3 700 turvateenuse klienti, oleme renoveerinud 64 hoonet ja hooldanud 500 mänguväljakut. Lisaks oleme kogunud klientide jaoks kokku 3,3 miljoni euro väärtuses kommunaalmaksete võlgu.

LÄTIS tegutsev kontserni ettevõtte osales hankel, mille käigus sooviti 9 hoone jaoks uutele kehtestatud nõuetele vastavaid korterelamute renoveerimisprojekte ning ettevõtte oli tihedas konkurentsiesimene, kes suutis nõuetele vastavad projektid esitada.

POOLAS tegelevad kontserni ettevõtted soojusenergia tootmise ja pakkumisega, katlaruumide montaaži ja elektrienergia jaemüügiga.

PETERBURIS tegeleb kontserni ettevõtte 353 korterelamu jaoks kommunaaltesude administreerimisega.

2.2. EFEKTIIVSUSE TÕSTMINE

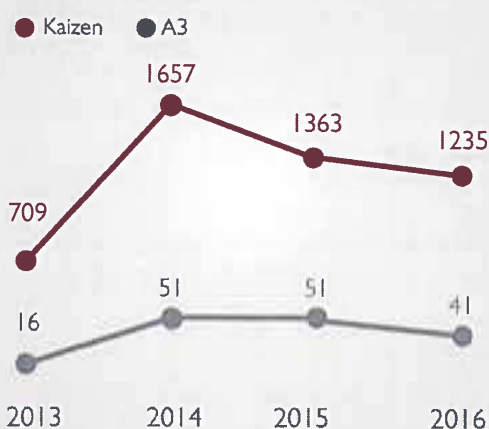
Jätkasime äriprotsesside juhtimise meetodi LEAN rakendamist ning meetodipõhiste protsesside läbiviimist kõikides riikides, kus kontsern tegutseb.

LEEDUS keskendus LEAN-meetodit praktiseeriv kontsern oma tegevustes parimate praktikate standardiseerimisele ja rakendamise toetamisele, protsessikulude vähendamisele ja 5S-standardi tutvustamisele ning vajalike tugiteenuste edendamisele. Lisaks tõstsime tähelepanu keskpunkti ka töötajatele arengu- ja õppevõimaluste pakkumise. Vaatasime põhjalikult läbi ka ettevõtte projektid: kõik soiku jäänud ettevõtmised kas taaselustati või katkestati. Seeläbi vähendasime tegevustega seotud töötajate hulka, kuid saime ka võimaluse hinnata töötajate töökoormust ning vabanenud ressursse paremini ümber jagada.

Kogu kontserni personalist on pidevate parendustegevustega hõivatud 10% töötajatest, sh 80% tippjuhtidest.

PETERBURI ettevõtte kõikides osakondades on LEAN-indikaatorid kasutusele võetud ja 100% kõrgema taseme juhtidest on läbinud kompetentside hindamise protsessi. Kaizen-ideede eduka rakendamise abil suutis tütarettevõtte aasta jooksul säästa 100 tuhat eurot ja 3 000 töötundi.

LEEDUS ELLUVIIDUD
PROJEKTIDE ARV



LEAN-meetodist on saanud kontserni peamised konkurentsieelised, seepärast kavatsime seda 2017. aastal veelgi laiemalt rakendada.

HISPAANIAS jätkasid kontserni ettevõtte tegevusprotsesside parendamist, sellesse protsessi olid kaasatud kõik kohalikud tippjuhid ja 40% töötajatest. Ka 2017. aastal pöörame suurt tähelepanu töötajate kompetentsuse tõstmisele.

POOLA ettevõtte jätkavad tegevuste optimeerimisele suunatud lahenduste rakendamist. LEAN-meetodit kasutatakse ettevõtete arenguplaanide elluviimisel ning kõik tippjuhid ja 80% kontoritöötajatest on kaasatud pidevatesse arengutegevustesse. Poola regioonil on märkimisväärne kasvupotentsiaal ja seetõttu pööratakse siin ka edaspidi erilist tähelepanu efektiivsuse tõstmisele.

LÄTIS arendasime LEAN-meetodit põhiliselt A3 projektide kaudu ning kaasasime sellesse protsessi veelgi rohkem töötajaid.

2.3. OLULISEMAD INVESTEERINGUD JA SÜNDMUSED

JAANUAR

6. jaanuaril rakendus ettevõtte UAB ICOR pakkumus, kes omandas 5 877 675 ettevõtte aktsiat. Tehingu tulemusena on UAB ICOR nüüd 26 813 293 ettevõtte tavaaktsia omanik, mille põhjal on tal 84,83% põhikirjajärgse kapitali osalus ja hääleõigus.

VEEBRUAR

9. veebruaril viidi lõpule ettevõtte UAB Žaidas reorganiseerimine, mis toimus eraldamismeetodil. Pärast varade, õiguste ja vastutuse lahutamist loodi kaks uut ettevõtet: UAB Alytaus büstas ja UAB Alytaus namų valda. Reorganiseerimise järel sai ettevõtte UAB Žaidas uueks nimeks UAB Kauno centro büstas.

APRILL

Aprillis omandas ettevõtte oma Poola tütar-ettevõtte kaudu uue ettevõtte Parama Group sp. z o.o., mis tegeleb elu- ja ärihoonete administreerimise ning hoonetele tehnoteenuste pakkumisega. Parama Group on Varssavi piirkonna turuliider.

1. aprillil viidi lõpule ettevõtete UAB Šiaulių namų valda ja UAB Apkaba reorganiseerimine, mille tulemusena ühendati ettevõtte UAB Apkaba ettevõttesse UAB Šiaulių namų valda koos kõigi varade, õiguste ja kohustustega. UAB Apkaba lõpetas tegevuse ja eemaldati ka äriregistrist. Pärast reorganiseerimise lõpetamist sai UAB Šiaulių namų valda uue nime: UAB Pietinis büstas. Ettevõtte juht ning kontaktandmed ei muutunud.

30. aprillil eemaldati ettevõtte aktsiad AB Nasdaq Vilniuse börsilt. Ettevõtte aktsiatega jätkatakse kauplemist Varssavi börsil.

MAI

5. mail viidi lõpule ettevõtete UAB Žirmūnų büstas ja UAB Nemuno büsto priežiūra reorganiseerimine, mille tulemusena ühendati ettevõtte UAB Nemuno büsto priežiūra ettevõttesse UAB Žirmūnų büstas koos kõigi varade, õiguste ja kohustustega. Ettevõtte UAB Nemuno büsto priežiūra lõpetas tegevuse ja

eemaldati ka äriregistrist. Reorganiseerimise järel ettevõtte UAB Žirmūnų büstas juht ja kontaktandmed ei muutunud.

23. mail peeti ettevõtte osanike tavapärase üldkoosolek, kus osanikud kinnitasid ettevõtte 2015. aasta konsolideeritud aastaaruande, määrasid 2015. aasta kasumi jaotamise ja otsustasid anda ettevõttele õiguse enda aktsiaid omandada.

JUUNI

2. juunil omandas ettevõtte oma Poola tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte Dom Best sp. z o.o., mis pakub Poolas eluhoonetele haldusteenuseid.

AUGUST

8. augustil omandas ettevõtte oma Poola tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte TED sp. z o.o., mis pakub Poolas eluhoonetele haldusteenuseid.

12. augustil omandas ettevõtte oma Leedu tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte UAB Toirenta, mis pakub Leedus biokäimlate rendi- ning heitvee käitlusteenuseid.

SEPTEMBER

13. septembril omandas ettevõtte oma Leedu tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte UAB Šilalės butų ūkis, miks pakub Šilalė piirkonnas eluhoonetele haldusteenuseid.

OKTOOBER

3. oktoobril omandas ettevõtte oma Läti tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte SIA Latvijas Namsaimnieks (endine SIA Latio Namsaimnieks), mis pakub Lätis eluhoonetele haldusteenuseid, kokku 290 tuhande m² pindalal. Ettevõtte klientideks on ka ärihoonete omanikud, ning teenuseid pakutakse 37 tuhande m² kogupindalal.

26. oktoobril ostis ettevõtte oma Hispaania tütar-ettevõtte kaudu kaks kliendiportfelli, mis sisaldasid endas eluhoonetele pakutavate haldusteenuste lepinguid, vastavalt 450 tuhande m² ja 367 tuhande m² kogupindalal.

27. oktoobril viidi lõpule ettevõtte UAB Mano Sauga reorganiseerimine ja loodi uus ettevõtte UAB Mano Būsto Sauga. Pärast reorganiseerimisprotsessi lõppu lahutati UAB Mano Sauga tegevused avaliku ja erasektori tegevusteks. Kõik erasektori tegevused koos varade, õiguste ja kohustustega läksid loodud ettevõttele UAB Mano Būsto Sauga, UAB Mano Sauga jätkab teenuste pakkumist avalikus sektoris.

NOVEMBER

9. novembril viidi lõpule ettevõtete UAB Žardės būstas, UAB Pempininkų būstas ja UAB Vingio būstas reorganiseerimine. Pärast protsessi lõppu ühendati ettevõtted UAB Pempininkų būstas ja UAB Vingio būstas ettevõttesse UAB Žardės būstas koos kõigi varade, õiguste ja kohustustega. Ettevõtted UAB Pempininkų būstas ja UAB Vingio būstas lõpetasid tegevuse ja eemaldati äriregistrist. Pärast reorganiseerimise lõppu ei muutunud ettevõtte UAB Žardės būstas juht ega kontaktandmed.

14. novembril sai ettevõtte UAB Žardės būstas uue nime: UAB Klaipėdos būstas LT.

28. novembril omandas ettevõtte oma Läti tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte SIA L-Namsaimnieks (endine SIA Latvijas Namsaimnieks), mis pakub Lätis eluhoonetele haldusteenuseid kogupindalal 47 tuhat m².

DETSEMBER

19. detsembril peeti ettevõtte osanike erakorraline üldkoosolek, kus osanikud otsustasid valida ettevõtte Ernst & Young Baltic AS, registrikood 10877299, City Service SE audiitoriks. Audiitor auditeerib ettevõtte aastaaruannet ja konsolideeritud aruannet. Osanikud kinnitasid ka audititeenuste hinnatingimused.

SÜNDMUSED AASTAL 2017

JAANUAR

24. jaanuaril omandas ettevõtte oma Hispaania tütar-ettevõtte kaudu tegevuseta ettevõtte Vetell dos ibérica S.L., mille tegevuseks on Hispaanias hoonete haldusteenuse pakkumine.

27. jaanuaril omandas ettevõtte oma Leedu tütar-ettevõtte kaudu ettevõtte UAB visos ap-saugos paslaugos.

30. jaanuaril asutas ettevõtte oma Hispaania tütar-ettevõtte kaudu kaks uut ettevõtet: Aresi Gestion Residencial, S.L. ja Aresi Euroinmo, S.L.

VEEBRUAR

23. veebruaril esitas ettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. pankrotitaotluse Hispaania vastavale ametiasutusele, kes alustas pankrotimenetlust. Pankrotimenetluse alustamise taotlus otsustati esitada pärast Hispaania ärihoonete haldus- ja koristusteenuste turu väljavaadete hoolikat hindamist.

23. veebruaril lahkus ettevõttest tegevdirektorina tegutsenud juhatuse liige Jonas Janukėnas pärast Concentra pankrotiavalduse esitamist. Tema ülesandeid täidab finantsdirektor Tomas Kleiva kuni ettevõtte osanike erakorralise koosoleku kokkukutsumiseni.

MÄRTS

16. märtsil viidi lõpule ettevõtete UAB Šilalės butų ūkis ja UAB Šilalės būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimise tagajärjel liideti UAB Šilalės būstas ettevõttega UAB Šilalės butų ūkis koos kõigi varade, õiguste ja kohustustega. Ettevõtte UAB Šilalės būstas lõpetas tegutsemise ja eemaldati äriregistrist. Pärast reorganiseerimist sai UAB Šilalės butų ūkis uue nime: UAB Šilalės būstas, ettevõtte juht ja kontaktandmed ei muutunud.

APRILL

5. aprillil müüs City Service SE oma Poolas tegutseva ettevõtte Grupa Techniczna Sp. z o.o. Ettevõtte rajati 2014. aastal ja tegeles tehnohooldusteenuste pakkumisega City Service kontserni klientideks olevatele elu- ja ärihoonetele. City Service SE jätkab investeringute tegemist Poola eluhoonete haldusteenuste turul.

2.4. PEAMISED TEGEVUSRISKID JA EBAKINDLUSE ALLIKAD

2016. aastal oli turg stabiilne - hinnad ja ostujõud ei langenud - kuid tugeva konkurentsi tõttu hoonete haldusteenuste turul tuli kontsernil keskenduda oma tegevuste efektiivsuse jätkuvale tõstmisele. Hoonete haldusteenuste hinnad pole viimase aasta jooksul märgatavalt muutunud, klientide rahulolu tõus ja aktiivne müügitöö aga tagasid meile märkimisväärse kasvu lisateenuste pakkumise vallas.

Riskid on aastate lõikes jäänud samaks: inflatsioon, klientide maksevõime, tiheda konkurentsi tõttu nõudlikumaks muutuvad äri- ja eluhoonete kliendid, kvalifitseeritud personali leidmine.

Korterelamute haldus- ja korrashoiuteenuste ulatus, nõuded teenusepakkujatele ja tasude arvestuspõhimõtted on üksikasjalikult kohalikul ja riiklikul tasandil paika pandud. Kohalikel omavalitsustel on võim seada tasudele ülempiir ning koos vastavate kontrolliorganitega jälgida, et teenusepakkujad täidaksid seadusandluses määratletud haldus- ja korrashoiunõudeid. Lisaks on neil õigus rakendada sanktsioone ettevõtetele, kes nõudeid täita ei suuda.

Kõik pretensioonid, mis puudutavad teenuste pakkumist, saavad omanikud ka ise otse KOV-i esindajatele või teenusepakkujatele esitada. Lisaks eelmainitule kujutavad korterelamute halduse ja korrashoiu turul riski endast ka veel kõikvõimalikud seadusemuudatused, säärase muudatuste sisseviimise sagedus, KOV-i või riigitasandil kinnitatud otsused, mis seavad teenusepakkujatele lisakohustusi, ning erinevate kontrollorganite läbiviidud kontrollide tulemused. Kindlaksmääratud tasude ülempiiri õigeaegne indekseerimine kujutab kontserni tegevusele korterelamute halduse ja korrashoiuteenuste pakkumisel omaette riski.

2016. aastal ei tehtud korterelamute halduse- ja korrashoiuteenuste seadusandlusesse ühtegi olulist muudatust. Samuti ei võetud vastu ühtegi otsust, mis oleks teenusepakkujatele uusi nõuded esitanud. Järelevalveasutused ei tuvastanud teenuste pakkumisel suuri puudujääke ega mittevastavusi kehtiva seadusega.

KREDIIDIRISK

Kontsern rakendab meetmeid, mis tagavad selle, et teenuseid osutatakse sobiva krediidi ajalooga klientidele ning et need ei ületa vastuvõetava krediidiriski määra. Ükski klient ei moodusta üle 10% segmendi müügitulust.

Maksimaalset krediidiriski määra näitab iga finantsvara bilansiline jääkväärtus. Seega on juhtkond seisukohal, et kontserni maksimaalset krediidiriski määra näitab kõige paremini ostjate vastu olevate nõuete ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa, millest on arvatud maha ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva seisuga.

INTRESSIMÄÄRA RISK

Suurem osa kontserni ja ettevõtte laenukohustustest (laenu- ja kapitalirendi kohustused) on ujuvate intressimääradega, mis on seotud EUR LIBOR-i, EURIBOR-i, EONIA ja WIBOR-iga ning põhjustavad seega intressimäära riski (vastavalt aastaaruande lisad 16 ja 18).

2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei kasutatud intressimäära riski maandamiseks finantsinstrumente.

2.5. FINANTSAASTA PEAMISED NÄITAJAD

PÕHILISED FINANTSINDIKAATORID	2012	2013*	2014*	2015*	2016
Müük	132 816	149 663	181 266	167 188	174 267
Müük Leedu turul	57 819	66 474	67 440	65 401	70 401
Müük välisturgudel (Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)	74 997	83 189	113 826	101 787	103 866
Ettevõtte hallatav ala Leedus (tuhat m ²)	11 386	11 351	12 500	13 030	13 693
Ettevõtte hallatav ala välisturgudel (Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)	11 279	19 124	20 234	25 817	27 983
BRUTOTULU					
EBITDA	9 123**	13 331	12 314	10 012	9 679
EBITDA marginaal	6,87%	8,91%	6,79%	5,99%	5,55%
Ärikasum (EBIT)	7 314	10 370	8 914	5 883	5 353
EBIT marginaal	5,51%	6,93%	4,92%	3,52%	3,07%
Tulu enne maksustamist (EBT)	5 156	8 674	6 932	7 537	5 527
EBT marginaal	3,88%	5,80%	3,82%	4,51%	3,17%
Netotulu	3 763	7 013	5 119	6 184	1 266
Netotulu välisturgudel (Poola, Läti, Peterburi ja Hispaania)	2 622	1 331	(831)	(783)	(354)
Netotulu marginaal	2,83%	4,69%	2,82%	3,70%	0,73%
Tulu aktsia kohta (EUR)	0,14	0,23	0,20	0,26	0,04
Omakapitali tootlus (ROE)	5%	12%	9%	11%	2%
Varade tootlus (ROA)	2%	5%	4%	6%	1%

* Kõik ülaltoodud tabelis olevad andmed aastate 2013, 2014 ja 2015 kohta (v.a omakapitali ja varade tootlus ning tulu aktsia kohta) on esitatud nii, et välja on jäetud 2014. ja 2015. aastal võõrandatud ettevõtete varad (nt Ecoservice UAB kontsern ja Stravropoli linnas tegutsevad ettevõtted). Kõik summad on toodud tuhandetes eurodes, kui pole märgitud teisiti.

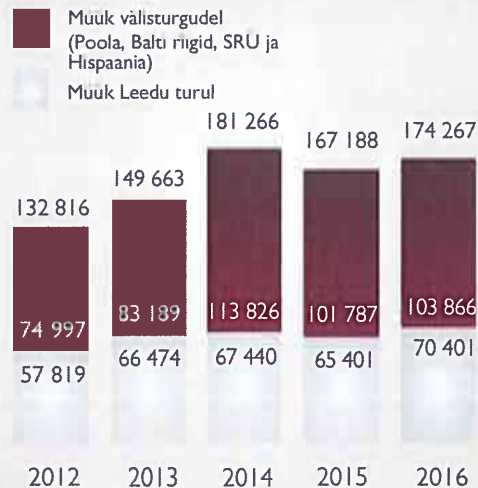
** Enne kasumit negatiivselt finantsväärtuselt või firmaväärtuse langust.

KOKKUVÕTLIKULT

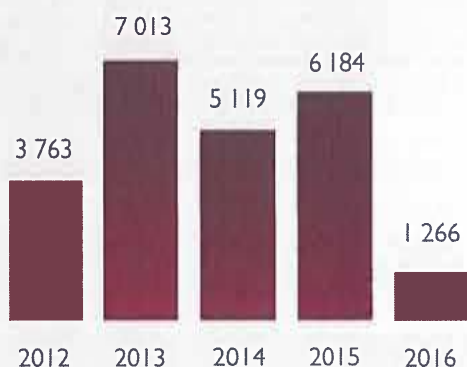
HALLATAV MAA-ALA TUHAT M²



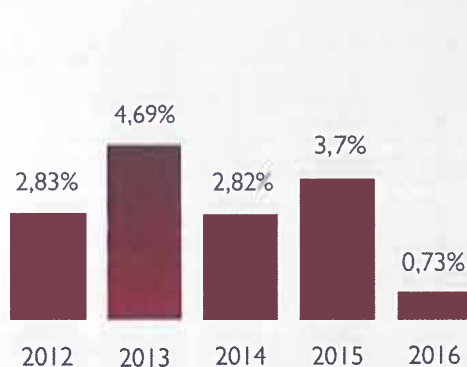
MÜÜK TUHAT EUR



NETOTULU TUHAT EUR



NETOTULU MARGINAAL %



2.6. ETTEVÖTTE AKTSIAKAPITALI STRUKTUUR

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31. detsember 2016 on 9 483 eurot, mis on jagatud 31 610 tuhandeks tavaaktsiaks nimiväärtusega 0,30 eurot aktsia kohta. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsembril 2016 registreeriti ettevõtte kõik 31 610 tuhat tavaaktsiat Varssavi börsile (ISIN-registreerimiskood EE3100126368). Börsi kauplemiskood on CTS.

Teisi liiki aktsiaid ettevõttel juba mainitud lihtaktsiate kõrval ei ole ning ettevõtte põhikirja kohaselt ei ole aktsiate omamisega kaasnevad õigused ka mingil viisil piiratud ja puuduvad ka erilised kontrolliõigused.

Ettevõtte ise ja tema tütarettevõtted ühtegi ettevõtte aktsiat ei oma. Pole vahetatavaid ega asendatavaid aktsiaid ega aktsiaoptsioone; samuti pole kellelgi realiseerimata õigusi ettevõtte aktsiate omandamiseks ega plaane aktsiakapitali suurendamiseks. Ühelgi aktsionäril pole ettevõttes erioigusi, registreeritud aktsiate tingimuste järgi on kõikide osanike õigused võrdsed.

AKTSIONÄRIDEL ON JÄRGMISED ÕIGUSED:

- saada dividendidena osa ettevõtte kasumist;
- saada osa ettevõtte kapitalist, kui seda vähendatakse eesmärgiga teha ettevõtte aktsionäridele kapitalist väljamakseid;
- saada ilma tasu maksmata aktsiaid, kui kapitali suurendatakse vaba omakapitali arvelt (fondi emissioon);
- omada ostueesõigust ettevõtte aktsiate ja vahetusvõlakirjade omandamiseks, välja arvatud juhul, kui üldkoosolek otsustab kõikide aktsionäride ostueesõiguse tühistada;
- saada ettevõtte likvideerimisel osa selle varadest;
- osaleda üldkoosolekul;
- hääletada üldkoosolekul vastavalt nende omanduses olevate aktsiate hääleõigusele;
- õigus küsida juhatuselt üldkoosolekul informatsiooni ettevõtte tegevuste kohta, välja arvatud juhul, kui see võib ettevõtte huvisid märgatavalt kahjustada;
- nõuda üldkoosoleku kokkukutsumist, kui seda soovivate aktsionäride aktsiad moodustavad ettevõtte aktsiakapitalist vähemalt 1/20;
- kutsuda kokku üldkoosolek, kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut kokku kuu aja jooksul pärast vastavasisulise nõude esitamist aktsionäride poolt, kelle aktsiad moodustavad ettevõtte aktsiakapitalist vähemalt 1/20;
- nõuda üldkoosolekul, et ettevõtte finantsolukorra või juhatuse tegevuse kohta viidaks läbi erikontroll. Sellekohase nõude saavad esitada aktsionärid, kelle aktsiad kokku moodustavad vähemalt 1/10 ettevõtte aktsiakapitalist;
- muud äriseadustikus sätestatud materiaalsed ja mittemateriaalsed õigused.

2.7. ETTEVÖTTE AKTSIONÄRID

I Seisuga 31. detsember 2016 oli ettevõttel 297 aktsionäri.

Seisuga 31. detsember 2016 jagunesid aktsionärid, kelle omandis oli enam kui 5% ettevõtte aktsiatest, järgmiselt:

	Aktsiate hulk	Osakapitali ja hääleõiguse %
ICOR UAB, registrikood 300021944, aadress: Konstitucijos av. 7, Vilnius, Leedu	26 813 293	84,83 %
Teised eraaktsionärid ja finantseerimisasutused	4 796 707	15,17 %
KOKKU	31 610 000	100 %

2.8. VÄÄRTPABERITE ÜLEANDMISE JA HÄÄLETUSÕIGUSE PIIRAMINE

Ettevõtte suurim osanik, UAB ICOR, on ühe osa oma aktsiatest, st 17 396 275 osakut, mis moodustavad kokku 55,03% ettevõtte aktsiakapitalist, pantinud pangale. Nende osakute ülekandmise, pantimise ja võõrandamise õigused on piiratud. Kõik muud UAB ICOR-i kui aktsionäri varalised ja mittevaralised õigused on piiranguteta.

Ettevõttele ja selle juhatusele teadaoleva info kohaselt puudusid üleandmisel piirangud, v.a ülaloodud 2016. aastal kehtinud piirang ettevõtte aktsiate üleandmise kohta. Ettevõttele teadaoleva info kohaselt on kõikidel osanikel õigus üldkoosolekul hääletada.

Ettevõttele ja selle juhatusele teadaoleva info kohaselt puudusid ettevõtte emiteeritud aktsiatega seotud hääletusõigusel piirangud, v.a need, mis kehtisid aastal 2016.

2.9. ETTEVÖTTE NÕUKOGU, JUHATUS JA JUHTKOND

2.9.1. ETTEVÖTTE NÕUKOGU

Ettevõtte nõukogu on ettevõtte kollegiaalne Nõukogu esimees valitakse nõukogu liikmete juhtorgan. See koosneb kolmest (3) kuni viiest (5) hulgast. Üldkoosolek võib terve nõukogu või ühe liikmest, kes valitakse üldkoosolekul neljaks (4) nõukogu liikme enne nende ametiaja lõppemist aastaks vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule. tagasi kutsuda. Nõukogu liige võib tagasi astuda Nõukokku võib valida vaid füüsilisi isikuid. Ühte enne oma ametiaja lõppemist, kui ta esitab isikut võib nõukokku valida mitmeks ametiajaks, ettevõttele sellekohase kirjaliku avalduse. ametiaegade hulk pole piiratud.

Nõukogul on järgmised õigused ja enne otsuste tegemist tuleb neil kaaluda järgmisi tegureid:

- õigus valida ja taandada juhatuse liikmeid, määrata nende töötasu, muud töötingimused, kinnitada juhatuse otsuseid;
- õigus määrata ja taandada prokuriste;
- õigus otsustada, kas ettevõttest saab teiste juriidiliste isikute asutaja või lihtliige; kuidas selliseid isikuid omandada, võõrandada või lõpetada (likvideerida); kuidas teistele isikutele võõrandada või koormata ettevõtte aktsiaid või nendega seotud õigusi;
- õigus luua või sulgeda ettevõtte filiaale või esindusi, kinnitada nende otsuseid;
- õigus võõrandada, liisida või koormata kinnisvara või registrisse kantud vallasvara, mille bilansiline väärtus ületab 1/20 ettevõtte aktsiakapitalist (iga tehingutüübi kohta);
- õigus teha investeeringuid, mis ületavad kinnitatud eelarvet;
- õigus võtta laenu või muid võlakohustusi, mis ületavad kinnitatud eelarvet;
- õigus anda kolmandatele osapoolte kohustustele käendus või garantii summas, mis ületab 1/20 ettevõtte aktsiakapitalist;
- õigus omandada pikaajalisi varasid hinna eest, mis ületab 1/20 ettevõtte aktsiakapitalist;
- õigus siduda ettevõtte uute äritegevustega või peatada parajasti käimasolev tegevus;
- õigus kinnitada ettevõtte osalemist ja/või rahumeelse kokkuleppe sõlmimist kohtuprotsessis, milles ettevõtte poolt või vastu esitatud nõuete summa ületab 1/5 ettevõtte aktsiakapitalist;
- õigus väljastada ettevõtte võlakirju või muud tüüpi füüsilistelt või juriidilistelt isikutelt võetud laene (olenemata summast);
- õigus kinnitada tehinguid ettevõtte ja selle juhatuse liikmete vahel, mis jäävad väljapoole ettevõtte igapäevaste tegevuste ulatust või ületavad turuhinda;
- õigus otsustada, millist infot määratletakse ettevõtte ärisaladusena ja konfidentsiaalsena;
- õigus kinnitada tegevusstrateegia, aastaaruanne, vahearuanne, ettevõtte haldusstruktuur, töötajate ametikohad ja ametikohad, mille täitmiseks peetakse konkursse;
- õigus määrata meetodid, millega ettevõtte arvutab materiaalse varade kulumist ja immateriaalse varade amortisatsiooni.

Nõukogu analüüsib ja hindab ettevõtte juhatuse esitatud dokumente järgmiste puhkudel:

- ettevõtte tegevusstrateegia rakendamine;
- ettevõtte tegevuse organiseerimine;
- ettevõtte finantsolukorra hindamine;
- äritegevuse tulemuste, tulude ja kulude hindamine ning inventuur;
- varades bilansipäeva seisuga toimunud muutuste hindamine.

Nõukogu plaanib ettevõtte tegevusi, korraldab ettevõtte juhtimist ning teostab järelevalvet ettevõtte juhatuse töö üle. Nõukogul on õigus otsustada ka selliste küsimuste üle, mis pole seaduse või põhikirjaga määratud juhatuse või üldkoosoleku kompetentsi.

Nõukogu analüüsib ja hindab ettevõtte finantsaruannete mustandit, tulude ja kulude ülevaadet ning esitab need koos aastaaruandega üldkoosolekule.

Seisuga 31. detsember 2016 koosnes nõukogu järgmistest liikmetest

Nimi	Ametikoht	Ametiaja algus	Ametiaja lõpp
Andrius Janukonis	Nõukogu esimees	8. aprill 2015	9. aprill 2019
Gintautas Jaugielavičius	Nõukogu liige	8. aprill 2015	9. aprill 2019
Artūras Gudelis	Nõukogu liige	29. juuni 2015	9. aprill 2019

Nõukogu liikmete omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.



ANDRIUS JANUKONIS (sündinud 1971) on City Service SE nõukogu esimees (2009–2015 oli juhatuse esimees). Tal on magistrikraad juuras, ta töötab konsultandina ICOR UAB juures ja on ka selle ettevõtte nõukogu esimees (alates 2004. aastast).



GINTAUTAS JAUGIELAVIČIUS (sündinud 1971) on City Service SE nõukogu liige (2005–2015 oli juhatuse liige). Tal on bakalaureuse kraad majanduses. Praegu töötab ta konsultandina ICOR UAB juures ja on ka selle ettevõtte juhatuse liige (alates 2004. aastast).



ARTŪRAS GUDELIS (sündinud 1977) on City Service SE Nõukogu liige (alates 2015). Tal on bakalaureuse kraad majanduses ja magistrikraad ärihalduses.

2.9.2. ETTEVÖTTE JUHATUS

Ettevõtte juhatus koosneb ühest (1) liikmest, kes esindab ja juhib ettevõtet. Juhatus liige valitakse ettevõtte nõukogu poolt neljaks (4) aastaks. Nõukogul on õigus juhatuse liige määrata ja taandada, määrata tema töötasu ja muid töötingimusi ning kinnitada juhatuse otsuseid. Juhatus liige võib tagasi astuda enne oma ametiaja lõppu, kui ta esitab vastavasisulise kirjaliku avalduse.

Juhatus liige esindab ettevõtet kõikides juriidilistes tegevustes, mis ei kuulu teiste juhtorganite kompetentsi. Juhatus liikmel puudub õigus väljastada või tagasi osta ettevõtte aktsiaid. Samuti ei sõlmita ettevõtte ja tema juhatuse või töötajate vahel muid täiendavaid lepinguid.



JONAS JANUKĒNAS (sündinud 1976) oli juhatuse liige aastatel 2015–2017. Aastatel 2013–2015 oli ta ettevõtte peadirektor, 2007–2013 finants- ja tegevjuht. Jonas Janukēnas oli ka ettevõtte Mano Būstas UAB juhatuse esimees aastatel 2012–2017. Tal on magistrikraad ärijuhtimises. Enne ettevõttesse tööle asumist töötas ta finantsjuhina ettevõttes UAB Litesko (2001–2007), ning vanemaudiitori ja riskijuhtimise konsultandina ettevõtte Andersen Vilniuse kontoris (1998–2001).

Jonas Janukēnas lahkus kontsernist 23. veebruaril 2017.

2.9.3. KONTSERNI JUHTKOND

Seisuga 31. detsember 2016 ja aruande esitamise kuupäeval kuulusid ettevõtte ja kontserni juhtkonda järgmised isikud:

Nimi	Ametikoha nimetus	Ametiaja algus
Vytautas Turonis	Leedu tegevjuht	2004
Edvinas Paulauskas	Tegevjuht	2005
Tomas Kleiva	Finantsjuht (alates 23.02.2017 – juhatuse liige ja tegevdirektori asetäitja)	2006
Anna Górecka – Kolasa	Kontserni ettevõtete juht Poolas	2013
Vytautas Junevičius	Kontserni ettevõtete juhatuse esimees Peterburis	2006
Jonas Šimkevičius	Kontserni ettevõtete juhatus esimees Lätis	2005
Tomas Gulbinas	Kontserni ettevõtete juht Hispaanias (elamuhoonete haldus)	2009

Nende isikute omanduses pole ettevõtte aktsiaid.



VYTAUTAS TURONIS (sündinud 1972) on ettevõtte Mano Būstas tegevdirektor ja töötab Leedu City Service SE tegevjuhina. Tal on bakalaureuse kraad rahvusvahelise äri vallas. Varem on ta töötanud ettevõttes UAB Specialus Autotransportas turundusjuhina (2003–2004). City Service kontserni ettevõttes alustas ta tööd turuarenduse osakonna juhina (2004–2008).

Vytautas Turonis vastutab kontserni tegevuste eest Leedus.



EDVINAS PAULASKAS (sündinud 1976) on ettevõtete City Service SE ja Mano Būstas UAB tegevjuht. Varem on ta töötanud kommertsjuhina (2008). City Service kontserni ettevõttes alustas ta oma tööd projektijuhina (2005–2006). Tal on bakalaureuse kraad keskkonnajuhtimises.

Edvinas Paulauskas vastutab kontserni äri- ja rakendusosakondade tegevuste ning innovatsiooni ja energiaefektiivsuse eest Leedus ning välisurgudel.



TOMAS KLEIVA (sündinud 1979) on ettevõtte City Service SE finantsjuht (alates 2016). Enne seda oli ta kontserni Peterburis tegutsevate ettevõtete finants- ja tegevjuht (2009–2016). Kontsernis alustas ta oma tööd projektijuhina (2006–2009), ning tal on magistrikraad keskkonnajuhtimises

Hr. Kleiva vastutab kontserni finantsosakondade tegevuse eest. Alates 23. veebruarist 2017 on Tomas Kleiva juhatuse liikme kohusetäitja ning täidab kuni osanike erakorralise koosolekuni tegevjuhi ülesandeid J. Janukėnase asemel.



ANNA GÓRECKA-KOLASA (sündinud 1975) on Poolas tegutseva ettevõtte City Service Grupa Techniczna sp. z o.o. juht. Ta on kontsernis töötanud alates 2013. aastast, enne seda töötas ta haldusdirektorina, peaanalüütikuna ja pearaamatupidaja asetäitjana (2004–2013). Tal on kõrgharidus halduse ja turunduse vallas.

A. Górecka-Kolasa vastutab ettevõtte City Service Grupa Techniczna sp. z o.o. tegevuste eest Poolas.



JONAS ŠIMKEVIČIUS (sündinud 1980) on ettevõtte Lätis tegutseva Riga City Service juhatuse liige. Eelnevalt on ta töötanud projektijuhina (2005-2007), ning erinevatel positsioonidel ettevõtetes Limatika (2004-005) ja Ranga IV (2002-2004). Tal on ehitusinseneri eriala bakalaureusekraad.

J. Šimkevičius vastutab kontserni tegevuste eest Lätis.



VYTAUTAS JUNEVIČIUS (sündinud 1965) on alates 2014. aastast olnud Peterburis tegutsevate City Service kontserni ettevõtete juhatuse esimees. Kontsernis alustas ta tööd Kaunases asuva tütarettevõtte juhina (2007-2014). Tal on juhtimislane bakalaureusekraad.

V. Junevičius vastutab kontserni tegevuste eest Peterburis.



TOMAS GULBINAS (sündinud 1966) on töötanud ettevõtte Grupo Aresi De Inversiones S.L (Hispaanias tegutsev eluhoonete haldusteenuseid pakkuv ettevõtte) juhatuse esimehena alates 2016. aastast. Enne seda vastutas ta kontserni Stravpolis tegutseva ettevõtte tegevuse eest (2011-2015). Kontsernis alustas ta tööd Šiauliai piirkonna juhina (2009-2011) ning tal on bakalaureuse kraad elektriinseneri erialal.

T. Gulbinas vastutab kontserni tegevuse eest eluhoonete haldusteenuste pakkumisel Hispaanias.

2.10. DIVIDENDIPOLIITIKA

Ettevõttel pole ametlikult kinnitatud dividendide jagamise poliitikat ega vastavad piiranguid. Dividendide jagamise otsustab üldkoosolek.

2.11. ETTEVÕTTE PÕHIKIRJA MUUTMISE KORD

Ettevõtte põhikirja muutmise toimub vastavalt Eesti Vabariigi äriseaduses ja ettevõtte põhikirjas sätestatud protseduuridele. Ettevõtte põhikirja võib muuta ainult üldkoosoleku otsusega, erandeid lubab vaid Eesti Vabariigi äriseadus. Ettevõtte põhikirja puudutavad otsused võetakse vastu üldkoosolekust osavõtjate osanike 2/3 häälteenamusega. Pärast üldkoosolekul vastuvõetud otsust ettevõtte põhikirja muuta, koostatakse põhikirja muudatuste täistekst ja selle allkirjastab isik, kellele üldkoosolek on andnud vastavasisulised volitused.

Muudetud põhikiri hakkab kehtima pärast seda, kui muudatused on Eesti Vabariigi äriregistrisse kantud.

2016. aasta aruandlusperioodil ning aruande esitamise päeval on ettevõtte põhikiri kehtiv ja see on kantud Eesti äriregistrisse. Ettevõtte põhikirja täisteksti võib leida ettevõtte koduleheküljelt www.cityservice.eu.

2.12. ETTEVÕTTE SÕLMITUD KOKKULEPPED, MIS VÕIVAD OMADA TÄHTSUST PÄRAST ETTEVÕTTE KONTROLI MUUTUMIST

Ettevõtte pole sõlminud kokkuleppeid, mis oleks hakanud kehtima, muutunud või lõppenud seoses ettevõtte kontrolli muutumisega aruandeperioodi jooksul.

2.13. AUDITEERIMISSÜSTEEM JA AASTAARUANDE KOOSTAMIST PUUDUTAVA SISEAUDITI NING RISKIJUHTIMISSÜSTEEMIDE PÕHIOMADUSTE KIRJELDUS

Ettevõttel on auditikomitee. Selle tegevusjuhised on ettevõtte nõukogu kinnitanud. Nõukogu eemaldas Tomas Kleiva auditikomiteest alates 23. veebruarist 2017, mil ta asus juhatuse liikme kohusetäitjana tööle J. Janukénase asemel.

Vastavalt eeskirjadele, on auditikomiteel järgmised peamised ülesanded:

- jälgida ja analüüsida finantsinformatsiooni, sh jälgida ettevõtte finantsaruannete koostamist;
- nõustada nõukogu välise audiitori valimisel;
- nõustada nõukogu siseaudiitori valimisel;
- jälgida sisekontrollisüsteemide, riskihaldus- ja auditeerimissüsteemide efektiivsust;
- jälgida välisauditi läbiviimise protsessi;
- jälgida, kuidas väline audiitor või audiitorfirma peab kinni sõltumatuse ja objektiivsuse põhimõtetest;
- täita muid Eesti Vabariigi seadustega sätestatud ülesandeid, sh:
 - jälgida ja analüüsida riskihalduse ja sisekontrollisüsteemi efektiivsust,
 - jälgida ja analüüsida aastaaruande ja konsolideeritud aruande auditeerimisprotsessi,
 - jälgida ja analüüsida audiitorfirma ja audiitorfirmat esindava vandeaudiitori sõltumatust, tema tegevuse vastavust seadustele, sh audiitoritegevuse seadusel,
 - nõustada ja esitada nõukogule soovitusi organisatsiooni puudutavates kitsaskohtades ja vajakajäämistes ning tegutsemise vastavuses seaduste ja hea tavaga;
 - koheselt teavitada nõukogu informatsioonist, mida audiitorfirma on auditikomiteele esitanud seoses auditis esile kerkinud probleemidega, eriti juhul, kui need viitavad tõsistele puudujääkidele finantsaruannete sisekontrollis.

Auditikomitee liikmed määrab nõukogu. See koosneb kolmest liikmest, kellest üks on sõltumatu ja kaks ülejäänut määratakse ettevõtte või selle tütarettevõtete juhtide hulka mittekuuluvate töötajate seast. Siseaudiitor, ettevõtte juhatuse liige või prokurist või inimene, kes auditit läbi viib, ei tohi olla auditikomitee liige. Vähemalt kaks auditikomitee liiget peavad olema arvestuse, rahanduse või õiguse asjatundjad. Auditikomitee tegevust puudutav eeskiri määrab liikme sõltumatuse ja ametisse sobimise kriteeriumid.

Auditikomitee liikmete ametiaeg on neli (4) aastat. Järjest võib ühe isiku komisjoni valida kokku 12 aastaks. Auditikomitee liige võib tagasi astuda, kui esitab nõukogule 10-päevase etteteatamisega vastavasisulise kirjaliku avalduse. Nõukogul on õigus üks või kõik auditikomitee liikmed tagasi kutsuda, kui need ei suuda oma ülesandeid täita

ja/või ei vasta enam auditikomitee tegevuseeskirjas või asjakohastes seadustes sätestatud nõuetele.

Auditikomitee põhiline ülesanne on luua ettevõtte jaoks lisandväärtust. Selleks täidavad nad eeskirja, mille ettevõtte aktsionäride üldkoosolek on kinnitanud. Auditikomitee järgib oma tegevuses nii kõiki kehtivate seadusaktide kui ka Varssavi börsil registreeritud ettevõtteid puudutava äriühingute üldjuhtimise eeskirja nõudeid.

Auditikomitee jälgib välise audiitorfirma tegevust ettevõtte aastaaruande ja finantsaruannete auditeerimisel. Auditikomitee järeldused esitatakse ettevõtte nõukogule vastavalt auditikomitee eeskirjades sätestatud nõuetele.

AUDITIKOMITEE LIIKMED (SEISUGA 31. DETSEMBER 2016):

Tomas Kleiva - ettevõtte finantsjuht (alates 23. veebruarist 2017 - juhatuse liikme kohusetäitja)

Mr. Justinas Damašas – kontserni Leedus tegutsevate ettevõtete finantsjuht

Mr. Saulius Leonavičius – sõltumatu liige, ei tööta kontsernis

Auditikomitee liikmete omanduses pole ettevõtte aktsiaid.

2.14. VASTAVUS ÄRIÜHINGUTE ÜLDJUHTIMISE EESKIRJADEGA

Ettevõtte järgib kohaldatavaid seaduseid, Varssavi börsi eeskirju ja ametlikku, 2016. aastal vastu võetud “Best Practice for GPW Listed Companies” (edaspidi ka äriühingute üldjuhtimise eeskiri “WSE Corporate Governance Code”).

Ettevõtte tegutseb küll nii läbipaistvalt kui see seaduslikult ja praktiliselt võimalik, kasutades selleks mitmekeelset kodulehekülge, kuid peame siiski arvestama erinevustega Poola ja Eesti äriühingute seaduses. Seetõttu ei täida ettevõtte järgmiseid WSE Corporate Governance Code'i reegleid.

– Reegel II.1.9a, mille järgi peaks ettevõtte oma koduleheküljel avaldama heli- või videosalvestuse oma aktsionäride koosolekust. Praegu ettevõtte seda reeglit ei rakenda, kuid see ei tähenda, et ettevõtte seda edaspidi rakendama ei hakka.

– Reegel III.6, mille järgi peaks vähemalt kaks nõukogu liiget olema sõltumatud. Praegu ettevõtte seda reeglit ei rakenda, kuid arvestades seda, et vastavalt põhikirjale koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest, siis olenevalt olukorrast, ei välista ettevõtte, et edaspidi tehakse üldkoosolekule ettepanek valida nõukokku kaks või enam sõltumatut liiget.

– Reegel III.8, mille järgi peaks 2005. aastal 15. veebruaril vastuvõetud Euroopa Komisjoni soovitus (noteeritud äriühingute haldusorganite tegevülesanneteta liikmete ja haldus- või järelevalveorgani liikmete ülesannete ning haldus- või järelevalveorgani komisjonide kohta) lisa I rakendama ka ettevõttes. Nõukogu pole ühtegi komisjoni loonud, kuid nõukogu liikmete piiratud arvu tõttu tegutseb terve nõukogu kui konkreetne komisjon ja see täidab reegleid, mis ülaltoodud soovitus on välja toodud.

– Reegel IV 10, mille järgi peaks ettevõtte võimaldama oma aktsionäridel üldkoosolekul osaleda ka elektrooniliste sideseadmete kaudu, kandes üldkoosolekut reaajas üle ning luues võimaluse kommunikatsiooniseadme kaudu võtta koosolekul sõna ka juhul, kui nad pole üldkoosolekul füüsiliselt kohal. Praegu ettevõtte sellist üldkoosolekut osalemist ei võimalda, kuid pole välistatud, et ettevõtte hakkab seda edaspidi rakendama.

Ettevõtte ei täida ka järgmiseid soovitusi

– Soovitus I.5, mille järgi peaks ettevõttel olema töötasupoliitika ja -reeglid, mis seda poliitikat raamivad. Ettevõtte pole sellist poliitikat rakendanud, kuna ettevõtte kontsern on alles kasvujärgus ja töötajate ning juhtkonna suurus ei õigusta säärase keerukate reeglite rakendamist;

– Soovitus I.9, mille järgi tuleb kindlustada, et juhatuses ja juhtivatel positsioonidel on võrdne arv mehi ja naisi. Praegu ettevõtte seda soovitust ei järgi, kuid ettevõtte ei välista, et seda soovitust edaspidi rakendama ei hakata.

– Soovitus I.12, mille järgi peaks ettevõtte kasutama elektroonilisi kommunikatsioonivahendeid, mis võimaldaksid ettevõtte osanikel rakendada üldkoosoleku ajal oma hääletusõigust ka juhul, kui nad ei viibi üldkoosoleku ruumis. Praegu puudub ettevõttel ettekujutus, kuidas seda soovitust täita, kuid ettevõtte ei välista, et soovitus rakendamiseks võetakse edaspidi kasutusele sobivaid vahendeid.

3. SOTSIAALSE VASTUTUSE ARUANNE

3.1. ÜLEVAADE

2016. aastal jätkasid Leedus, Lätis, Poolas, Hispaanias ja Peterburis tegutsevad kontserni ettevõtted sotsiaalse vastutuse põhimõtte rakendamist. Veelgi enam, kontserni missiooni üheks oluliseks osaks on mitmekülgsete ja innovaatiliste teenuste abil harmoonilise elu- ja töökeskkonna loomine.

City Service kontserni sotsiaalse vastutuse põhimõtteid rakendatakse järgmistes valdkondades: turu toimimine, tööandja ja töötaja vahelised suhted, suhted kogukonnaga ja keskkonnakaitse.

Oma turusegmendis tegutseme selle nimel, et parandada kliendisidemeid, luua iga kliendiga individuaalne suhe ning parandada kliendi töö- ja elukeskkonna kvaliteeti. Klientide tagasiside ja meile antud hinnangud leiavad kontserni sees laia kõlapinda. Analüüsime pidevalt klientide tagasisidet ja nende vajadusi, ning loome selle info põhjal konkreetseid tegevusplaanide ja seame eesmärgid. Kontserni ettevõtte pühenduvad sellele, et pakkuda klientidele kvaliteetset teenust, nagu on sätestatud kvaliteedijuhtimissüsteemi ISO sertifikaadiga 9001:2008.

Suhetes oma töötajatega püüab City Service oma töötajaid ettevõtte tegevustesse kaasata, julgustab avameelse dialoogi pidamist erinevate töötajaskonna tasandite vahel ning suurendab personali motivatsiooni ja kaasatust. Kontsern jälgib, et täidetakse vanuse, soo, rassi, religiooni, päritolu ja uskumistega seotud sallivuse põhimõtteid, mis tagaksid kõikidele töötajatel võrdsed võimalused ja õigused.

Oma kogukonnas püüab kontsern hoida, arendada ja toetada suhteid ja koostööd erinevate huvigruppide, haridusasutuste, politsei ja kodanikuühendustega. Kontsern loob initsiatiive,

millega soovitakse parandada korterelamute elutingimusi, edendada naabrite vahelisi suhteid ja juurutada vastutustundlikku suhtumist ühisvarasse.

Kontserni keskkonnakaitsealane tegevus julgustab loodusvarade säästlikku kasutust, soosib prügi sorteerimise harjumust ja panustab projektidesse, mis tegelevad keskkonnasaaste vähendamisega. Kontsern osaleb ka avaliku teadlikkuse tõstmise üritustel ja kampaaniates.



3.2. TURG

2016. aastal jätkasid kontserni ettevõtted põhjalikku tööd kliendile suunatud suhtluse kvaliteedi arendamise ning elamu- ja äriehitiste energiasäästlikkuse tõstmisega.

KLIENDISUHTLUS

Kontserni ettevõtted jätkasid kliendisuhete haldussüsteemi (Customer relationship management ehk CRM) projektide edukat rakendamist. 2016. aastal liiguti juurutusetapist lahenduste pakkumise etappi. Töötajatel on juba välja kujunenud vajalikud oskused, mis ajapikku loovad eduka kliendikeskse suhtluskultuuri, mille abil märgatakse ja mõistetakse klientide soove õigel ajal ning pakutakse neile sobivaid lahendusi. Selleks, et täpselt defineerida kliendi vajadusi, julgustab kontsern oma ettevõtteid klientidelt ja ka üksikisikutelt pidevat tagasisidet küsima.

LEEDUS, LÄTIS, POOLAS, HISPAANIAS JA PETERBURIS

kasutatakse klientidega suhtlemiseks mitmeid kanaleid: peame telefonivestlusi, saadame e-kirju ja uudiskirju, haldame foorumeid ning oleme loonud ka iseteeninduskeskkonna ja profiilid suhtlusvõrgustikesse. Loomulikult korraldame ka kohtumisi ja koosolekuid.

LEEDUS toimub klientide teavitamine nende hoonetes toimuvatest avariitöödest või plaanitud remonditöödest SMS-ide ja e-posti sõnumite kaudu. Nende sõnumite saatmist plaanitakse automeerida, et kliente saaks teavitada ka tööde erinevate etappide lõppemisest.

POOLAS jätkab ettevõtte klientidele mõeldud iseteenindusportaali arendamist. 2016. aasta lõpuks oli kontserni Poola ettevõtte 40 000 aktiivset kasutajat, kõnekeskus teenindab 11 linna ning võtab vastu enam kui 2 200 kõnet ja e-kirja iga kuu. Kõnekeskuse töötajad osalevad ka kliendirahulolu uuringutes.



Selleks, et klientide vajadusi täpselt tuvastada, toetab ja julgustab kontsern suhtlust, mis on suunatud otse kliendigruppidele ja üksikisikutele.

Suhtluses erinevate huvigruppidega, nt töötajad, kliendid, avalikkus, ametiasutused, partnerid, osanikud, investorid ja meedia, järgib kontsern tunnustatud suhtluspõhimõtteid ja klientide korrektse teavitamise reegleid.

Kontsern on järgib Leedu, Läti, Poola, Hispaania ja Venemaa seaduseid, mis reguleerivad isikuandmete kaitset, ning järgib, et rakendatakse ka kliendiandmete kaitse põhimõtteid.



ENERGIASÄÄSTLIKKUS

LEEDUS rakendab energiasäästuriühm (ESG) energia säästmisele suunatud investimisprojektides ESCO-meetodit. See meetod võeti kasutusele 2015. aastal ning see aitab klientidel energiat säästa ning selle kasutamiseefektiivsust tõsta.

Pärast ESCO-meetodi kasutuselevõttu hakati seda Vilniuse haridusasutustes ka rakendama, täpsemalt kohalikes lasteaedades ja koolides. Eelmisel aastal tutvustati seda edukalt ka erasektori klientidele.

2016. aastal alustas ESG projektidega, mis on seotud Euroopa Liidu direktiivi 20/20/20 täitmisega. Direktiiv näeb ette, et suured äriettevõtted peavad oma hoonetes kuni 2020. aastani viima läbi energiaauditeid. Auditid on seotud EL-i juhistega, mis nõuavad, et igal aastal tõstetakse energiaefektiivsust 1,5 protsenti. Auditite käigus hindab ESG kasutatavate töövahendite ja süsteemide olukorda ning annab soovitusi efektiivsuse tõstmiseks.

2016. aastal jätkati ka koostööd eelarveasutustega: osaleti avalikel hangetel ning kontsernil avanes võimalus rakendada energiasäästlikkuse lahendusi ja viia läbi EL-i direktiivi nõuetele vastavaid auditeid.

POOLAS rakendas kontserni ettevõtte Zespol Zarzad-cow Nieruchomosci edukalt küttesüsteemide uuendusprogrammi. Tehtud tööde ja hallatavate hoonete elanike omavahelise suhtluse edendamise eest tunnustati ettevõtet aasta haldaja 2016 auhinnaga.

PETERBURIS jätkasid kontserni ettevõtted energiasäästlikkuse projektide rakendamist korterelamutes: uuendati valgustussüsteeme, trepikodades ja keldrites vahetati välja uksed ja aknad, ehitati automaatseid katlaruume jne.

3.3. PERSONALISUHTED

Kontserni ettevõtted väärtustavad ja investeerivad oma töötajate isiklikku arengusse, koostöösse, ühiselt saavutatud tulemustesse ja edusse. 2016. aastal esitasid töötajad mitmesuguseid ettepanekuid tegevuste efektiivsuse parandamiseks, viisid neid ellu, osalesid koolitustel ja seminaridel ning jagasid omavahel häid kogemusi ja parimaid töövõtteid.

EFEKTIIVSEMA TEGUTSEMISE NIMEL

LEEDUS jätkati LEAN-meetodi arendamist ning üha rohkem kaasatakse just töötajaid erinevate efektiivsemat tegutsemist soosivate ettepanekute tegemisse. 2016. aastal korraldati kaks laiaulatuslikku LEAN-meetodi päeva, algatati 30 uut projekti, viidi lõpule 11 projekti ja rakendati 1 235 Kaizen-põhimõttele vastavat ideed. Need projektid aitasid lahendada töötajate motivatsiooni ja suhtlusega seotud probleeme. Loodi ka mitte-ametlik koolitusprogramm - sisekoolitajate klubi ja nn tarkade klubi.

Kontserni **HISPAANIAS** ja **PEETERBURIS** tegutsevad ettevõtted viisid läbi mitmekesiseid personali koolitusprogramme, milles keskenduti LEAN-metodile. Suurt tähelepanu pöörati ka kõikide töötajate kompetentsi tõstmisele.

1 235

Kaizen-ideed rakendati Leedus
2016. aasta jooksul

KOOLITUSED JA SEMINARID

LEEDUS korraldati töötajatele mitmesuguseid koolitusi: ajaplaneerimise ja eduka kliendisuhtluse seminarid, tööstressi kontrolli ja emotsionaalset intellekti käsitlevad ning avalikku esinemist ja juhtimisoskusi parandavad koolitused. Loetletud sisekoolitustel osales enam kui 160 töötajat. Koolitusi ja seminare korraldasid ka otseselt tööohutuse, LEAN-meetodi ja IT-valdkonnaga seotud osakonnad. Aasta jooksul osales erinevatel koolitustel kokku ligi 400 töötajat.

2016. aastal loodi ka mitteametlike sisekoolituste algatus: sisekoolitajate klubi ja nn tarkade klubi,

kus töötajad saavad üksteisega kogemusi ning teadmisi jagada.

400

Leedu ettevõtete töötajat osales
aasta jooksul erinevatel koolitustel



Leedus korraldatakse igas kvartalis ka "rebaste päeva", mille käigus antakse terve tööpäeva jooksul uutele töötajatele infot ettevõtte visiooni, missiooni, tegevuste ja väärtuste kohta, neid koolitatakse LEAN-meetodi, infosüsteemide, hangete ja tööalase ohutuse vallas, ning nad osalevad kontserni väärtuseid tutvustavas meeskonnamängus. 2016. aastal osales kuuel "rebaste päeval" kokku 155 töötajat.

POOLAS tutvustati kontserni ettevõtte Atrium 21 töötajatele uut koolitussüsteemi, kus koolitusi pakutakse vastavalt töötaja kvalifikatsioonile ja tööstaažile.

ÜLIÕPILASPRAKTIKA

2016. aastal viis kontsern läbi tudengitele suunatud ja oskuste parandamise ja teadlikkuse tõstmise programme.

Kontsern jätkab koostööd erinevate haridusasutustega: **Leedus** Vilniuse Gediminase

Uute töötajate jaoks algatati Akadeemia projekt, mis on nende jaoks parim viis hankida teadmisi, mida tööülesannete täitmiseks on vaja. Koolitusi viivad läbi kogemustega kolleegid ning pika tööstaažiga töötajatele korraldatakse Juhiakadeemia koolitus.

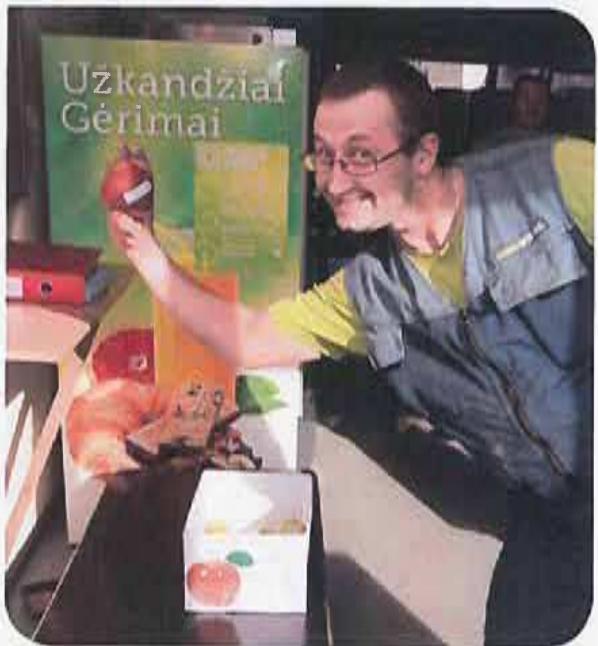
tehnikauilikooli ja Vilniuse tehnika- ja disainikolledžiga, ning **Lätis** Riia tehnikauilikooliga. Kokku osales erinevates riikides üliõpilaspäevadel 30 üliõpilast: 17 **Leedus**, 3 **Lätis** ja 10 **Poolas**.

TÖÖOHUTUS

Leedus oli 2016. aasta tööohutuse aasta. Selle raames korraldati terve aasta jooksul mitmesuguseid kampaaniaid ja algatati projekte, mis pälvisid töötajate hulgas suurt tähelepanu ja aktiivset osavõttu.

Koostöös suuremate linnade rahvatervise osakondadega korraldas ettevõtte järgmiseid üritusi: toitumisharjutuste loeng, töötajate jalaveenide, jalgade ja eesnäärme kontroll, kehakoostise analüüs ja vähi ennetuse kampaania. Arvestades töötajate vajadusi, korraldati ka mitmesuguseid tööefektiivsust parandavaid tegevusi: võimlemine töökohal, stressi maandavad harjutused ja isegi naeru-treening.

Tehnoosakondade töötajatele korraldatakse regulaarseid tööohutuspäevi, mille käigus tuletatakse meelde tööohutusreegleid ja -nõudeid. 2016. aastal korraldati kokku 46 tervise- ja tööohutuspäeva.



3.4. KOGUKONNALE SUUNATUD ÜHISKONDLIKUD TEGEVUSED

2016. aastal jätkas kontsern tegevustega, mille eesmärgiks on kogukonnapõhiste traditsioonide tugevdamine. Sotsiaalsete tegevuste osas rakendas kontsern initsiatiive, mille eesmärgiks on korterelamute elukeskkonna parandamine, naabrisuhete edendamine ja ühisvarasse vastutustundliku suhtumise arendamine. Lisaks pöörasime tähelepanu ka partnerlussuhetele kontserni ettevõtete ja töötajate ning ühiskonna vahel.

LEEDUS korraldati aasta jooksul korterelamute elanikele enam kui 30 üritust: süütasime koos jõulupuu tuled, tähistasime vastlapäeva ja viisime läbi mitmesuguseid kogukondlikke üritusi. Lisaks algatasime viis erinevat võistlust, mis olid seotud korterelamute hoonete ja ümbritsevate aladega. Kokku osales nendel üritustel peaaegu 11 tuhat inimest, st rohkem kui 6% kõikidest ettevõtte hallatavate hoonete elanikest.

11 000

osalejat erinevatel üritustel
ja võistlustel



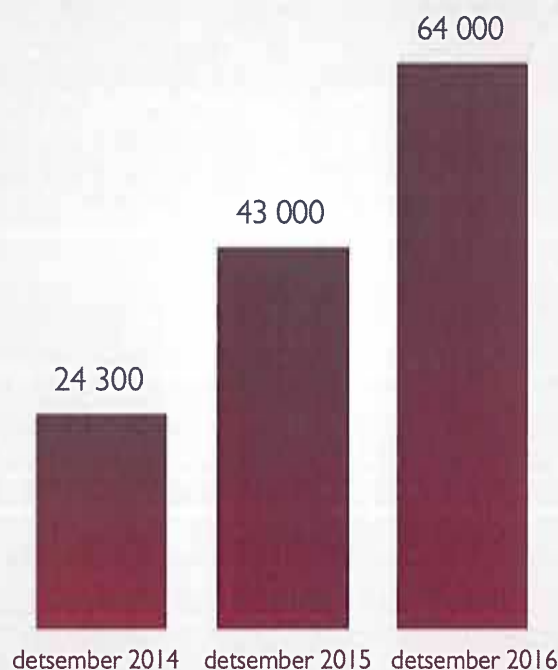
Leedus korraldasid kontserni ettevõtted üritusi koos erinevate huvigruppidega: Vilniuses Karoliniškėse, Žirmunai, Pašilaičiai, Perkūniemise, Naujamiestise, Lazdynai, Antakalnišė, Justiniškėse ja Vilkipėdė piirkondade elanikega, Kaunases Dainava ja Šilainiai kogukondadega, ning lisaks ka kogukondadega Radviliškėse, Šiauliai ja Šilutė piirkondades.

2016. aastal kasvas Leedu virtuaalses kogukondade projektis "Neighbours Talk" (Naabrid vestlevad) osalejate arv. Praegu jagatakse infot uudiskirjade, sotsiaalvõrgustike ja hiljuti avatud uudisportaali kaudu, kokku on erinevaid teabeallikaid ligi 20. Projekt on edukas ka Facebooki, YouTube'i ja Instagrami keskkondades. Kokku on Facebookis projekti jälgijate arv ligi 64 000 (43 000 jälgijat 2015. aasta detsembris).

LĀTIS korraldasid kontserni ettevõtteid kampaania "Let's get to know each other" (Saagem tuttavaks), mille käigus kutsuti elanikke ettevõtete töötajatega kohtuma, koos tehti mitmesuguseid hooldustöid ja pärastpoole veedeti mõnusasti aega tee- ja küpsiselaua taga.

POOLAS osalesid kontserni ettevõtete töötajad heategevuslikus projektis "The Noble Box" (Üllas kink), mille eesmärgiks on jõulude ajal toetada puudust kannatavaid peresid.

VIRTUAALSES KOGUKONNAPROJEKTIS „NEIGHBOURS TALK“ OSALEJATE ARV



3.5 KESKKONNAKAITSE

Kontsern julgustab oma töötajaid loodusvaradega säästlikult ümber käima ja prügi sorteerima ning panustab keskkonnakaitset puudutavatesse haridusettevõtmistesse.

Kontsern julgustab oma kliente loobuma paberarvetest ja seeläbi loodust säästma. **LEEDUS** saavad 33 500 klienti, kes moodustavad 20% ettevõtte klientidest, paberarvete asemel elektroonilise arve.

PETERBURIS panustab kontserni ettevõtte LEPTA-nimelise heategevusorganisatsiooni tegevusse. Ettevõtte julgustab elanikke annetama toiduained, hügieenivahendeid ja riideid, mis hiljem toimetatakse heategevusorganisatsiooni kätte.

LEEDUS, LÄTIS ja **PETERBURIS** osalesid kontserni ettevõtete töötajad vabatahtlikult koristuskampaaniates ning korrastasid alasid, kus nad töötavad.

LÄTIS andsid kontserni ettevõtte töötajad oma panuse sellega, et korrastati 10 renoveeritud korterelamu ümbrust. Töötajad tegid koristustöid õuealadel, teeradadel, parklates

ja mänguväljakutel, mille tulemusena muutus kenamaks nii elamute üldmulje kui paranes ka hoonete väärtus.

POOLAS näeb seadusandlus ette, et ettevõtte peab sorteerima jäätmeid ja remonditööde ajaks rentima prügi ja prahi eriliikide jaoks eraldi konteinerid.

Prügi sorteerimiseks paigutatakse kontserni kõikide ettevõtete kontorite juurde vastavad konteinerid.

33 500

Leedu klienti saavad leenuste eest arved e-kirjaga



4. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

		Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
	Lisa		
VARAD			
Põhivara			
Firmaväärtus	4	11 532	9 391
Muu immateriaalne põhivara	5	26 092	19 045
Materiaalne põhivara	6	18 606	18 575
Kinnisvarainvesteeringud	7	160	479
Investeeringud sidusettevõttesse	1	184	238
Pikaajalised nõuded	12	5 419	17 384
Edasilükkunud tulumaksuvarad	28	2 474	5 155
Põhivara kokku		64 467	70 267
Käibevara			
Varud	10	1 607	1 510
Ettemaksed	11	1 125	1 495
Nõuded ostjate vastu	13	34 718	40 823
Nõuded seotud osapoolte vastu (sh antud laenud)	33	135	106
Muud nõuded		2 134	1 607
Ettemakstud tulumaks		599	526
Viitlaekumised	13	2 878	3 027
Raha ja rahalahendid	14	30 271	16 858
Käibevara kokku		73 467	65 952
Varad kokku		137 934	136 219

(jätkub järgmisel lehel)

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (jätkub)

		Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED			
Omakapital			
Aktiivkapital	1	9 483	9 483
Ülekurs	15	21 067	21 067
Reservid	15, 2.2	263	(226)
Jaotamata kasum		38 002	39 811
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		68 815	70 135
Vähemusosalus		317	434
Omakapital kokku		69 132	70 569
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	16	17 998	13 055
Kapitalirendi kohustised	18	2 027	1 661
Edasilükkunud tulumaksukohustised	28	3 815	2 755
Töötajate hüvitistega seotud eraldised	20	242	196
Eraldised ja muud pikaajalised võlgnevused	17	1 748	661
Pikaajalised kohustised kokku		25 830	18 328
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenud	16	334	2 739
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa	16	2 989	3 738
Kapitalirendi kohustuste lühiajaline osa	18	998	1 067
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	21, 33	18 400	16 535
Saadud ettemaksed	22	5 850	7 981
Maksmisele kuuluv tulumaks	28	584	566
Töötajate hüvitistega seotud eraldised	20	215	252
Muud lühiajalised kohustised	23	13 602	14 444
Lühiajalised kohustised kokku		42 972	47 322
Kohustised kokku		68 802	65 650
Omakapital ja kohustised kokku		137 934	136 219

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2016	2015
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Müügitulu	3	174 267	167 188
Müüdnud toodangu kulu	24	(141 636)	(132 603)
Brutokasum		32 631	34 585
Üldhalduskulud	25	(26 721)	(28 858)
Muud äritulud	26	1 567	2 057
Muud ärikulud	0	(2 124)	(1 901)
Äri kasum		5 353	5 883
Finantstulud	27	1 497	3 139
Finantskulud	27	(1 269)	(1 552)
Ettevõtte osa sidusettevõtete kasumist (kahjumist)	1	(54)	67
Kasum enne tulumaksu		5 527	7 537
Tulumaks	28	(4 261)	(1 353)
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		1 266	6 184
Lõpetatud tegevusvaldkonnad			
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	8	-	1 549
Puhaskasum		1 266	7 733
Muu koondkasum, mis klassifitseeritakse hiljem ümber kasumisse või kahjumisse			
Valuutakursivahed		456	(223)
Aruandeaasta koondkasum kokku		1 722	7 510
Puhaskasumi osa, mis kuulub			
ettevõtte omanikele		1 385	8 100
vähemusosalusele		(119)	(367)
		1 266	7 733
Koondkasumi osa, mis kuulub			
ettevõtte omanikele		1 841	7 877
vähemusosalusele		(119)	(367)
		1 722	7 510
Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)	29		
jätkuvatest tegevusvaldkondadest		0,04	0,21
lõpetatud tegevusvaldkondadest		-	0,05

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital										
Kontsern	Lisa	Aktisia- kapital	Üle- kurss	Valuuta- kursi muutuste reserv	Muud reservid	Jaotamata kasum	Lõpetatud tegevus- valdkonnad	Vahe- summa	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015		9 155	21 383	(914)	2 656	32 671	(343)	64 608	600	65 208
Aruandeaasta puhaskasum		-	-	-	-	8 100	-	8 100	(367)	7 733
Muu koondkasum		-	-	(223)	-	-	-	(223)	-	(223)
Koondkasum kokku		-	-	(223)	-	8 100	-	7 877	(367)	7 510
Väljakuulutatud dividendid	30	-	-	-	-	(948)	-	(948)	-	(948)
Tütarettevõtte müük Aktsiakapitali	1	-	-	(1 745)	-	-	343	(1 402)	201	(1 201)
suurenemine		316	(316)	-	-	-	-	-	-	-
Euro kasutuselevõtmise mõju aktsiakapitalile		12	-	-	-	(12)	-	-	-	-
Saldo seisuga 31. detsember 2015		9 483	21 067	(2 882)	2 656	39 811	-	70 135	434	70 569
Aruandeaasta puhaskasum		-	-	-	-	1 385	-	1 385	(119)	1 266
Muu koondkasum		-	-	456	-	-	-	456	-	456
Koondkasum kokku		-	-	456	-	1 385	-	1 841	(119)	1 722
Väljakuulutatud dividendid	30	-	-	-	-	(3 161)	-	(3 161)	-	(3 161)
Vähemusesaluste omandamine	4	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Eraldis kohustuslikku reservkapitali		-	-	-	33	(33)	-	-	-	-
Saldo seisuga 31. detsember 2016		9 483	21 067	(2 426)	2 689	38 002	-	68 815	317	69 132

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2016	2015*
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		1 266	6 184
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		-	1 549
Korrigeerimised:			
Tulumaksukulu	8, 28	4 261	1 401
Põhivara kulum	5, 6, 7	4 326	4 155
Ostjate vastu olevate nõuete allahindamine ja mahakandmine	8, 25	692	1 147
Kahjum materiaalse põhivara müügist	8, 26	(10)	28
Tütarettevõtte Concentra klientidele antud garantiidega seoses tekkida võivate kohustuste katteks moodustatud eraldised	2.20	1 253	-
(Kasum) kahjum investeringute müügist	1	-	(3 712)
Intressi(tulu)	8, 27	(786)	(1 282)
Intressikulu	8, 27	692	946
Varade ja kohustiste ümberhindamine likvideerimisväärtusesse (tütarettevõtte Concentra, lisa 2.20)	2.20	(3 318)	-
Muu finantstegevuse netotulem		363	65
Ettevõtte osa sidusettevõtte puhaskasumist (-kahjumist)		54	(67)
		8 793	10 414
Käibekapitali muutused:			
Varude muutus		(14)	(425)
Muutused kirjetes nõuded ostjate vastu, nõuded seotud osapoolte vastu, pikaajalised nõuded, muud nõuded ja muu käibevara		16 347	(508)
Ettemaksete muutus		279	(721)
Muutused kirjes võlad tarnijatele ja seotud osapooltele		4 907	(1 876)
(Makstud) tulumaks		(1 701)	(2 078)
Saadud ettemaksete ja muude lühiajaliste kohustiste muutus		(1 580)	2 634
Rahavood äritegevusest kokku		27 031	7 440

(jätkub järgmisel lehel)

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

* Kontserni rahavood aastal 2015 koosnesid kogu kontserni, sh lõpetatud tegevusvaldkondade rahavoogudest.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (jätkub)

	Lisa	2016	2015*
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara (ost)	5, 6, 7	(3 555)	(2 731)
Kasum põhivara müügist		199	1 447
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele (miinus omandatud raha)	1, 4	(7 185)	(2 068)
Tütar- ja sidusettevõtetele tehtud investeeringute müük	1	-	3 535
Saadud intressid		783	1 089
Saadud dividendid		10	10
Rahavood investeerimistegevusest kokku		(9 748)	1 282
Rahavood finantseerimistegevusest			
(Makstud) dividendid		(3 161)	(948)
Saadud laenud		7 679	1 353
Kapitalirendi (maksed)		(1 213)	(1 121)
(Tagasimakstud) laenud		(6 715)	(3 400)
(Makstud) intressid		(774)	(931)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(4 184)	(5 047)
Raha ja rahalahendite muutus		13 099	3 675
Valuutakursivahed		314	(236)
Raha ja rahalahendid aruandeperioodi alguses (jätkuvad tegevusvaldkonnad)		16 858	13 362
Raha ja rahalahendid aruandeperioodi alguses (lõpetatud tegevusvaldkonnad)		-	57
Raha ja rahalahendid aruandeperioodi lõpus (jätkuvad tegevusvaldkonnad)		30 271	16 858
Raha ja rahalahendid aruandeperioodi lõpus (lõpetatud tegevusvaldkonnad)		-	-
Täiendav info rahavoogude kohta:			
Mitterahaline investeerimistegevus:			
Kapitalirendi korras finantseeritav materiaalse põhivara ost		1 485	1 361
Põhivara mitterahaline omandamine		-	178

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

* Kontserni rahavood aastal 2015 koosnesid kogu kontserni, sh lõpetatud tegevusvaldkondade rahavoogudest.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

1 Üldine informatsioon

City Service SE (edaspidi: ettevõtte) on Eesti Vabariigis 2. aprillil 2015 registreeritud aktsiaselts, mis võttis reorganiseerimisprotsessi käigus üle kõik City Service AS-i õigused ja kohustised.

Ettevõtte kontrollib kontserni, mis tegeleb kinnisvarahooduse ja integreeritud kommunaalteenuste pakkumisega Lääne-, Kesk- ja Ida-Euroopas. City Service'i kontsern on Baltimaades antud valdkonnas kindel turuliider. Kontsern osutab oma teenuseid Leedus, Poolas, Hispaanias ja Lätis ning Peterburi linnas.

2016. aasta 31. detsembri seisuga töötas kontsernis 5559 (31. detsember 2015: 5291) inimest.

Nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik ettevõtte 31 610 tuhat lihtaktsiat kantud Varssavi börsi paralleelturu nimekirja (aktsiate ISIN-kood: EE3100126368). Aktsiate kauplemiskood Varssavi börsil on CTS.

2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõtte omanikering järgmine:

	2016		2015	
	Aktsiate arv	Aktsionäri % aktsia- kapitalist ja hääleõigusest	Aktsiate arv	Aktsionäri % aktsia- kapitalist ja hääleõigusest
UAB ICOR	26 813 293	84,83%	26 813 293	84,83%
Genesis Emerging Markets OPP FD LTD	-	-	1 605 183	5,08%
Muud füüsilistest ja juriidilistest isikutest	4 796 707	15,17%	3 191 524	10,09%
Kokku	31 610 000	100%	31 610 000	100%

Ettevõtte lõplikku kontrolli omav emaettevõtte on Eestis registreeritud valdusettevõtte Global Energy Consulting OÜ.

City Service SE emaettevõtte UAB ICOR on pantinud laenu tagatiseks pangale 17 396 275 City Service SE aktsiat ehk 55,03% City Service SE põhikirjajärgsest kapitalist. Kõnealuste aktsiate võõrandamine, pantimine või müümine on seetõttu piiratud. Ülejäänud UAB ICOR-i kui ettevõtte omaniku varalised ja mittevaralised õigused ei ole mingil viisil koormatud ega piiratud.

Ettevõtte aktsiakapital

Ettevõtte aktsiakapital oli nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga 9 483 tuhat eurot. Aktsiakapital koosneb 31 610 tuhandest lihtaktsiast nimiväärtusega 0,30 eurot.

Kõikide ettevõtte aktsiate eest on täielikult tasutud. Teist liiki aktsiaid ettevõttel juba mainitud lihtaktsiate kõrval ei ole ning ettevõtte põhikirja kohaselt ei ole aktsiate omamisega kaasnevad õigused ka mingil viisil piiratud ja puuduvad ka erilised kontrolliõigused. Ettevõtte ise ja tema tütarettvõtted ühtegi ettevõtte aktsiat ei oma. 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga pole eelisaktsiaid ega aktsiate vahetusõigusi; samuti pole kellelgi realiseerimata õigusi ettevõtte aktsiate omandamiseks ega plaane aktsiakapitali suurendamiseks.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontserni struktuur

31. detsembri seisuga koosnes City Service SE kontsern emaettevõttest City Service SE ning järgmistest otsese ja kaudse kontrolli all olevatest tütarettevõtetest (edaspidi: kontsern):

Ettevõtte	Riik	Kontserni osalus seisuga 31. detsember 2016	Kontserni osalus seisuga 31. detsember 2015	Põhitegevusala
UAB Alytaus būstas	Leedu	100%	-	Elamuhaldus
UAB Alytaus namų valda	Leedu	76%	-	Mittetoimiv
UAB Antakalnio būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Apkaba	Leedu	-	100%	Elamuhaldus
UAB Aukštaitijos būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Baltijos būsto priežiūra	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Baltijos NT valdymas	Leedu	100%	100%	Kinnisvarahaldus
UAB Baltijos transporto valdymas	Leedu	100%	100%	Varahaldus
UAB Baltijos turto valdymas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Birštono būstas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Dainavos būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Danės būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Ekonomus	Leedu	100%	100%	Hoonehaldus
UAB Justiniškių būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Jūros būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Karoliniškių būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Karoliniškių turgus	Leedu	100%	100%	Turuplatside ja -hoonete haldamine
UAB Kauno centro būstas	Leedu	100%	99,33%	Elamuhaldus
UAB Konarskio turgelis	Leedu	100%	100%	Turuplatside ja -hoonete haldamine
UAB Klaipėdos būstas LT	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Lazdynų butų ūkis	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Lazdynų būstas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Mano aplinka	Leedu	100%	100%	Territooriumi hooldus- ja puhastusteenused
UAB Mano aplinka plius	Leedu	100%	100%	Territooriumi hooldus- ja puhastusteenused
UAB Mano Būstas	Leedu	100%	100%	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
UAB Mano Būsto Sauga	Leedu	100%	-	Turvateenused
UAB Mano Sauga	Leedu	100%	99,27%	Turvateenused
UAB Mano sauga LT	Leedu	100%	100%	Turvateenused
UAB Namų priežiūros centras	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Naujamiesčio būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Naujosios Vilnios turgavietė	Leedu	100%	100%	Turuplatside ja -hoonete haldamine
UAB Nemuno būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Nemuno būsto priežiūra	Leedu	-	100%	Mittetoimiv
UAB Neries būstas	Leedu	100%	-	Mittetoimiv
UAB Pastatų priežiūra	Leedu	100%	100%	Kinnisvarahaldus
UAB Pašilaičių būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Pempininkų būstas	Leedu	-	100%	Elamuhaldus
UAB Pietinis būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Radviliškio būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Skolos LT	Leedu	100%	100%	Inkassoteenused
UAB Šilalės butų ūkis	Leedu	100%	-	Elamuhaldus
UAB Šilalės būstas	Leedu	100%	-	Mittetoimiv
UAB Šiaulių būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Šilutės būstas	Leedu	99,84%	99,84%	Elamuhaldus
UAB Toirenta	Leedu	100%	-	Biokäimlate rent ja reovee

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

				kõrvaldamise teenused
UAB Vėtrungės būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Vilkipėdės būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Vilniaus turgus	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Vingio būstas	Leedu	-	100%	Elamuhaldus
UAB Viršuliškių būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Žirmūnų būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
Administraciones SantaPola S.L.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Administracion Urbana y Rural Chorro, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Afimen administración de finques, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A.	Hispaania	100%	100%	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
Elche administracion de fincas, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Grupo Aresi de Inversiones (SPAIN) s. l.	Hispaania	100%	-	Valdusettevõtte
SIA CS	Läti	100%	100%	Mittetoimiv
SIA Namu serviss APSE	Läti	100%	100%	Elamuhaldus
SIA City Service	Läti	100%	100%	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
SIA Latvijas Namsaimnieks	Läti	100%	-	Elamuhaldus
SIA L-Namsaimnieks	Läti	100%	*	Elamuhaldus
SIA Namserviss	Läti	100%	*	Mittetoimiv
Atrium 21 sp. z o.o.	Poola	100%	-	Elamuhaldus
City Service Poland sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
City Service Polska sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Kohalik valdusettevõtte
City Service Grupa Techniczna sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Kinnisvarahooldus
Concierge - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Poola	100%	-	Elamuhaldus
Dom Best sp. z o. o.	Poola	100%	-	Elamuhaldus
EnergiaOK sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elektri müük
Famix sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Gerente - Servis Nieruchomości sp. z o.o.	Poola	100%	-	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
Home Rent sp. z o.o.*	Poola	50%	-	Elamuhaldus
Hoone - Usługi Budowlane sp. z o.o.	Poola	100%	-	Ehitus ja projekteerimine
Parama Blue sp. z o.o.	Poola	100%	*	Mittetoimiv
Parama Group sp. z o.o.	Poola	100%	*	Valdusettevõtte
Parama Red sp. z o.o.	Poola	100%	*	Mittetoimiv
Parama Yellow sp. z o.o.	Poola	100%	*	Mittetoimiv
Parama White sp. z o.o.	Poola	100%	-	Mittetoimiv
Progresline sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Santer Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.	Poola	100%	-	Ehitus ja projekteerimine
TED sp. z o.o.	Poola	100%	-	Kinnisvarahaldus
Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
ZZN Inwestycje sp. z o. o.	Poola	100%	-	Mittetoimiv
ОАО Сити Сервис / ОАО City service	Peterburi	100%	100%	Elamuhaldus
ЗАО Сити Сервис / ZAO City service	Peterburi	100%	100%	Elamuhaldus
ОАО Специализи-рованное ремонтно-наладочное управление	Peterburi	100%	100%	Ehitus ja projekteerimine
ООО МН Групп	Peterburi	100%	100%	Kohalik valdusettevõtte
ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района	Peterburi	80%	80%	Elamuhaldus
ООО Чистый дом	Peterburi	100%	100%	Territooriumi hooldus- ja puhastusteenused
ООО Подъемные механизмы	Peterburi	100%	99%	Liftide paigaldus ja hooldus

* City Service SE omab kontrolli ettevõtte Home Rent sp. z o.o. üle investeerimisobjektis osalemisega ning saab mõjuvõimu kaudu, mis tal on investeerimisobjekti üle, viimase kasumit mõjutada.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontsernis 2016. aastal toimunud muutused

2016. aastal omandas kontsern mitu uut tütarettevõtet (ostutehingute üksikasjad on avalikustatud lisas 4):

- Aprillis 2016 omandas ettevõtte oma Poola tütarettevõtte kaudu ettevõtte Parama Group sp. z o.o., mis tegeleb elamu- ja ärikinnisvara haldamise ning tehnilise teenindamisega. Parama Group on Varssavi piirkonnas turuliider.
- 2016. aasta 2. juunil omandas ettevõtte oma Poola tütarettevõtte kaudu ettevõtte Dom Best sp. z o.o., mis tegeleb Poolas elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 8. augustil 2016 omandas ettevõtte oma Poola tütarettevõtte kaudu ettevõtte TED sp. z o.o., mis tegeleb Poolas elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 12. augustil 2016 omandas ettevõtte oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Toirenta, mis tegeleb Leedus biokäimlate rendi ja reovee kõrvaldamise teenuste pakkumisega.
- 13. septembril 2016 omandas ettevõtte oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Šilalės butų ūkis, mis tegeleb Leedus Šilalė linnas elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 3. oktoobril 2016 omandas ettevõtte oma Läti tütarettevõtte kaudu ettevõtte SIA Latio Namsaimnieks (uue nimega SIA Latvijas Namsaimnieks), kelle hallata on Lätis 290 tuhat m² elamupinda. Elamupinna kõrval haldab ettevõtte ka 37 tuhandet m² äripinda.
- 28. novembril 2016 omandas ettevõtte oma Läti tütarettevõtte kaudu ettevõtte SIA Latvijas Namsaimnieks (uue nimega SIA L-Namsaimnieks), kelle hallata on Lätis 47 tuhat m² elamupinda.

Samuti toimusid 2016. aastal kontsernis mitmed reorganiseerimised (muutused kontserni juriidilises struktuuris):

- 9. veebruaril 2016 viidi lõpule ettevõtte UAB Žaidas reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi kaks uut ettevõtet UAB Alytaus būstas ja UAB Alytaus namų valda. Reorganiseerimisjärgselt sai UAB Žaidase uueks nimeks UAB Kauno centro būstas.
- 1. aprillil 2016 viidi lõpule ettevõtete UAB Šiaulių namų valda ja UAB Apkaba reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Apkaba koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šiaulių namų valda. UAB Apkaba tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai UAB Šiaulių namų valda uueks nimeks UAB Pietinis būstas. Ettevõtte juht ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 5. mail 2016 lõppes ettevõtete UAB Žirmūnų būstas ja UAB Nemuno būsto priežiūra reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Nemuno būsto priežiūra koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Žirmūnų būstas. UAB Nemuno būsto priežiūra tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Ettevõtte UAB Žirmūnų būstas juht ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.
- 27. oktoobril 2016 viidi lõpule ettevõtte UAB Mano Sauga reorganiseerimine ning loodi uus ettevõtte UAB Mano Būsto Sauga. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes loodi ettevõtte UAB Mano Sauga äritegevus kaheks, era- ja avaliku sektori teenusteks. Erasektorit puudutavad tegevused koos kõigi asjakohaste varade, õiguste ja kohustustega läksid üle vastloodud ettevõttele UAB Mano Būsto Sauga. UAB Mano Sauga jätkab teenuste pakkumist avalikus sektoris.
- 9. novembril 2016 viidi lõpule ettevõtete UAB Žardės būstas, UAB Pempininkų būstas ja UAB Vingio būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Pempininkų būstas ja UAB Vingio būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Žardės būstas. Ettevõtete UAB Pempininkų būstas ja UAB Vingio būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Ettevõtte UAB Žardės būstas juht ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud. 14. novembril 2016 sai ettevõtte UAB Žardės būstas uueks nimeks UAB Klaipėdos būstas LT.
- 2016. aasta lõpus langetas kontserni juhtkond otsuse, et City Service SE Hispaania tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. kuulutab välja pankroti (vt täpsemalt lisast 2.20).

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
 (Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontsernis 2015. aastal toimunud muutused

3. augustil 2015 müüdi Stavropolis tegutsevate ettevõtete aktsiad. Müügitehingu väärtuseks oli 4 mln rubla (55 tuhat eurot). Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	Stavropolis tegutsevad ettevõtted 3. august 2015
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	-
Põhivara (v.a firmaväärtus)	311
Käibevara (v.a raha ja rahalahendid)	3 529
Raha ja rahalahendid	60
Pika- ja lühiajalised kohustised	(5 560)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	(1 459)
Vähemusosalusele kuuluv osa	(201)
 Müügil realiseerunud osa valuutakursi muutuste reservist	 1 402
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalahendites	55

Kontsern kajastas tütarettevõtte aktsiate müügist 2 301 tuhande euro suuruse puhaskasumi, kuhu on arvestatud ka 615 tuhande euro suurune kahjum vara väärtuse langusest, mis tekkis kontserni nõuetest Stavropolis tegutsenud ja maha müüdüd tütarettevõtete vastu. Müük kajastati 2015. aastal lõpetatud tegevusvaldkondade all.

2015. aastal omandas kontsern mitu uut tütarettevõtet (ostutehingute üksikasjad on toodud lisas 4):

- 2. märtsil 2015 omandas ettevõtte ühe oma tütarettevõtte kaudu kolm ettevõtet (Administracion Urbana y Rural Chorro S.L.U., Afimen administracion de finques, S.L.U., Elche administracion de fincas, S.L.U.), kes tegelevad Hispaanias Alicante provintsis elamuhaldusega. Ettevõtete ostutehingu väärtuseks kujunes 640 tuhat eurot.
- 22. juunil 2015 omandas ettevõtte ühe oma tütarettevõtte kaudu kaks ettevõtet (UAB Šiaulių namų valda, UAB Apkaba), kes kokku haldavad Šiauliais 209 tuhandet m² elamupinda. Ettevõtete ostutehingu väärtuseks kujunes 619 tuhat eurot.
- 1. septembril 2015 omandas ettevõtte ühe oma Poola tütarettevõtte kaudu ettevõtte Famix sp. z o.o., mis tegeleb Poolas elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 2. septembril 2015 omandas ettevõtte ühe oma Poola tütarettevõtte kaudu ettevõtte Santer Zarządanie Nieruchomościami sp. z o.o., mis tegeleb Poolas elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 16. novembril 2015 omandas ettevõtte ühe oma tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Naujosios Vilnios turgavietė, mis tegeleb turuplatside ja -hoonete haldamisega. Ettevõtte ostutehingu väärtuseks kujunes 290 tuhat eurot.
- 12. detsembril 2015 omandas ettevõtte ühe oma Venemaa tütarettevõtte kaudu mittetoimiva ettevõtte OOO MH Грпнн, mida kavatakse kasutada Venemaal kontserni äritegevuse struktureerimiseks.
- 21. detsembril 2015 asutas ettevõtte ühe oma Poola tütarettevõtte kaudu ettevõtte Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontsernis 2015. aastal toimunud muutused (jätkub)

Samuti toimusid 2015. aastal kontsernis mitmed reorganiseerimised (muutused kontserni juriidilises struktuuris):

- 5. jaanuaril 2015 liideti City Service Grupa Techniczna sp. z o.o. reorganiseerimisprotsessi lõppedes ettevõttega Max sp. z o.o. ning Interbud Max sp. z o.o. nimi muudeti, uueks nimeks sai City Service Grupa Techniczna sp. z o.o.
- 16. aprillil 2015 lõppes ettevõtete UAB Šiaulių būstas ja UAB Šiaulių butų ūkis reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Šiaulių butų ūkis koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šiaulių būstas. Ettevõtte UAB Šiaulių butų ūkis tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Ettevõtte UAB Šiaulių būstas juht ja kontaktandmed ei muutunud.
- 10. augustil 2015 viidi lõpule AB City Service'i ja City Service AS-i (endise nimega City Service EU AS) piiriülene ühinemine. Ühinemisel liideti AB City Service ettevõttega City Service AS, mis võttis üle kõik AB City Service'i varad, õigused ja kohustised. AB City Service'i tegevus lõpetati likvideerimismenetlusega ning City Service AS jätkas AB City Service'i tegevust ja on AB City Service'i, st ühinemisel tekkinud ettevõtte õigusjärglane.
- 27. oktoobril 2015 jõudis lõpule City Service AS-i ümberkujundamine Euroopa äriühinguks (Societas Europaea, SE). Ettevõtte õiguslik vorm muudeti Euroopa äriühinguks ning ümberkujundatud ettevõtte nimeks sai City Service SE, mis seadusest tulenevalt võttis üle kõik City Service AS-i varad, õigused ja kohustised.

Investeeringud sidusettevõtetesse

2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõttesse investeeringust Marijampolės butų ūkis UAB-sse (34% osalus), mis omandati 16. mail 2011. Kõnealuse ettevõtte põhitegevusalaks on elamuhaldusteenuste pakkumine.

12. veebruaril 2015 viidi lõpule tehing ettevõtte AWT Holding UAB osade üleminekuks. Tehingu väärtuseks kujunes 3 496 tuhat eurot. Ostuleping ettevõtte ja BaltCapi investeerimisfondide (BaltCap Private Equity Fund II L.P. ja BaltCap Private Equity Fund II SCSp) vahel sõlmiti 23. detsembril 2014. Tehinguga sai Ecoservice'i kontserni ettevõtteid kontrolliva AWT Holding UAB ainuosanikuks BaltCap ning ettevõtte ei oma enam osalust ega juhtimisõigust üheski Leedu jäätmekäitlusettevõttes. Tulu kajastati finantstulude all (lisa 27).

Kontsern kajastas oma koondkasumiaruandes kontserni osa sidusettevõtte majandustulemustest, mis 31. detsembril 2016 oli (44) tuhat eurot ja 31. detsembril 2015 oli 67 tuhat eurot. Aastal 2016 sai kontsern sidusettevõtetelt 10 tuhande euro väärtuses dividende (2015: 10 tuhat eurot).

Sidusettevõtete finantsteave 31. detsembri seisuga (auditeerimata) on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Marijampolės butų ūkis 2015	UAB Marijampolės butų ūkis 2016
Põhivara	113	97
Käibevara	524	661
Pikaajalised kohustised	(82)	(42)
Lühiajalised kohustised	(222)	(543)
Netovara	333	173
Müügitulu	1 006	982
Puhaskasum (-kahjum)	38	(129)
Kontserni investeeringu bilansiline jääkväärtus	238	184

2 Arvestuspõhimõtted

2.1. Koostamise alused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu (edaspidi: EL) poolt.

Ettevõtte juhtkond kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 28. aprillil 2016. Ettevõtte aktsionäridel on seadusest tulenev õigus käesolev raamatupidamise aastaaruanne kas kinnitada või jätta kinnitamata ja nõuda juhtkonnalt uue koostamist.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel (v.a tütarettevõtte Concentra netovara, mida kajastatakse hinnangulises likvideerimisväärtuses, vt ka lisa 2.20).

Uute ja/või muudetud IFRS standardite ja IFRIC-i tõlgenduste rakendamine

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS standardid, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2016:

- **IAS 1 Finantsaruannete esitamine muudatused: Avalikustamisalgatus**
Muudatustega on täpsustatud standardit IAS 1, et lihtsustada finantsaruannete esitusviisi osas tehtavate hinnangute andmist. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Muudatuse rakendamine ei avaldanud mõju kontserni finantsaruannetele.
- **IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 38 Immateriaalsed varad muudatused: Aktsepteeritavate amortisatsioonimeetodite täpsustamine**
Muudatus kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele ning see annab täiendavaid juhiseid materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestamiseks. Selgitatakse, et tulupõhist meetodit ei peeta vara kasutamise kajastamiseks sobivaks. Muudatuse rakendamine ei avaldanud mõju kontserni finantsaruannetele.
- **IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 41 Põllumajandus muudatused: Viljakandvad taimed**
Muudatus kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Viljakandvad taimed kuuluvad nüüdsest IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ rakendusalasle ning nende kajastamisel tuleb järgida kõiki antud standardi nõudeid. Kontsernil ei olnud tehinguid, mida kõnealune muudatus puudutaks.
- **IAS 19 Hüvitised töötajatele muudatused**
Muudatus kohaldatakse 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele ning see puudutab töötajate poolt kindlaksmääratud hüvitistega plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust. Muudatuse eesmärk on lihtsustada selliste plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust, mis ei sõltu töötaja tööstaažist, näiteks töötajapoolsed sissemaksed, mida arvutatakse fikseeritud protsendina palgast. Kuna kontsernil sellised kindlaksmääratud hüvitise kohustised puuduvad, muudatused kontserni ei puuduta.
- **IAS 27 muudatused Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata finantsaruannetes**
Muudatus kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele ning sellega on taaskoostatud kapitaliosaluse meetodi kasutamise võimalus tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute kajastamisel ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes. Muudatuse rakendamine ei avaldanud mõju ei kontserni finantsaruannetele ega ka lisa 36 emaettevõtte kohta esitatud finantsteabele.
- **IFRS 11 Ühised ettevõtmised muudatus: Ühistegevuses osaluse omandamise kajastamine**
Muudatus kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. IFRS 11 käsitleb osaluse kajastamist ühisettevõtetes ja ühistegevustes. Muudatuses antakse täiendavaid juhiseid selle kohta, kuidas kajastada raamatupidamises osaluse omandamist ühiselt kontrollitavates varades ja kohustustes, mis sisaldavad üht või mitut äritegevust. Kontsernil ei olnud tehinguid, mida kõnealune muudatus puudutaks.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

- **IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 28 muudatused — Investeeringisettevõtte: konsolideerimiserandi rakendamine**
Muudatused käsitlevad kolme probleemi, mis tekkisid investeeringisettevõtete puhul konsolideerimiserandi rakendamisel. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Muudatustega on selgitatud, et vabastus konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisest kehtib ka emaettevõttele, kes on tütarettevõtteks investeeringisettevõttele, kes kajastab kõiki oma tütarettevõtteid õiglasest väärtuses. Lisaks on täpsustatud, et investeeringisettevõtte konsolideerivad üksnes selliseid tütarettevõtteid, kes ise ei vasta investeeringisettevõtte kriteeriumitele ning kes osutavad tugiteenuseid oma investeeringisettevõttest emaettevõttele. Kõiki muid tütarettevõtteid kajastavad investeeringisettevõtte õiglasest väärtuses. Kolmas muudatus tehti standardisse IAS 28 ning see lubab investoril, kes kajastab investeeringisettevõttest sidus- või ühisettevõtet kapitaliosaluse meetodil, jätta korrigeerimata sellise sidus- või ühisettevõtte poolt tütarettevõtete kajastamist rakendatav arvestuspõhimõte ja jätkata nende kajastamist õiglasest väärtuses. Mõju puudub, kuna kontserni ühtegi investeeringisettevõtet ei kuulu.
- 2013. aasta detsembris andis IASB välja muudatuste kogumiku "Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2010–2012". Muudatusi kohaldatakse 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Ükski muudatustest ei avaldanud mõju ettevõtte finantsaruannetele:
 - IFRS 2 Aktsiapõhine makse
 - IFRS 3 Äriühendused
 - IFRS 8 Tegevussegmendid
 - IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine
 - IAS 16 Materiaalsed põhivarad
 - IAS 24 Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine
 - IAS 38 Immateriaalsed varad
- 2014. aasta septembris andis IASB välja muudatuste kogumiku "Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2012–2014". Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Ükski muudatustest ei avaldanud mõju ettevõtte finantsaruannetele:
 - IFRS 5 Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad
 - IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave
 - IAS 19 Hüvitised töötajatele
 - IAS 34 Vahefinantsaruandlus

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

Kontsern ei ole rakendanud järgnevaid IFRS-i ja IFRIC-i tõlgendusi, mis on käesoleva raamatupidamisaruande avaldamise kuupäevaks vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud:

IFRS 9 *Finantsinstrumendid* (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

IFRS 9 asendab standardi IAS 39. Standard kehtestab uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku, finantskohustiste raamatupidamisliku kajastamise nõuded, finantsvarade allahindluse reeglistiku ja riskimaandamisarvestuse (*hedge accounting*) erireeglid. Kontsern hakkab rakendama IFRS 9 standardit kõigile 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele ning tegeleb hetkel selle rakendamise mõju hindamisega oma konsolideeritud finantsaruannetele. Juhtkonna esialgse hinnangu kohaselt oleks standardi rakendamise mõju minimaalne, kuna kontsernil on vaid sellised finantsinstrumendid, mille klassifitseerimine ja mõõtmine ei tohiks muutuda, st peamiselt nõuded ostjate vastu, võlad tarnijatele ja võetud pangalaenu. Põhjalikum analüüs on kavandatud aastaks 2017.

IFRS 15 *Kliendilepingutest saadav tulu* (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Standardiga IFRS 15 kehtestatakse 5-astmeline mudel, mida hakatakse rakendama kliendilepingutest teenitavale tulule sõltumata tegevusalast ja tulutehingu liigist. Lisaks suurenevad oluliselt avalikustamismõõdetud, nt kogutulu jaotuse avalikustamine muutub detailsemaks ning avalikustatakse informatsioon teostamiskohustuste (*performance obligations*) kohta, lepinguvara ja -kohustiste saldode muutused ning peamised juhtkonna hinnangud ja eeldused. Hetkel ollakse seisukohal, et muudatused kliendilepingutest kajastatavates tuludes ning tulu kajastamisel saavad olema minimaalsed. Esialgse analüüsi põhjal on kontsern arvamisel, et standardi rakendamine ei tohiks nende konsolideeritud finantsaruannetele olulist mõju avaldada, kuna kontsernil ei ole pikaajalisi mitmeosalistel kokkulepetel põhinevaid lepinguid ega võta-või-maksa lepinguid, müügistiimuleid ei pakuta, lepinguga ei kaasne üldjuhul mingeid kulutusi ega ettemakseid, lepinguid muudetakse harva jne. Standardi rakendamise põhjalikum analüüs on kavandatud aastaks 2017.

IFRS 15 *Kliendilepingutest saadav tulu* (Selgitused) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Selgituste eesmärgiks on selgitada IASB kavatsusi IFRS 15 väljatöötamisel. Täpsustatud on teostamiskohustuste identifitseerimist, agendina tegutsemise kriteeriumeid ning litsentsitasude kajastamist. Esimese puhul muudeti „eraldi identifitseeritava“ põhimõtte sõnastust; teise puhul on antud juhiseid hindamiseks, kas ettevõtte tegutseb agendi või põhitöötajana, ning kuidas rakendada kontrollipõhimõtet. Litsentside kajastamise osas on lisatud juhised intellektuaalomandi ja litsentsitasude kajastamiseks. Selgitustega antakse ka täiendavaid praktilisi lihtsustusi ettevõtetele, kes rakendavad IFRS 15 täielikult tagasiulatuvalt või kes on valinud osaliselt tagasiulatuva rakendamise. Standardi IFRS 15 ja selle selgituste rakendamise põhjalikum analüüs on kavandatud aastaks 2017.

IFRS 16 *Rendiarvestus* (kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Standard IFRS 16 asendab standardi IAS 17 ja täpsustab, kuidas kajastada, mõõta ja esitada rente ning millised on avalikustamise nõuded finantsaruannetes. Standardi kohaselt kajastavad rentnikud kõiki rentidega seotud varasid ja kohustisi ühtse mudeli alusel bilansis, v.a juhul kui rendiperioodi pikkus ei ületa 12 kuud või renditava vara väärtus on väheoluline. Rendileandjate jaoks jääb rentide kajastamine suures osas muutumatuks. Standardi IFRS 16 rakendamise põhjalikum analüüs on kavandatud aastateks 2017–2018.

IAS 7 *Rahavoogude aruanded: Avalikustamisalgatus* (kohaldatakse 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega täiendatakse aruande lugejatele kontserni finantseerimistegevuse kohta antavat informatsiooni. Ettevõtte on kohustatud avalikustama täiendavaid andmeid finantseerimistegevusega seotud kohustiste rahaliste ja mitterahaliste muutuste kohta, näiteks avalikustades raamatupidamise aastaaruande lisades finantseerimistegevusega seotud kohustiste bilansiliste maksumuste muutuste analüüsi. Muudatuste rakendamine ei mõjuta kontserni finantsseisundit ega -tulemusi, kuid võib muuta kontserni poolt avalikustatavat teavet.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

IAS 12 Tulumaks: Edasilükkunud tulumaksuvara kajastamine kasutamata maksukahjumitelt (kohaldatakse 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega täpsustatakse, kuidas arvestada edasilükkunud tulumaksuvara õiglases väärtuses kajastatavatelt finantsinstrumentidelt arvestatud realiseerumata kahjumitelt. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 2 muudatused – Aktsiapõhine makse: Klassifitseerimine ja mõõtmine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega antakse juhised optsiooni üleandmise tingimuste mõjude arvestamiseks rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete hindamisel ja kajastamisel raamatupidamises, kinnipeetava tulumaksukohustise kajastamiseks tasaarveldatavate aktsiapõhiste maksete puhul ja selliste aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatuste kajastamiseks, mille tulemusena muutub aktsiapõhise makse klassifikatsioon rahas arveldatavast omakapitaliinstrumentides arveldatavaks. Kuna kontsernil aktsiapõhiseid makseid ei ole, muudatus kontserni ei puuduta.

IFRS 10 ja IAS 28 muudatused: Varade müügi ja üleandmise tehingud Investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel (heakskiitmine määramata ajaks edasi lükatud)

Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses ning äritegevuseks mitte kvalifitseeruvate varade puhul osaliselt. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 4 muudatused – Standardi IFRS 9 "Finantsinstrumendid" kohaldamine koos standardiga IFRS 4 "Kindlustuslepingud" (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega adresseeritakse muresid, mis on tekkinud seoses IFRS 9 rakendamisega varem, kui saab võimalikuks kohaldada kindlustuslepingute kajastamise standardit, mida IASB IFRS 4 asendamiseks välja töötab. Muudatustega antakse ettevõtetele, kes väljastavad kindlustuslepinguid, kaks võimalust: ajutine võimalus mitte rakendada standardit IFRS 9 (*deferral approach*) või rakendada IFRS 9 täies ulatuses, võimalusega kajastada sellest tekkinud volatiilsus mitte kasumiaruandes, vaid muus koondkasumis (*overlay approach*). Kuna kontsernil sellised finantsinstrumendid puuduvad, muudatused kontserni ei puuduta.

IAS 40 muudatused – Reklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega täpsustatakse, millal peaks ettevõtte klassifitseerima põhivara, sh lõpetamata põhivara kinnisvarainvesteeringuks või vastupidi. Kasutusviis muutub, kui vara vastab või enam ei vasta kinnisvarainvesteeringu mõistele ja kasutusviisi muutuse kohta on olemas selge tõendus. Ainuüksi juhtkonna kavatsus kasutusviisi muuta ei ole piisav vara ümberklassifitseerimiseks. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRIC-i tõlgendus 22: Välisvaluutatehingud ja ettemaksed (kohaldatakse 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Tõlgendus selgitab välisvaluutas tehtud ettemaksete raamatupidamislikku kajastamist ja katab sellised tehingud, mille puhul ettevõtte kajastab tasutud või saadud ettemaksu tulemusena mittefinantsvara või -kohustise enne soetatud vara, kulu või tulu kajastamist. Muudatuse kohaselt on tehingu kuupäevaks, mille alusel määrata kasutatav valuutakurss, sellise ettemaksuvara või ettemakstud tulu kajastamise kuupäev. Kui ettemakseid tehakse mitmes osas, tuleb ettevõttel määrata tehingu kuupäev iga sellise saadud või tasutud ettemakse kohta eraldi. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

IASB on välja andnud muudatuste kogumiku "Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2014–2016". Muudatusi kohaldatakse standardi IFRS 12 osas 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, standardite IFRS 1 ja IAS 28 osas 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. IAS 28 puhul on lubatud ka varasem rakendamine. Kõnealuseid muudatusi pole EL veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud nende muudatuste rakendamise mõju.

- **IFRS 1 Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt:** See täiendus kaotab IFRS-i esmakordsele kasutajale lühiajaliselt lubatud erandid finantsinstrumentide, töötajatele makstavate hüvitiste ja investeerimisettevõtete seotud avalikustamiskoostamistavade osas.
- **IAS 28 Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse:** Muudatustega selgitatakse, et riskikapitaliettevõtetele ja muudel kvalifitseeruvatel ettevõtetel on võimalus esialgsel arvele võtmisel otsustada kajastada investeeringut õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande ja seda on võimalik otsustada iga investeeringu puhul eraldi ehk rakendada investeeringupõhiselt.
- **IFRS 12 Muudes (majandus)üksustes olevate osaluste avalikustamine:** Muudatustega täpsustatakse, et IFRS 12 avalikustamiskohaldamiskeskmes, v.a tütar-, ühis- ja sidusettevõtte kohta avalikustatav summaarne finantsinformatsioon, rakenduvad ka ettevõtte investeeringutele tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse, mis on klassifitseeritud müügiks hoitavaks varaks või lõpetatud tegevusvaldkonnaks kooskõlas IFRS 5-ga.

Kontsern plaanib rakendada ülaltoodud standardid ja tõlgendused nende jõustumise päeval, eeldusel et need on EL-i poolt heakskiidetud.

2.2. Mõõtmis- ja esitusvaluuta

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti Vabariigis kehtivas valuutas, eurodes (EUR). Kui ei ole märgitud teisiti, on kõik summad ümardatud lähima tuhandeni. Raamatupidamise aastaaruande lisades toodud andmete ümardamise tõttu võib esineda arvandmetes väiksemaid mittevastavusi.

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välismaiste tütarettevõtete arvestusvaluutadeks on vastavate ettevõtete asukohamaa valuutad. Nende tütarettevõtete raamatupidamise aastaaruanded on esitatud kohalikus arvestusvaluutas.

Välisvaluutatehingud võetakse algselt arvele tehingu toimumise päeval kohalikus arvestusvaluutas. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised arvestatakse ümber finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval kehtiva vahetuskursiga.

Välismaiste tütarettevõtete varad ja kohustised arvestatakse eurodesse ümber aruandekuupäeval finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval kehtinud vahetuskursiga; koondkasumiaruannete ümberarvestamisel kasutatakse aasta keskmiseid valuutakursse. Ümberarvestamisel tekkivad valuutakursivahed kajastatakse muu koondkasumi all. Välismaise tütarettevõtte müümisel kajastatakse kõnealuse välismaise äriüksusega seotud osa muust koondkasumist kasumiaruandes.

Välismaistele tütarettevõtetele antud laenudega seotud pikaajalised nõuded, mille arveldamist lähitulevikus ei ole kavandatud ja tõenäoliselt ka ei toimu, loetakse osaks ettevõtte netoinvesteeringust välismaisesse äriüksusesse. Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes klassifitseeritakse tütarettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kõnealuste varaliste kirjetega seoses kajastatud valuutakursivahed ümber muu koondkasumi alla. Välismaise tütarettevõtte müümisel kajastatakse kõnealuse välismaise äriüksusega seotud osa muust koondkasumist kasumiaruandes.

2.3. Konsolideerimise põhimõtted

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb City Service SE ja viimase tütarettevõtete aruannetest. Tütarettevõtete raamatupidamise aastaaruanded koostatakse emaeettevõttega sama aruandeaasta kohta ühesuguste arvestuspõhimõtete alusel.

Tütarettevõtte on ettevõtte otsese või kaudse kontrolli all olev majandusüksus. Majandusüksust loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte on õigus majandusüksusest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurust, kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle, kuhu investeering on tehtud.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.3. Konsolideerimise põhimõtted (jätkub)

Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates kontrolli tekkimise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani. Kõik kontsernisisesed tehingud, saldod ning kontsernisestest tehingutest realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse. Vähemusosalusele kuuluv osa omakapitalist ja netotulust kajastatakse finantsseisundi aruandes ja koondkasumiaruandes eraldi.

Vähemusosaluse omandamine ja müümine kajastatakse omakapitalitehinguna: omandatud/müüdud netovara bilansilise väärtuse ja ostu-/müügihinna vahe kajastatakse otse omakapitalis.

Investeeringud City Service SE olulise mõju alla olevatesse sidusettevõtetesse kajastatakse kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kapitaliosalusel meetodil. Sidusettevõtetesse tehtud investeeringute väärtuse langust hinnatakse, kui esineb vara väärtuse langusele viitavaid asjaolusid või eelnevatel majandusaastatel kajastatud kahjumid vara väärtuse langusest enam ei eksisteeri.

Kui kontsern kaotab tütarettevõtte üle kontrolli, mõõdab ja kajastab kontsern allesjäänud investeeringu suurust selle õiglasel väärtuses. Kontrolli kaotamisel kajastatakse tütarettevõtte bilansilise väärtuse ning allesjäänud investeeringu õiglase väärtuse ja müügihinna vahe kasumiaruandes.

Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamisemeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse üleantud tasu kogusummat, mida mõõdetakse omandamiskuupäeva õiglasel väärtuse ja omandatud ettevõttes oleva vähemusosaluse summas. Iga äriühenduse puhul hindab omandaja vähemusosalust omandatud ettevõttes eraldi kas õiglasel väärtuses või vastavalt sellele proportsionaalsele osale omandatud ettevõtte eristatavast netovarast. Soetusmaksumus kantakse kuludesse ja kajastatakse halduskulude all.

Etappidena toimuva äriühenduse puhul hinnatakse omandaja varasem osalus omandatud ettevõttes ümber omandamiskuupäeva õiglasel väärtusesse ja kajastatakse kasumiaruandes. Omandaja ülekantavat tingimuslikku tasu kajastatakse omandamiskuupäeva seisuga õiglasel väärtuses. Kui hinnang vara või kohustisena kajastatud tingimusliku tasu õiglase väärtuse osas järgnevatel perioodidel muutub, kajastatakse muutus vastavalt IAS 39 nõuetele kas kasumiaruandes või muu koondkasumi all. Omakapitaliks klassifitseeritud tingimuslikku tasu ei hinnata ümber enne, kui selle laekumine on kajastatud omakapitalis.

Firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on see osa ülekantud tasu ja vähemusosaluse eest kajastatud kogusummas, mis ületab omandatud eristatavat netovara ja kohustisi.

Kui nimetatud kogusumma on väiksem kui soetatud tütarettevõtte netovara õiglase väärtus, kajastatakse erinevus kasumiaruandes.

Pärast esmast arvelevõtmist mõõdetakse firmaväärtust soetusmaksumuses, millest on arvatud maha vara väärtuse langusest tulenev akumuleeritud kahjum (kontrollitakse kord aastas). Vara väärtuse languse kontrollimiseks jagatakse äriühenduses omandatud firmaväärtus soetuskuupäevast alates kõigile kontserni raha teenivatele üksustele, mis peaks ühendusest kasu saama, olenemata sellest, kas omandatu muud varad või kohustised on nende üksustele omistatud.

Kui firmaväärtus on osa raha teenivast üksusest ning osa selle üksuse tegevusest müüakse, lisatakse müüdava tegevusvaldkonnaga seotud firmaväärtus tegevusvaldkonna müümisest tuleneva kasumi või kahjumi arvutamisel ettevõtte bilansilisele väärtusele. Sel viisil realiseeritavat firmaväärtust mõõdetakse müüdava tegevusvaldkonna ja alles jäänud raha teeniva üksuse osa suhtelise väärtuse alusel.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.4. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse (ettevõtte)

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes (lisa 36) soetusmaksumuses, millest on arvatud maha väärtuse langus.

Tütarettevõtete kohustiste katteks esmasel kajastamisel antud finantsgarantiid kajastatakse finantsseisundi aruandes nende hinnangulises õiglasest väärtuses investeeringutena tütarettevõtetesse ja finantskohustisena. Pärast esmast arvelevõtmist hakatakse kõnealust finantskohustist amortiseerima ning kajastama tuluna vastavalt sellele, kuidas tütarettevõtte finantskohustist ise amortiseerib / pangale tasub. Kui eksisteerib teoreetiline võimalus, et tütarettevõtte ei pruugi olla suuteline oma kohustusi panga ees täitma, kajastatakse ettevõtte finantskohustist kas selle amortiseeritud väärtuses või standardi IAS 37 "Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad" kohaselt leitud väärtuses, olenevalt sellest, kumb on suurem.

2.5. Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad

Kontsem klassifitseerib põhivara ja müügigrupi müügiks hoitavaks, kui selle bilansiline väärtus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutuse läbi. Müügiks hoitavaks klassifitseeritud põhivara ja müügigruppe kajastatakse kas nende bilansilises väärtuses või õiglasest väärtuses, millest on arvatud maha müügikulutused, olenevalt sellest, kumb on madalam. Müügikulutused on vältimatud kulutused, mis on otseselt omistatavad vara müügile, välja arvatud finantskulud ja tulumaksukulu.

Selleks, et müügiks hoitavaks klassifitseerimise tingimused oleksid täidetud, peab müük olema äärmiselt tõenäoline ning vara või müügigrupp peab olema saadaval koheseks müügiks käesolevas seisukorras. Müügitehingu läbiviimiseks vajalikud toimingud peavad viitama sellele, et müügitehingu ärajäämine on ebatõenäoline. Juhtkond peaks olema võtnud endale kohustuse viia müügitehing lõpule ühe aasta jooksul alates klassifitseerimise kuupäevast.

Müügiks hoitavaks klassifitseeritud varasid ja kohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes põhivara all eraldi real.

Lõpetatud tegevusvaldkonnad kajastatakse jätkuvatest tegevusvaldkondadest eraldi ühe summaga koondkasumiaruandes maksudejärgse kasumina või kahjumina lõpetatud tegevusvaldkondadest. Täiendavalt avalikustatav teave on toodud lisa 8. Kui pole märgitud teisiti, on kajastatud kõikides muudes majandusaasta aruande lisades vaid jätkuvate tegevusvaldkondade andmeid.

2.6. Immateriaalne põhivara (v.a firmaväärtus)

Eraldi omandatud immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Äriühenduses omandatud immateriaalse põhivara maksumus on vara õiglane väärtus omandamiskuupäeva seisuga. Immateriaalset vara kajastatakse vaid juhul, kui on tõenäoline, et varaga seotud tulevane majanduslik kasu läheb majandusüksusele ja vara maksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Immateriaalse põhivara kasulikkude eluiga hinnatakse kas piiratuks või piiramatuks.

Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse piiratud elueaga immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumulatsioonikulu ja akumulatsioonikahjum vara väärtuse langusest. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt vara kasuliku eluea jooksul:

Kliendisuhetud	10–40 aastat
Muu immateriaalne põhivara	3–10 aastat

Immateriaalsete varade (v.a firmaväärtuse) väärtuse langust hinnatakse, kui on põhjust arvata, et immateriaalse vara väärtus võib olla langenud.

Kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse üle igal aastal, et veenduda, et immateriaalsetest varadest (v.a firmaväärtusest) tuleneva majandusliku kasu ajastus poleks oluliselt muutunud.

Kontsemi ainuke piiramatu kasuliku elueaga vara on firmaväärtus.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.7. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud

Materiaalset põhivara, sh kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid.

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute esialgne maksumus koosneb nende ostuhinnast, sh soetuselt tagastamatutest maksudest ning kulutustest, mis on otseselt seotud varaobjekti otstarbekohaseks kasutamiseks vajaliku seisukorda ja asukohta viimisega. Pärast materiaalse põhivara kasutuselevõttu tekkinud kulud, nagu remondi- ja hoolduskulud, kajastatakse üldjuhul koondkasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Kulumit arvutatakse lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul järgmiselt:

Hooned (sh kinnisvarainvesteeringud)	20–62,5 aastat
Sõidukid	4–10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3–6 aastat

Kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse üle igal aastal, et veenduda, et materiaalsest põhivarast, sh kinnisvarainvesteeringutest tuleneva majandusliku kasu ajastus poleks oluliselt muutunud.

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kajastamine lõpetatakse selle müügil või kui selle kasutusest või müügist ei prognoosita enam tulevast majanduslikku kasu. Vara kajastamise lõpetamisest tulenevat kasumit või kahjumit (s.o erinevus müügist saadud netotulu ja vara bilansilise jääkmaksumuse vahel) kajastatakse selle aruandeaasta koondkasumiaruandes, kui vara kajastamine lõpetatakse.

Lõpetamata ehitisi kajastatakse nende soetusmaksumuses, mis koosneb materiaalse põhivara ehituskuludest ning muudest otseselt omistatavatest kuludest. Lõpetamata ehitistelt ei arvestata kulumit enne, kui vara on kavandatud kasutuseks valmis.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka tehingukulutusi. Pärast esmast arvelevõttu kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid.

Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Kinnisvarainvesteering klassifitseeritakse ümber (või vara klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks) vaid juhul, kui toimub selge muutus tema kasutamise eesmärgis.

2.8. Finantsvarad

Standardi IAS 39 "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" alusel klassifitseeritakse kontserni finantsvarad järgmistesse kategooriatesse: õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, lunastustähtajani hoitavad investeeringud, laenud ja nõuded ning müügi valmis finantsvarad. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarad võetakse arvele nende õiglasel väärtuses, millele lisatakse investeeringute puhul, mida ei kajastata õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, ka tehingule otseselt omistatavad tehingukulutused.

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade kategooriasse klassifitseeritakse kõik kauplemiseesmärgil hoitavad finantsvarad. Finantsvara klassifitseeritakse kauplemiseesmärgil hoitavaks, kui see soetatakse eesmärgiga see lähitulevikus edasi müüa. Kauplemiseesmärgil hoitavatest investeeringutest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kontsernil õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavaid finantsinstrumente.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.8. Finantsvarad (jätkub)

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Fikseeritud või määratavate maksetega mittetuletisinstrumentidest finantsvarad klassifitseeritakse lunastustähtajani hoitavateks, kui kontsern kavatseb ja suudab hoida neid kuni lunastustähtaja saabumiseni. Edaspidi kajastatakse lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses. Investeeringute eemaldamisel bilansist või nende väärtuse langemisel kajastatakse nendega seotud kasumid ja kahjumid nii kasumiaruandes kui ka amortiseerimise kaudu. 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kontsernil lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega mittetuletisinstrumentidest finantsvara, mis ei ole aktiivsel turul noteeritud. Nõuded võetakse algselt arvele nende eest makstud tasu õiglasest väärtusest. Pärast arvelevõtmist kajastatakse laene ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit ning jättes kõrvale väärtuse languse. Laenude ja nõuete eemaldamisel bilansist või nende väärtuse langemisel kajastatakse nendega seotud kasumid ja kahjumid nii kasumiaruandes kui ka amortiseerimise kaudu.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete väärtuse langust hinnatakse, kui märgatakse ostjate vastu suunatud nõuete väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid, ning nõuete bilansilist jääkväärtust vähendatakse allahindluse konto kaudu. Allahinnatud võlgade kajastamine lõpetatakse (võlad kantakse maha), kui nende laekumist ei peeta tõenäoliseks.

Müügivalmis finantsvara

Müügivalmis finantsvara on mittetuletisinstrumentidest finantsvara, mis on kas määratud sellesse kategooriasse või ei ole klassifitseeritud ühtegi teise eelmainitud kategooriasse. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse müügivalmis finantsvara õiglasest väärtusest; vastavad realiseerimata kasumid ja kahjumid (v.a kahjumid vara väärtuse langusest ning kasumid või kahjumid valuutakursi muutustest) kajastatakse muu koondkasumi all kuni investeeringu kajastamine lõpetatakse või tuvastatakse investeeringu väärtuse langus, misjärel kajastatakse seni muu koondkasumi all kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summa kasumiaruandes. Müügivalmis finantsvaradelt teenitud intressid kajastatakse intressituluna, kasutades sisemise intressimäära meetodit. 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kontsernil müügivalmis finantsvara.

2.9. Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglane väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosalistevahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmine toimub eeldusel, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas

- vara või kohustise põhiturul või
- põhituru puudumisel vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kõnealune põhi- või soodsaim turg peab olema kontserni jaoks ligipääsetav.

Vara või kohustise õiglast väärtust hinnatakse eelduste põhjal, mida turuosalisel vara või kohustise hinna määramisel kasutaksid, eeldades et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse hindamisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle teisele turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern kasutab hindamistehnikaid, mis on asjaomases olukorras sobilikud ja mille puhul on olemas piisavalt andmeid õiglase väärtuse mõõtmiseks, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid.

Kõik varad ja kohustised, mis on hinnatud õiglasest väärtusesse või mille õiglased väärtused on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud, on klassifitseeritud vastavalt alltoodud õiglase väärtuse hierarhiale, mis põhineb madalaima taseme sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisele tervikuna:

- Tase 1 — noteeritud (korrigeerimata) turuhinnad aktiivsel turul identsetele varadele ja kohustistele
- Tase 2 — hindamistehnikad, mille puhul õiglase väärtuse hindamise seisukohalt olulised madalaima taseme sisendid on otseselt või kaudselt jälgitavad
- Tase 3 — hindamistehnikad, mille puhul õiglase väärtuse hindamise seisukohalt olulised madalaima taseme sisendid ei ole jälgitavad

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

Kontsern hindab iga aruandeperioodi lõpul, kas varad ja kohustised, mis esinevad raamatupidamise aastaaruandes perioodide lõikes korduvalt, vajavad tasemete vahel ümberklassifitseerimist (toetudes madalaimale sisendile, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisele tervikuna).

Juhtkond viib õiglase väärtuse mõõtmise läbi igal aruandekuupäeval. Õiglase väärtuste avalikustamise lihtsustamiseks on kontsern klassifitseerinud varad ja kohustised vastavalt nende olemusele, tunnustele ja nendega kaasnevale riskidele ning ülaloodud õiglase väärtuse hierarhia tasemetele.

2.10. Finantsvarade ja -kohustiste kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

Finantsvara (või selle osa või sarnaste finantsvarade rühma osa) kajastamine lõpetatakse, kui:

- kaotatakse õigus antud varast tulenevatele rahavoogudele; või
- kontsernil säilivad õigused varast tulenevatele rahavoogudele, kuid ta on võtnud läbi tagatisega kokkuleppe kohustuse tasuda saadud rahavood täies mahus olulise viivitusega kolmandale osapoolele; või
- kontsern on võõrandanud oma õigused varast tulenevatele rahavoogudele ning on kas (a) võõrandanud kõiki omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved või (b) ei ole kõiki riske ja hüvesid võõrandanud, kuid ei ole neid ka säilitanud, vaid on võõrandanud kontrolli vara üle.

Kui kontsern on võõrandanud oma õigused varast tulenevatele rahavoogudele, kuid ei ole kõiki omandiõigusega kaasnevaid riske ja hüvesid ei võõrandanud ega ka säilitanud ega võõrandanud ka kontrolli vara üle, kajastatakse vara ulatuses, milles kontsern jätkuvalt varas osaleb. Jätkuvat osalust, mille sisuks on võõrandatud varale antud garantii, mõeldakse kas vara algses bilansilises väärtuses või maksimumsummas, mida kontsern võib olla kohustatud tagasi maksma, olenevalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel. Kui olemasolev finantskohustis asendatakse sama laenuandja teise kohustisega, millel on märkimisväärselt erinevad tingimused, või kui olemasoleva kohustise tingimusi oluliselt muudetakse, loetakse sellist asendamist või muutmist esialgse kohustise kajastamise lõpetamiseks ja uue kohustise arvelevõtmiseks ning erinevust vastavate bilansiliste jääkmaksumuste vahel kajastatakse koondkasumiaruandes.

2.11. Varud

Varusid mõeldakse kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam, olles enne hinnatud kasutuskõlbmatute ja aeglaselt liikuvate varude väärtuse võimalikku langust. Neto realiseerimisväärtus on tavapärase äritegevuse käigus kasutatav müügihind, millest on arvatud maha hinnangulised valmistus- ja müügikulud. Üksteisest selgelt eristatavate ning konkreetsete projektide jaoks eraldatud tooraine ja materjalide soetusmaksumuse määramisel lähtutakse nende soetamiseks tehtud kulutustest; muude varude kajastamisel rakendatakse FIFO meetodit. Mitterealiseeritavad varud kantakse täielikult maha.

2.12. Raha ja rahalähendid

Rahaks loetakse sularaha ja raha pangakontodel. Rahalähendid on lühiajalised kõrge likviidsusega investeeringud, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu, mille esialgne tähtaeg jääb alla kolme kuu ning mille puhul puudub oluline väärtuse muutuse risk.

Raha ja rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes sularaha, panga arvelduskontodel olevaid vahendeid ning pangahoiuseid, mille tähtaeg on kuni 3 kuud.

Piiratud kasutusega sularaha saldo koosneb rahast ja rahalähenditest, mille kasutamine on teatud laenukohustuste, pikaajaliste lepingute, kohtu korralduste või muude samaste tingimuste tõttu piiratud. Piiratud kasutusega sularaha saldot ei kajastata konsolideeritud rahavoogude aruandes raha ja rahalähendite all.

Nii 2016. kui ka 2015. majandusaasta finantsseisundi aruandes on kajastatud piiratud kasutusega sularaha lühi- ja pikaajaliste nõuetena ostjate vastu.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.13. Laenukohustised

Laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seotud sellise varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, mille otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse vastava vara maksumuse osana. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehakse.

2016. ja 2015. aastal kapitaliseerimiskriteeriumitele vastavaid laenukasutuse kulutusi ei olnud.

Laenukohustised võetakse arvele saadud tasu õiglasest väärtuses, millest on arvatud maha tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse laenukohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses; erinevused maksmisele kuuluva netosumma ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenukasutuse perioodi jooksul (v.a kapitaliseeritud osa). Laenukohustised klassifitseeritakse pikaajaliseks, kui enne finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva on sõlmitud refinantseerimiskokkulepe, mis tõestab, et finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva seisuga on kohustise iseloom pikaajaline.

2.14. Kapitali- ja kasutusrendid

Otsus selle kohta, kas kokkuleppe puhul on tegu rendilepinguga või kas see hõlmab rendilepingut, tugineb kokkuleppe sisule selle sõlmimise kuupäeva seisuga ja sellele, kas kokkuleppe täitmine sõltub konkreetse vara või varade kasutamisest või annab selleks õiguse.

Kapitalirent

Kontsern kajastab kapitalirenti finantsseisundi aruandes varade ja kohustiste all renditud vara õiglasest väärtuses rendi jõustumise päeval või, kui see on madalam, siis rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses. Kapitalirenti maksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel kasutatakse diskontomäärana kas kapitalirenti makse intressimäära, või kui selle leidmine pole võimalik, ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära. Otseselt seotud esmased kulutused kajastatakse osana vara väärtusest. Rendimaksed jaotatakse finantskulude ja rendikohustise vähendamise vahel nii, et saavutatakse konstantne intressimäär kohustise järele.

Kapitalirenti amortiseeritakse. Renditavaid varasid amortiseeritakse sarnaselt enda omandis olevate amortiseeritavate varadega. Renditud vara võib amortiseerida rendiperioodist pikema perioodi jooksul vaid juhul, kui rendilepingu kohaselt läheb renditava vara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle kontsernile.

Kasutusrent

Rent klassifitseeritakse kasutusrendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiõigusega seonduvad riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna koondkasumiaruandes.

2.15. Töötajate hüvitistega seotud eraldised

Leedu töölepinguseaduse kohaselt on kõigil pensioniikka jõudnud töötajatel töölt lahkumisel õigus 2 kuu palga suurusele ühekordsele hüvitisele. Poola seaduste kohaselt on kõigil pensioniikka jõudnud töötajatel töölt lahkumisel õigus 1 kuu palga suurusele ühekordsele hüvitisele.

Töötajate jooksva aasta hüvitised kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna. Möödunud tööalase teenistuse kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimisel. Kindlaksmääratud hüvitistega plaani kärbetest ja/või arveldusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes nende tekkimisel.

Eeltoodud töötajate hüvitistega seotud kohustuse suurus arvutatakse aktuaarsete eelduste alusel ühiku kohustuste projektsiooni meetodil. Kohustus kajastatakse finantsseisundi aruandes ning see näitab kõnealuse hüvitise nüüdisväärtust finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval. Pikaajaliste kohustuste nüüdisväärtus leitakse diskonteerides hinnangulisi tulevasi rahavooge töötajate hüvitistega samas valuutas ja sarnase lunastustähtajaga riigivõlakirjade intressimääral põhineva diskontomääraga. Aktuaarsed kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.16. Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ning kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kontsern hindab eraldisi igal finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval ning korrigeerib neid vastavalt jooksvatele hinnangutele. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, on eraldise summa võrdne kohustise täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdsväärtusega. Diskonteerimise kasutamisel kajastatakse eraldise suurenemine aja möödumise tõttu laenukasutuse kulutusena.

2.17. Tulumaks

Kontserni kuuluvaid ettevõtteid maksustatakse individuaalselt, arvestamata kontserni koondtulemusi. Ettevõtte tulumaksu makstakse majandusaasta kasumilt, võttes arvesse ka edasilükkunud tulumaksu. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes toodud tulumaksukulu põhineb juhtkonna arvutustel, mis on tehtud kooskõlas Eesti, Leedu, Läti, Venemaa, Poola ja Hispaania maksuseadustega.

Tulumaksumäärad kõnealustes riikides oli 2016. ja 2015. aastal järgmised: Leedu – 15%, Venemaa – 20%, Läti – 15% ja Poola – 19%. Hispaanias oli tulumaksumäär 2015. aastal 28% ning alates 2016. aasta 1. jaanuarist 25%.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 2016. aastal oli maksumäär netodividendina väljamakstud summalt 20/80 (2015: 20/80). Kuna maksuobjektiks ei ole mitte kasum, vaid dividendid, pole erinevusi ka varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, mis võiks viia edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste tekkeni. Dividendidelt tasumisele kuuluv tulumaks kajastatakse selle perioodi tulumaksukuluna, kus dividendid välja kuulutatakse.

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni jaotamata kasum 38 002 tuhat eurot. Alates 1. jaanuarist 2015 on tulumaks dividendide väljamaksmisel 20/80 jaotatud netodividendidelt, erandiks on siin vaid teatud välismaistelt tütarettevõtetest ja püsivatest tegevuskohtadest saadud dividendid, mida on võimalik aktsionäridele maksuvabalt edasi jaotada. Seega ei kaasneks kogu jaotamata kasumi netodividendina väljamaksmisega mingit täiendavat tulumaksukohustist.

Leedus saab maksukahjumeid määramata ajani edasi kanda, erandiks on siin vaid väärtpaberite ja/või tuletisinstrumentide müügiga seotud kahjumid. Kahjumite edasikandmine lõpetatakse, kui ettevõtte lõpetab edasikantavaid kahjumeid algselt põhjustanud tegevuse, v.a juhul kui ettevõtte lõpetab oma tegevuse neist mitteolenevatel põhjustel. Väärtpaberite ja/või tuletisinstrumentidega seotud kahjumid võib kanda järgmisesse perioodi edasi kuni viis aastat ning neid saab kasutada vaid sama laadi tehingutega seotud maksustatava tulu vähendamiseks. Edasikantud maksukahjumeid saab kasutada käimasoleva perioodi maksustatava kasumi vähendamiseks kuni 70% ulatuses.

Venemaal saab maksukahjumeid edasi kanda kuni kümme ja Poolas kuni viis aastat, kuid aruandeperioodi maksustatava kasumi vähendamiseks saab neid kasutada vaid kuni 50% ulatuses. Hispaanias saab maksukahjumeid määramata ajani edasi kanda ning aruandeperioodi maksustatava kasumi vähendamiseks saab neid kasutada kuni 70% ulatuses.

Edasilükkunud tulumaksu arvutatakse kohustiste meetodil. Edasilükkunud tulumaks näitab varade ja kohustiste tulumaksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vaheliste ajutiste erinevuste maksumõju. Edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi mõõdetakse maksumäärade alusel, mis peaksid eeldatavasti kehtima aastatel, millal kõnealused ajutised erinevused tühistuvad, lähtudes finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval kehtivatest või olulises osas kehtivatest tulumaksumääradest.

Edasilükkunud tulumaksuvarasid kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mis vastab tulevikus juhtkonna hinnangul tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavaid ajutisi erinevusi kasutada. Kui usutakse, et osa edasilükkunud tulumaksuvaradest ei ole võimalik kasutada, kõnealust osa raamatupidamise aastaaruandes ei kajastata.

2.18. Müügitulu kajastamine

Müügitulu kajastatakse siis, kui on tõenäoline, et majandusüksus saab tehingust tulevikus majanduslikku kasu ja selle suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Müüke kajastatakse ilma käibemaksu ja allahindlusteta.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.18. Müügitulu kajastamine (jätkub)

Küttesüsteemide renoveerimise ja nende komponentide paigaldamisega (st kliendispetiifiliste lepingutega) seotud müügitulu kajastab kontsern valmidusastme meetodil: valmidusastet hinnatakse tegelikult kantud kulude ja projekti eeldatavate kogukulude suhtena. Kasumimäärade muutusi kajastatakse nende tekkimisel jooksva perioodi tulude all. Lepingud vaadatakse regulaarselt üle ning tõenäoliste kahjumite märkamisel kajastatakse vastav eraldis.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kaup ning kõik selle omandiõigusega seotud riskid ja hüved on ostjale üle antud.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu tütarettevõtetest kajastatakse ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes (lisa 36) nende väljakuulutamisel tütarettevõtte poolt.

Intressitulu ja -kulu kajastatakse sisemise intressimäära alusel, mis on määr, mis diskonteerib tulevased maksed või laekumised finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja jooksul täpselt finantsvara või -kohustise bilansilise jääkmaksumuseni. See kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kulude all.

2.19. Varade väärtuse langus

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langust kontrollitakse igal finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul kajastatakse kasumiaruandes kahjum vara väärtuse langusest või ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest alati, kui on tõenäoline, et kõik saadaolevad summad ei pruugi laekuda kontsernile vastavalt nõuete ja laenude lepingute tingimustele. Varem kajastatud kahjum vara väärtuse langusest tühistatakse, kui pärast selle allahindamist on toimunud sündmus, mis viitab väärtuse langusest tingitud kahjumi vähenemisele. Kahjumi tühistamine kajastatakse kasumiaruandes. Sel viisil suurendatud vara bilansiline jääkväärtus ei tohi aga ületada korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks varal olnud, kui kõnealust väärtuse langusest tulenevat kahjumit ei oleks kajastatud.

Muud varad (v.a firmaväärtus)

Muude varade väärtuse langust kontrollitakse alati, kui sündmused või asjaolude muutumine viitavad sellele, et nende bilansiline väärtus ei pruugi olla kaetav. Kui vara bilansiline jääkmaksumus ületab tema kaetavat väärtust, kajastatakse asjakohane kahjum vara väärtuse langusest kasumiaruandes. Varasematel aastatel kajastatud kahjum vara väärtuse langusest tühistatakse, kui asjaolud viitavad sellele, et varem kajastatud kahjum vara väärtuse langusest enam ei eksisteeri või on vähenenud. Kahjumi tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real kui varasem kahjum vara väärtuse langusest.

2.20. Hinnangute ja eelduste kasutamine raamatupidamise aastaruande koostamisel

Raamatupidamise aastaruande koostamine kooskõlas IFRS-iga, nagu see on vastu võetud EL-i poolt, eeldab teatud oluliste juhtkonnapoolsete hinnangute ja eelduste kasutamist, mis mõjutavad aruandes kajastatavate varade, kohustiste, tulude ja kulude summasid ning tingimuslike kohustiste avalikustamist. Kõnealuse raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud olulisemad hinnangud puudutavad materiaalse põhivara amortisatsiooni (lisa 2.7 ja 6), immateriaalse põhivara amortisatsiooni (lisa 2.6 ja 5), valmidusastme hindamist kliendispetiifiliste lepingute puhul (lisa 2.18), töötajate hüvitistega seotud eraldisi (lisa 2.15 ja 20), firmaväärtuse languse hindamist, sh kontserni varade jaotamist raha teenivate üksuste vahel (lisa 2.3 ja 4), muid varasid (lisa 2.19, 5, 10, 11 ja 12), müügiks hoitavaid põhivarasid ja lõpetatud tegevusvaldkondi (lisa 2.5 ja 8), pankroti väljakuulutava tütarettevõtte netovara likvideerimisväärtuseid (täpsemalt kirjeldatud edaspidi käesolevas lisas) ning välis- ja kodumaiste tütarettevõtetega seotud tingimuslikke kohustisi (lisa 32). Tulevikus võivad leida aset sündmused, mis võivad mõjutada tehtud hinnangute aluseks olevaid eeldusi. Hinnangute muutuste mõju kajastatakse raamatupidamise aastaruandes, kui kõnealust mõju on võimalik kindlaks määrata.

Käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamise kuupäeva seisuga ei olnud olulist riski, et kasutatud hinnangud ja eeldused võiksid muutuda ning põhjustada järgmisel finantsaastal olulisi korrigeerimisi varade ja kohustiste bilansilistes jääkmaksumustes.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.20. Hinnangute ja eelduste kasutamine raamatupidamise aastaruande koostamisel (jätkub)

Ainsaks erandis siin oli muu materiaalse põhivara all kajastatavate kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade hinnanguline kasulik eluiga, mille soetusmaksumus oli 2016. aasta 31. detsembri seisuga 27 294 tuhat eurot ning 2015. aasta 31. detsembri seisuga 20 599 tuhat eurot (lisa 5). Juhtkond amortiseerib kõnealuseid kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja ehk 10–40 aasta jooksul.

Juhtkonna hinnang kliendisuhete eeldatava vältuse kohta põhineb äritegevuse hetkeolukorral, st juba sõlmitud lepingutel ning lõpetatud lepingute osakaalul, mis ei olnud aga märkimisväärne. Kui olukord peaks tulevikus muutuma, tuleb need eeldused üle vaadata, kuid võimaliku muutuse mõju ei ole käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamise kuupäeva seisuga võimalik piisava täpsusega hinnata. Kõnealuse kontserni kuuluva immateriaalse põhivara raamatupidamislislik jääkväärtus oli 2016. aasta 31. detsembri seisuga 23 690 tuhat eurot ning 2015. aasta 31. detsembri seisuga 17 595 tuhat eurot (vt ka lisa 5).

Maksukahjumite edasikandmisel kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara osas on juhtkonna hinnangu kohaselt äärmiselt tõenäoline, et prognoositud majandustulemused saavutatakse ning kõnealuseid maksukahjumeid on võimalik lähitulevikus realiseerida. Hinnangu edasilükkunud tulumaksuvara kasutamise täpse ulatuse kohta jõudis juhtkond toetudes oma parimatele teadmistele kontserni kuuluvate ettevõtete äritegevuse ja majandustulemuste kohta 2016. aasta 31. detsembri seisuga (vt ka lisa 28). Nagu lisa 28 öeldud, kanti seoses sellega, et tütarettevõtte Concentra esitas pankrotiavalduse, 2016. aastal maha 2 120 tuhande euro väärtuses maksukahjumite edasikandmisel kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara.

Ka avaliku sektori klientide vastu olevate nõuete kaetavus ja esitamine on olulisel määral hinnanguline. Kõnealused summad on kajastatud nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga lühi- või pikaajaliste nõuetena vastavalt kokkulepitud maksegraafikutele, kohtuotsustele või juhtkonna hinnangutele (lisa 12). Juhtkonna hinnangul on nõuded avaliku sektori klientide vastu küll tähtjaks maksmata, kuid nende väärtus ei ole langenud. Kõnealuseid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil.

Nagu avalikustatud lisa 13, oli kontsernil 2016. aasta 31. detsembri seisuga ka 1 648 tuhande euro (31. detsember 2015: 2 494 tuhande euro) väärtuses rohkem kui üle aasta oma tähtaja ületanud lühiajalisi nõudeid ostjate (nii avaliku kui erasektori klientide) vastu, mille väärtus juhtkonna hinnangul samuti langenud polnud. Juhtkond toetus oma hinnangus individuaalselt oluliste tähtaja ületanud nõuete saldo ning vastavate riikide nõuete laekumise perioodide analüüsile.

2015. aasta 31. detsembril lõppenud majandusaastal muutis kontserni juhtkond oma hinnangut allahindlustele Leedu tegutsevate ettevõtete puhul, kuna oli saanud uut informatsiooni viimaste arengute kohta kohalikus võlgade sissenõudmise praktikas. Kõnealuse muudatuse mõju 2015. aasta 31. detsembril lõppenud majandusaastal oli 0,67 mln eurot (kulude vähenemine). Mõju järgmistele perioodidele ei hinnatud, kuna juhtkond ei pidanud seda otstarbekaks.

Aastal 2016 klassifitseeris kontsern Leedu tütarettevõtetega seotud usalduslepingu alusel hallatavad vahendid ümber bilansivälisteks, kuna Leedu sellekohased seadused ja eeskirjad muutusid. Juhtkonna uue hinnangu kohaselt ei tohiks eraldi pangakontodel usalduslepingu alusel hoitavaid vahendeid enam kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes raha ja rahalähendite ning saadud ettemaksete koosseisus kajastada, kuna see ei vasta uutele kajastamiskriteeriumitele.

Kontsern saldeerib kõik Lätis elamutele kommunaalteenuste pakkumisega seotud rahavood (sissetulekud ja väljaminekud), kuna kontserni ettevõtted tegelevad vaid kõnealuste teenuste vahendamise oma klientidele.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.20. Hinnangute ja eelduste kasutamine raamatupidamise aastaaruande koostamisel (jätkub)

2016. aasta lõpus langetas kontserni juhtkond otsuse, et City Service SE Hispaania tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. kuulutab välja pankroti, ning 2017. aasta 23. veebruaril esitaski Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. Hispaanias asjakohasele ametiasutusele avalduse pankrotimenetluse alustamiseks. Kohus peaks tegema otsuse pankrotihalduri määramise kohta 2017. aasta maikuu alguses. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise käigus jõudis kontserni juhtkond järeldusele, et 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kõnealuse tütarettevõtte pankrot mõõdapääsmatu, võttes arvesse järgmiseid asjaolusid: (1) tütarettevõtte majandustulemused (korduvad kahjumid ja üha halvenevad finantsnäitajad), (2) tütarettevõtte suutmatust täita oma kohustusi õigeaegselt ja tagada tegevuse jätkuvus ilma emaettevõtte rahalise abita, (3) emaettevõtte juhtkonna 2016. aasta otsus sellise toetuse andmine lõpetada. 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. endiselt kontserni kontrolli all ning seega tuli jätkata ka tütarettevõtte majandustulemuste konsolideerimist 2016. aasta 31. detsembril lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruandes, kuna pankrotihalduri määramise hetkeni on kontsernil endiselt õigus juhtida ja langetada tütarettevõtte äritegevust puudutavaid otsuseid, kuid kontserni juhtkond leidis, et kõnealuse tütarettevõtte netovarade kajastamine tegevuse jätkuvuse eeldusel ei ole 2016. aasta majandusaasta raamatupidamise aastaaruandes enam põhjendatud. Võttes arvesse samaste olukordade kohta avaldatud vähest informatsiooni rahvusvahelistes finantsaruandlusstandardites ning konkreetse juhtumi fakte ja asjaolusid, on juhtkond arvamusele, et kõnealuste varade ja kohustiste kajastamiseks on kõige sobivam kasutada neto realiseerimisväärtust (likvideerimisväärtust). Kajastatud summad põhinevad juhtkonna parimal hinnangul kohustuse rahuldamiseks saadaolevate varade kohta. Varade hinnangulise likvideerimisväärtuse ja kohustiste vahe kajastamine konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes lõpetatakse, kuna kontserni teistel ettevõtetel ei ole ei juriidilist ega faktilist kohustust selliste kohustiste katmiseks, välja arvatud teatud piiratud juhtudel, kui on väljastatud garantii, millega seoses on moodustatud ja kajastatud ka asjakohased eraldised, nagu on kirjeldatud täpsemalt lisa 17. Järgnevas tabelis on toodud kokkuvõtteik ülevaade selle juhtkonna hinnangu mõjust 2016. aasta 31. detsembril lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele:

	Bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2016, tuhandetes eurodes	Hinnanguline likvideerimisväärtus kontserni 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, tuhandetes eurodes
Immateriaalne põhivara	289	-
Materiaalne põhivara	564	154
Edasilükkunud tulumaksuvarad	4 098	-
Nõuded	7 341	4 573
Muud varad	2 448	1 740
Kohustised	(13 978)	(6 485)

Täpsemad andmed 2016. aasta detsembrikuu seisuga konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud tütarettevõtte varade ja kohustiste hinnanguliste likvideerimisväärtuste kohta on leitavad lisadest 3, 5, 6, 13, 17, 23, 25 ja 28. Tütarettevõtte varade hinnangulise likvideerimisväärtuse ja kohustiste 3 318 tuhande euro suuruse vahe kajastamine konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes lõpetati (lisa 25) ning emaettevõtte poolt kõnealuse tütarettevõtte kohustistega seoses antud garantiide katteks moodustati täiendavad eraldised kogusummas 1 253 tuhat eurot (lisa 17, ülaltoodud tabelis kohustiste all ei kajastu).

2.21. Tingimuslikud kohustised

Tingimuslikke kohustisi raamatupidamise aastaaruandes ei kajastata, erandiks on siin vaid ettevõtete omandamisega seotud tingimuslikud kohustised. Selliseid kohustisi ei avalikustata vaid juhul, kui nende realiseerumine on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikke varasid raamatupidamise aastaaruandes ei kajastata, kuid informatsioon nende kohta avalikustatakse, kui nende realiseerumine on tõenäoline.

2.22. Bilansipäevajärgsed sündmused

Sündmused, mis leiavad aset pärast finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva, kuid annavad lisainformatsiooni kontserni finantsseisundi kohta kõnealuse kuupäeva seisuga (korrigeerivad sündmused), kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes. Pärast finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva asetleidvad sündmused, mis korrigeerivaks sündmuseks ei klassifitseeru, avalikustatakse lisades vaid juhul, kui nende mõju peetakse oluliseks.

3 Tegevussegmentide majandustulemused

Juhtimise lihtsustamiseks on kontsern jagatud osutatavate teenuste alusel äriüksusteks ning tal on üks avalikustatav segment:

- Hoonete haldus

Hoonete halduse segment tegeleb elamute ja ärikinnisvara haldus- ja hooldusteenuste pakkumisega. Siia segmenti kuuluvad ka haridusasutustele pakutavad tehnosüsteemide hooldusteenused. Tegevussegmenti majandustulemused on esitatud vastavalt kontserni kõrgeima äritegevust puudutavate otsuste langetaja (juhatuse) analüüsile, st eraldi Balti riikide, Peterburi, Poola ja Hispaania kohta.

Avalikustatava tegevussegmenti moodustamiseks ei ole summeritud kontserni olemasolevate tegevussegmentide andmeid.

Tegevussegmentide majandustulemusi hinnatakse nende ärikasumite ja -kahjumite alusel ning mõõdetakse samadel alustel nagu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Kontserni finantseerimist (sh finantskulusid ja -tulusid) ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

Tegevussegmentide vahelised siirdehinnad põhinevad juhtkonna määratud hindadel, mis on juhtkonna hinnangul sarnased kolmandate osapooltega tehtavate tehingute hindadega.

Tegevussegmentid

Järgmistes tabelites on toodud andmed kontserni avalikustatava tegevussegmenti müügitulu, kasumi ning teatud varade ja kohustiste kohta:

Perioodil lõpuga
31. detsember 2016

	Hoonete haldus				Kokku
	Balti riigid	Peterburi	Poola	Hispaania	
Müügitulu	74 211	34 439	26 794	38 823	174 267
Müügitulu kokku					174 267
Segmenti tulem	2 811	526	(1 091)	3 812 ¹	6 058
Jaotamata kulud					(705) ²
Ärikasum					5 353
Neto finantstulu					174 ³
Kasum/(kahjum) enne tulumaksu					5 527
Tulumaksukulu					(4 261) ³
Aruandeaasta puhaskasum					1 266
Tegevussegmentide muud majandustulemused					
Kapitaalkulutused	1 971	74	1 432	1 563	5 040

¹ Sh 3 375 tuhande euro suurune ärikahjum ärikinnisvara haldamisest ning kohustiste ja võlausaldajate nõuete rahuldamiseks saadaolevate varade likvideerimisväärtuse vahe mahakandmise positiivne mõju summas 3 318 tuhat eurot (vt lisa 2.20).

² Jaotamata kulud koosnevad üldhalduskuludest (705 tuhat eurot), mida hallatakse kontsernipõhiselt.

³ Kontserni finantseerimist ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

3 Tegevussegmentide majandustulemused (jätkub)

Perioodil lõpuga
31. detsember 2015

	Hoonete haldus					Kokku
	Balti riigid	Peterburi	Poola	Hispaania	Stavropol, lõpetatud tegevusvaldkond	
Müügitulu	68 400	32 447	24 918	41 423	7 650	174 838 ⁴
Müügitulu kokku						174 838
Segmendi tulem	7 516	609	(247)	(1 054)	(667)	6 157
Jaotamata kulud						(941) ⁵
Ärikasum						5 216
Neto finantstulu						3 918 ⁵
Kasum/(kahjum) enne tulumaksu						9 134
Tulumaksukulu						(1 401) ⁶
Aruandeaasta puhaskasum						7 733
Tegevussegmentide muud majandustulemused						
Kapitaalkulutused	2 299	125	1 492	332		4 248

⁴ Kogu müügitulu, sh lõpetatud tegevusvaldkonnad

⁵ Jaotamata kulud koosnevad üldhalduskuludest (941 tuhat eurot), mida hallatakse kontsernipõhiselt.

⁶ Kontserni finantseerimist ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

3 Tegevussegmentide majandustulemused (jätkub)

Geograafilised piirkonnad

Järgmistes tabelites on toodud andmed kontserni müügitulu kohta geograafiliste piirkondade lõikes, kus kontserni kliendid asuvad, ning põhivara kohta geograafiliste piirkondade lõikes, kus asuvad kontserni varad:

2016	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Müügitulu					
Müük välisklientidele	38 823	26 794	74 211	34 439	174 267
Segmendi tulud	38 823	26 794	74 211	34 439	174 267

2015	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Müügitulu					
Müük välisklientidele	41 423	24 918	68 400	32 447	167 188
Segmendi tulud	41 423	24 918	68 400	32 447	167 188

Lõviosa Balti riikide müügist tuleb Leedust.

Seisuga 31. detsember 2016	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Põhivara					
Segmendi varad	3 190	17 244	41 416	2 617	64 467
Põhivara kokku	3 190	17 244	41 416	2 617	64 467

Seisuga 31. detsember 2015	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Põhivara					
Segmendi varad	6 602	12 740	48 553	2 372	70 267
Põhivara kokku	6 602	12 740	48 553	2 372	70 267

Tabelis kajastatud põhivara koosneb materiaalsest põhivarast, kinnisvarainvesteeringutest, immateriaalsest põhivarast, pikaajalistest finantsvaradest ja edasilükkunud tulumaksuvaradest.

Ei 2016. ega ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei moodustanud ükski klient üle 10% segmendi müügitulust.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

4 Firmaväärtus

	Kontsern
Soetusmaksumus:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	9 388
Soetused	106
Valuutakursivahed	(19)
Saldo seisuga 31. detsember 2015	9 475
Soetused	2 053
Valuutakursivahed	88
Saldo seisuga 31. detsember 2016	11 616
Väärtuse langus:	
Saldo seisuga 31. detsember 2015	84
Saldo seisuga 31. detsember 2016	84
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2016	11 532
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2015	9 391

Omandamised aastal 2016

Nagu kirjeldatud lisa 1, omandas kontsern 2016. aastal järgmised majandusüksused:

Omandatud majandusüksuse nimi	Soetusmaksumus	Lisa
Parama Group sp. z o.o.	13,5 mln Poola zlotti (3,2 mln eurot)	Tasutud sularahas
Dom Best sp. z o.o.	2,4 mln Poola zlotti (546 tuhat eurot)	Tasutud sularahas
TED sp. z o.o.	900 tuhat Poola zlotti (210 tuhat eurot)	Tasutud sularahas
UAB Toirenta	378 tuhat eurot	Tasutud sularahas
UAB Šilalės butų ūkis	202 tuhat eurot	Tasutud sularahas
SIA Latvijas Namsaimnieks (kellele kuulub SIA Namserviss)	3,1 mln eurot	Tasutud sularahas
SIA L-Namsaimnieks	210 tuhat eurot	Tasutud sularahas

Kõnealuste tütarettevõtete omandamisest on kajastatud esialgne firmaväärtus summas 2,1 mln eurot. Firmaväärtus tekib äritegevuse horisontaalsest laienemisest oodatavast sünergiast.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

4 Firmaväärtus (jätkub)

Omandamised aastal 2015

Nagu kirjeldatud lisas 1, omandas kontsern 2015. aastal järgmised majandusüksused:

Omandatud majandusüksuse nimi	Soetusmaksumus	Lisad
UAB Apkaba	291 tuhat eurot	Tasutud sularahas
UAB Šiaulių namų valda Administracion Urbana y Rural Chorro S.L.U., Afimen administracion de finques, S.L.U., Elche administracion de fincas, S.L.U.	328 tuhat eurot 640 tuhat eurot	Tasutud sularahas 340 tuhat eurot tasutud sularahas, 300 tuhat eurot kajastati tingimusliku maksena
Famix sp. z o.o.	3,1 mln Poola zlotti (724 tuhat eurot)	Tasutud sularahas
Santer Zarządanie Nieruchomościami sp. z o.o.	2,2 mln Poola zlotti (516 tuhat eurot)	Tasutud sularahas
UAB Naujosios Vilnios turgavietė	290 tuhat eurot	Tasutud sularahas

Kõnealuste tütarettevõtete omandamisest on kajastatud lõplik firmaväärtus summas 106 tuhat eurot (2015. aastal kajastatud esialgne firmaväärtus ei muutunud ning puudus vajadus seda 2016. aastal korrigeerida). Firmaväärtus tekib äritegevuse vertikaalsest laienemisest oodatavast sünergiast.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
 (Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

4 Firmaväärtus (jätkub)

2016. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste esialgsed õiglased väärtused omandamiskuupäeva seisuga olid järgmised:

Varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglase väärtus Omandamiskuupäev	Parama Group* 1. aprill	Dom Best 2. juuni	TED 8. august	Toirenta 12. august	Šilalēs butq ūkis 13. september	Latvijas Namsaim-nieks** 3. oktoober	L-Namsaim-nieks 28. november
Immateriaalne põhivara	2 519	575	201	169	232	2 789	179
Materiaalne põhivara***	7	6	5	152	-	137	12
Muu põhivara	-	-	-	7	-	3	557
Edasilükkunud tulumaksuvarad	10	-	-	5	-	80	-
Nõuded ostjate vastu	142	12	25	60	27	388	123
Muu käibevara	230	19	47	6	156	261	49
Varad kokku	2 908	612	278	399	415	3 658	920
Pikaajalised kohustised	-	-	-	-	-	-	572
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa	-	-	-	21	-	10	68
Edasilükkunud tulumaksukohustised	475	109	38	25	35	414	27
Võlad tarnijatele	117	-	21	36	59	396	41
Muud lühiajalised kohustised	26	29	27	65	121	517	132
Kohustised kokku	618	138	86	147	215	1 337	840
Eristatava netovara õiglase väärtus kokku	2 290	474	192	252	200	2 321	80
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	2 288	474	192	252	200	2 321	80
Vähemusosalusele kuuluv osa	2	-	-	-	-	-	-

* Parama Groupile kuuluvad järgmised tütarettevõtted: Atrium 21 sp. z o.o., Concierge - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o., Gerente - Serwis Nieruchomości sp. z o.o., Home Rent sp. z o.o., Hoone - Usługi Budowlane sp. z o.o., Parama Blue sp. z o.o., Parama Red sp. z o.o., Parama Yellow sp. z o.o., Parama White sp. z o.o., Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.

** SIA Latvijas Namsaimnieksile kuulub ka SIA Namserviss.

*** Sh kinnisvarainvesteeringud

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

4 Firmaväärtus (jätkub)

Omandatud varade ja kohustiste bilansilised väärtused olid järgmised:

Bilansiline väärtus Omandamiskuupäev	Parama Group* 1. aprill	Dom Best 2. juuni	TED 8. august	Toirenta 12. august	Šilalēs butų ūkis 13. september	Latvijas Namsaim- nieks** 3. oktoober	L-Namsaim- nieks 28. november
Immateriaalne põhivara	19	3	-	-	-	34	-
Materiaalne põhivara***	7	6	5	152	-	137	12
Muu põhivara	-	-	-	7	-	3	616
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	5	-	-	-
Nõuded ostjate vastu	194	12	25	60	27	640	116
Muu käibevara	243	20	47	7	155	296	50
Varad kokku	463	41	77	231	182	1 110	794
Pikaajalised kohustised	-	-	-	-	-	-	631
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa	-	-	-	21	-	10	9
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-	-	-	-	-	1	-
Võlad tarnijatele	117	-	21	36	59	213	41
Muud lühiajalised kohustised	26	29	27	31	121	386	132
Kohustised kokku	143	29	48	88	180	610	813

* Parama Groupile kuuluvad järgmised tütarettevõtted: Atrium 21 sp. z o.o., Concierge - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o., Gerente - Serwis Nieruchomości sp. z o.o., Home Rent sp. z o.o., Hoone - Usługi Budowlane sp. z o.o., Parama Blue sp. z o.o., Parama Red sp. z o.o., Parama Yellow sp. z o.o., Parama White sp. z o.o., Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.

** SIA Latvijas Namsaimnieksile kuulub ka SIA Namserviss.

*** Sh kinnisvarainvesteeringud

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

4 Firmaväärtus (jätkub)

Erinevused 2016. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste omandamiskuupäeva esialgsete õiglaste väärtuste ning tasutud summade vahel olid järgmised:

	Parama Group 1. aprill	Dom Best 2. juuni	TED 8. august	Toirenta 12. august	Šilalēs butų ūkis 13. september	Latvijas Namsaim- nieks 3. oktoober	L-Namsaim- nieks 28. november
Omandamiskuupäev							
Kontsernile kuuluv osa omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglastest väärtusest	2 288	474	192	252	200	2 321	80
Vähemusosalus	2	-	-	-	-	-	-
Firmaväärtus	891	72	18	126	2	814	130
Tasu ostu eest kokku	3 181	546	210	378	202	3 135	210
Omandatud raha	232	19	45	5	155	192	29
Tasu ostu eest kokku, ilma omandatud rahata	2 949	527	165	373	47	2 943	181

	Parama Group 1. aprill	Dom Best 2. juuni	TED 8. august	Toirenta 12. august	Šilalēs butų ūkis 13. september	Latvijas Namsaim- nieks 3. oktoober	L-Namsaim- nieks 28. november
Omandamiskuupäev							
Kasum (kahjum) perioodil omandamiskuupäev – 31. detsember 2016	172	11	(26)	(30)	9	37	5
Müügitulu kokku perioodil omandamiskuupäev – 31. detsember 2016	2 579	203	162	149	42	691	37
2016. aasta müügitulu kokku (auditeerimata)	3 321	347	459	404	230	2 949	389
2016. aasta netotulem kokku (auditeerimata)	199	59	(27)	(7)	20	407	17

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
 (Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

4 Firmaväärtus (jätkub)

2015. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglased väärtused omandamiskuupäeva seisuga olid järgmised (2015. aastal kajastatud esialgsed väärtused ei muutunud ning puudus vajadus neid 2016. aastal korrigeerida):

Varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglase väärtus Omandamiskuupäev	UAB Apkaba 22. juuni	UAB Šiaulių namų valda 22. juuni	Chorro, Afimen, Elche S.L.U. 2. märts	Famix sp. z o.o. 1. september	Santer sp. z o.o. 2. september	UAB Naujosios Vilnios turgavietė 16. november
Immateriaalne põhivara	332	366	890	837	359	115
Materiaalne põhivara	-	-	-	-	3	225
Edasilükkunud tulumaksuvarad	3	3	-	-	-	-
Nõuded ostjate vastu	35	65	24	17	25	14
Muu käibevara	54	53	-	38	276	3
Varad kokku	424	487	914	892	663	357
Pikaajalised kohustised	-	-	-	-	-	25
Edasilükkunud tulumaksukohustised	50	55	222	159	67	17
Võlad tarnijatele	16	24	20	14	7	34
Muud lühiajalised kohustised	80	100	61	20	75	8
Kohustised kokku	146	179	303	193	149	84
Eristatava netovara õiglase väärtus kokku	278	308	611	699	514	273
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	278	308	611	699	514	273

Omandatud varade ja kohustiste bilansilised väärtused olid järgmised:

Bilansiline väärtus Omandamiskuupäev	UAB Apkaba 22. juuni	UAB Šiaulių namų valda 22. juuni	Chorro, Afimen, Elche S.L.U. 2. märts	Famix sp. z o.o. 1. september	Santer sp. z o.o. 2. september	UAB Naujosios Vilnios turgavietė 16. november
Immateriaalne põhivara	-	-	-	-	6	-
Materiaalne põhivara	-	-	7	-	13	225
Muu põhivara	-	-	-	31	-	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad	-	-	-	-	-	-
Nõuded ostjate vastu	53	85	38	33	25	14
Muu käibevara	54	53	-	38	276	3
Varad kokku	107	138	45	102	320	242
Pikaajalised kohustised	-	-	-	-	-	25
Edasilükkunud tulumaksukohustised	-	-	-	-	-	-
Võlad tarnijatele	16	24	20	14	7	34
Muud lühiajalised kohustised	80	100	61	20	75	8
Kohustised kokku	96	124	81	34	82	67

4 Firmaväärtus (jätkub)

Erinevused 2015. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglaste väärtuste ning tasutud summade vahel olid järgmised (2015. aastal kajastatud esialgsed väärtused ei muutunud ning puudus vajadus neid 2016. aastal korrigeerida):

	UAB Apkaba 22. juuni	UAB Šiaulių namų valda 22. juuni	Chorro, Afimen, Elche S.L.U. 2. märts	Famix sp. z o.o. 1. september	Santer sp. z o.o. 2. september	UAB Naujosios Vilnios turgavietė 16. november
Omandamiskuupäev						
Kontsernile kuuluv osa omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglaste väärtusest	278	308	611	699	514	273
Vähemusosalus	-	-	-	-	-	-
Firmaväärtus	13	20	29	25	2	17
Tasu ostu eest kokku	291	328	640	724	516	290
 Omandatud raha	 54	 52	 -	 37	 272	 6
Tasu ostu eest kokku, ilma omandatud rahata	237	276	640	687	244	284

	UAB Apkaba 22. juuni	UAB Šiaulių namų valda 22. juuni	Chorro, Afimen, Elche S.L.U. 2. märts	Famix sp. z o.o. 1. september	Santer sp. z o.o. 2. september	UAB Naujosios Vilnios turgavietė 16. november
Omandamiskuupäev						
Kasum (kahjum) perioodil omandamiskuupäev – 31. detsember 2015	17	19	(92)	15	-	(1)
Müügitulu kokku perioodil omandamiskuupäev – 31. detsember 2015	112	161	526	216	101	10
2015. aasta müügitulu kokku (auditeerimata)	230	348	612	665	317	121
2015. aasta netotulem kokku (auditeerimata)	11	22	(107)	39	32	27

Müügid aastal 2015

2015. aastal müüs kontsern Stavropoli linnas tegutsenud tütarettevõtted. Täiendav informatsioon on toodud lisas 1.

4 Firmaväärtus (jätkub)

2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga oli firmaväärtus jagatud vara väärtuse languse kontrollimise eesmärgil järgmistele raha teenivate üksustele vahel:

Raha teeniv üksus	Firmaväärtuse proportsionaalse osa bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2016	Firmaväärtuse proportsionaalse osa bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2015
Leedu tütarettevõtted	9 011	8 800
Läti tütarettevõtted	1 002	46
Poola tütarettevõtted	1 091	129
Peterburi tütarettevõtted	399	387
Madridi (Hispaania) tütarettevõtted	-	-
Alicante (Hispaania) tütarettevõtted	29	29
	11 532	9 391

Raha teenivate üksuste kaetav väärtus 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga leiti kasutusväärtuse kaudu, kasutades juhtkonna koostatud 5 aasta finantsprognosid põhinevaid rahavoogude projektsioone. Bilansilise väärtuse hindamisel arvestati selle osana ka konkreetse raha teeniva üksuse firmaväärtust ja kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid. Järgnevalt on kirjeldatud olulisemaid eeldusi, mida 2016. ja 2015. aasta kasutusväärtuse leidmisel rakendati.

Elamuhaldusega tegelevate raha teenivate üksuste prognoositavate müügitulude hindamisel tugineti nende poolt 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga hallatavale pindalale, eeldades et hallatav pindala tulevastel aastatel ei muutu ning müügitulu kasv saavutatakse teenustasude tõstmisega, mis peaks jääma eeldatava inflatsioonimääraga samasse suurusjärku. Kulude prognoosimisel võeti aluseks tegelikud kulutused ning arvestati prognoositava inflatsiooniga. Kaugemale kui 5 aastat ette prognoositud rahavoogude leidmiseks rakendati 2% kasvumäära (2015: 2%), mis põhineb juhtkonna parimal hinnangul konkreetse majandusharu hetkeolukorra kohta. Juhtkonna poolt kasutatud tulumaksueelne diskontomäär leiti iga raha teeniva üksuse kohta eraldi konkreetse üksuse kaalutud keskmise kapitali hinna alusel: 13% Leedus, Lätis ja Poolas asuvate raha teenivate üksuste puhul (2015: 13%), 12% Madridis ja Alicante asuvate raha teenivate üksuste puhul (2015: 12%) ning 22% Peterburis asuva raha teeniva üksuste puhul (2015: 22%).

Kontserni juhtkonna hinnangul on kõige olulisemateks ja muutustele kõige altimateks eeldusteks kapitalikulud ja diskontomäär. Juhtkonna hinnangu kohaselt ei põhjustaks võimalik põhjendatud muutus kõnealustes eeldustes ei 2016. ega ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga väärtuse langust. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei pidanud kontserni juhtkond olulisi muudatusi kõnealustes eeldustes tõenäoliseks.

5 Muu immateriaalne põhivara

Allpool on toodud muu immateriaalse põhivara liikumised aastatel 2016 ja 2015:

	Muu immateriaalne põhivara
Soetusmaksumus:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	19 501
Lisandunud tütarettevõtete omandamisel	2 915
Soetused	654
Müügid	(1)
Valuutakursivahed	(265)
Kajastamise lõpetamine	(6)
Reklassifitseerimine	161
Saldo seisuga 31. detsember 2015	22 959
Lisandunud tütarettevõtete omandamisel	6 664
Soetused	1 759
Valuutakursivahed	21
Kajastamise lõpetamine	(73)
Reklassifitseerimine	9
Saldo seisuga 31. detsember 2016	31 339
Akumuleerunud kulum:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	2 898
Aastane muutus	1 089
Valuutakursivahed	(67)
Kajastamise lõpetamine	(6)
Saldo seisuga 31. detsember 2015	3 914
Aastane muutus	1 130
Väärtuse langus	289
Valuutakursivahed	(13)
Kajastamise lõpetamine	(73)
Saldo seisuga 31. detsember 2016	5 247
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2016	26 092
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2015	19 045

5 Muu immateriaalne põhivara (jätkub)

Muu immateriaalne vara koosneb peamiselt kliendisuhetest tulenevatest immateriaalsetest varadest, mida amortiseeritakse 10–40 aasta jooksul. 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kõnealuse immateriaalse põhivara raamatupidamislik jääkväärtus 23 690 tuhat eurot (31. detsember 2015: 17 595 tuhat eurot).

Kontsern ja ettevõtte ei ole sisemiselt loodud immateriaalset põhivara kapitaliseerinud. Immateriaalse põhivara amortisatsioonikulu kajastatakse koondkasumiaruandes üldhalduskulude all.

Kontsern testis kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid väärtuse languse suhtes nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga. Olulisemad eeldused, mida kaetava väärtuse leidmisel rakendati, on toodud lisas 4. Kajastatud immateriaalse põhivara väärtuse langus on seotud tütarettevõtte Concentra immateriaalse põhivara allahindamisega selle likvideerimisväärtusesse (täpsem info lisast 2.20).

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil 282 tuhande eurose soetusmaksumusega täielikult amortiseeritud, kuid endiselt kasutuses olevat muud immateriaalset põhivara (31. detsember 2015: 336 tuhat eurot).

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

6 Materiaalne põhivara

Allpool on toodud muu materiaalse põhivara liikumised aastatel 2016 ja 2015:

	Ehitised	Sõidukid	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus:					
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	10 647	5 620	8 993	47	25 307
Lisandunud tütarettevõtete omandamisel	225	1	4	-	230
Soetused	261	1 454	1 454	425	3 594
Müügid	(1 787)	(85)	(52)	-	(1 924)
Valuutakursivahed	28	(99)	(57)	-	(128)
Kajastamise lõpetamine	-	(23)	(78)	-	(101)
Reklassifitseerimine	124	(1)	149	(433)	(161)
Saldo seisuga 31. detsember 2015	9 498	6 867	10 413	39	26 817
Lisandunud tütarettevõtete omandamisel	3	18	245	-	266
Soetused	334	1 030	1 381	536	3 281
Müügid	(63)	(148)	(15)	-	(226)
Valuutakursivahed	(62)	122	(127)	(5)	(72)
Kajastamise lõpetamine	-	-	(257)	-	(257)
Reklassifitseerimine	449	47	(3)	(88)	405
Saldo seisuga 31. detsember 2016	10 159	7 936	11 637	482	30 214
Akumuleerunud kulum:					
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	1 768	2 474	1 680	-	5 922
Aastane muutus	448	1 106	1 438	-	2 992
Müügid	(358)	(56)	(45)	-	(459)
Valuutakursivahed	1	(63)	(65)	-	(127)
Kajastamise lõpetamine	-	(15)	(71)	-	(86)
Saldo seisuga 31. detsember 2015	1 859	3 446	2 937	-	8 242
Aastane muutus	391	1 182	1 575	-	3 148
Väärtuse langus	-	-	410	-	410
Müügid	(14)	(135)	(4)	-	(153)
Valuutakursivahed	-	103	(3)	-	100
Kajastamise lõpetamine	-	-	(225)	-	(225)
Reklassifitseerimine	87	20	(21)	-	86
Saldo seisuga 31. detsember 2016	2 323	4 616	4 669	-	11 608
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2016	7 836	3 320	6 968	482	18 606
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2015	7 639	3 421	7 476	39	18 575

6 Materiaalne põhivara (jätkub)

Kontserni materiaalse põhivara amortisatsioonikulu 2016. aastal oli 3 148 tuhat eurot (2015: 2 992 tuhat eurot). Sellest 1 990 tuhat eurot (2015: 1 659 tuhat eurot) on kajastatud kontserni koondkasumiaruandes üldhalduskulude all. Ülejäänud osa materiaalse põhivara amortisatsioonikulust kajastati müüdüd toodangu kulu all.

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil 5 820 tuhande eurose soetusmaksumusega täielikult amortiseeritud, kuid endiselt aktiivses kasutuses olevat materiaalsel põhivara (31. detsember 2015: 4 352 tuhat eurot).

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele laenude tagatisena kontsernile kuuluvaid ehitisi raamatupidamisliku jääkväärtusega 4 673 tuhat eurot (31. detsember 2015: 3 504 tuhat eurot) (lisa 16).

Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes kajastatud materiaalse põhivara väärtuse langus on seotud tütarettevõtte Concentra materiaalse põhivara allahindamisega selle likvideerimisväärtusesse (täpsem info lisast 2.20).

7 Kinnisvarainvesteeringud

Allpool on toodud kontserni kinnisvarainvesteeringute liikumised aastatel 2016 ja 2015:

	Ehitised
Soetusmaksumus:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	629
Saldo seisuga 31. detsember 2015	629
Lisandunud tütarettevõtete omandamisel	53
Reklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	(411)
Saldo seisuga 31. detsember 2016	271
Akumuleerunud kulum:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	102
Aastane muutus	48
Saldo seisuga 31. detsember 2015	150
Aastane muutus	48
Reklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	(87)
Saldo seisuga 31. detsember 2016	111
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2016	160
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2015	479

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontori- ja laohoonetest Vilniuses ning rendipindadest Alytuses (Leedus), mida UAB Baltijos NT valdymas ja UAB Karoliniškių büstas teistele kontserni mittekuuluvatele majandusüksustele välja rendivad. Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulutused, mis koosnevad amortisatsioonikulust, kajastatakse koondkasumiaruandes muude ärikulude all.

Juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 2016. aasta 31. detsembri seisuga ligikaudu 178 tuhat eurot (2015: 553 tuhat eurot) (tase 3). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas juhtkond 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga sõltumatute kinnisvarahindajate hinnangu alusel samases asukohas asuvate samaste kinnisvaraobjektide m² turuhinna kohta.

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele laenude tagatisena kontserni kinnisvarainvesteeringuid raamatupidamisliku jääkväärtusega 160 tuhat eurot (31. detsember 2015: 479 tuhat eurot) (lisa 16).

8 Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31. detsembril 2014 klassifitseeriti Stavropoli linnas tegutsevad ettevõtted müügiks hoitavate varade alla. Kontserni juhtkond otsustas tegutseda aktiivselt ja müüa Stavropolis tegutsevad tütarettevõtted seoses kommunaalteenuste vahendamisega kaasnevate majanduslike riskidega. Müügitehing sõlmiti 3. augustil 2015 (lisa 1).

Lõpetatud tegevusvaldkondade majandustulemused on järgmised (2015. aasta andmed näitavad Stavropoli linnas tegutsevate tütarettevõtete majandustulemusi):

	2015
Müügitulu	7 650
Müüdud toodangu kulu	(7 288)
Brutokasum	362
Üldhalduskulud	(948)
Muud äritulud	109
Muud ärikulud	(190)
Ärikasum	(667)
Finantstulud	-
Finantskulud	(37)
Mõju lõpetatud tegevusvaldkonda kuuluvate tütarettevõtete müügist (lisa 1)	2 301
Kasum enne tulumaksu	1 597
Tulumaks	(48)
Puhaskasum	1 549

Kogu käesolevas lisas toodud tulumaksukulu on omistatav lõpetatud tegevusvaldkondadele. Kasum lõpetatud tegevusvaldkondade müügist maksustamisele ei kuulu.

Rahavood kokku on järgmised:

	2015
Rahavood äritegevusest kokku	45
Rahavood investeerimistegevusest kokku	78
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-
Rahavoogude muutus kokku	123

9 Olulisemad tütarettevõtted, milles on vähemusosalus

Finantsteave tütarettevõtete kohta, kus kontsernil on oluline vähemusosalus, on toodud järgnevates tabelites:

Nimi	Asutamis- ja tegevuskoht	2016	2015
ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района	Peterburi	80%	80%

	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Finantsseisundi aruande kokkuvõte		
Varud, nõuded ostjate vastu ja raha	3 881	2 486
Materiaalne ja muu põhivara	2 205	2 295
Edasilükkunud tulumaks, neto	(423)	(436)
Lühiajalised kohustised	(4 280)	(2 296)
Omakapital kokku	1 383	2 049
Millest:		
Emaettevõtte omanike osa	1 106	1 639
Vähemusosalus	277	410

	2016	2015
Kasumiaruande kokkuvõte		
Müügitulu	13 670	13 621
Müüdud toodangu kulu	(10 442)	(10 348)
Üldhalduskulud	(915)	(1 107)
Muud tegevused (neto)	(2 991)	(2 345)
Finantstegevused (neto)	18	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	(660)	(153)
Tulumaks	8	(45)
Aruandeaasta kasum (kahjum)	(652)	(198)
Vähemusosalusele kuuluv osa	(130)	(40)

	2016	2015
Rahavoogude kokkuvõte		
Rahavood äritegevusest kokku	311	(80)
Rahavood investeerimistegevusest kokku	(2)	(29)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-	-
Rahavoogude muutus kokku	309	(109)

10 Varud

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Tooraine ja abimaterjalid	1 347	1 311
Müügiks ostetud kaubad	7	35
Muud	289	190
	1 643	1 536
Miinus: neto realiseerimisväärtuse allahindlus	(36)	(26)
	1 607	1 510

Varude allahindluse muutus 2016. ja 2015. aastal on kajastatud üldhalduskulude all.

11 Ettemaksed

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsern teinud 1 125 tuhande euro eest ettemakseid (31. detsember 2015: 1 495 tuhat eurot), peamiselt varustajatele ja alltöövõtjatele.

12 Pikaajalised nõuded

Pikaajalised nõuded koosnevad peamiselt elamute remonditöödega seotud nõuete pikaajalisest osast, mis 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli 3 188 tuhat eurot (31. detsember 2015: 2 461 tuhat eurot).

2015. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid pikaajalised nõuded peamiselt avaliku sektori klientide vastu olevate nõuete pikaajalisest osast summas 12 754 tuhat eurot (2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kõnealuste nõuete pikaajaline osa oluliselt vähenenud, peamiseks põhjuseks nende oodatust varasem tagasimaksmine).

13 Nõuded ostjate vastu

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Nõuded ostjate vastu, bruto	46 593	47 675
Miinus: ostjate vastu olevate ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	(9 107)	(6 852)
Miinus: ostjate vastu olevate nõuete ümberhindamine nende likvideerimisväärtusesse (tütarettevõtte Concentra, vt lisa 2.20)	(2 768)	-
	34 718	40 823

Ostjate vastu olevate ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse muutus 2016. ja 2015. aastal on kajastatud üldhalduskulude all.

Nii nõuded ostjate vastu kui ka muud nõuded on üldjuhul intressivabad ning kuuluvad tasumisele 30–90 päeva jooksul.

Ostjate vastu olevate nõuete bilansis on kajastatud ka nõuded avaliku sektori klientide vastu, mis kuuluvad tasumisele vastavalt maksegraafikule (lisa 2.20).

Kontserni nõuete väärtuse languse liikumised olid järgmised:

	Individuaalselt hinnatud	Kollektiivselt hinnatud	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	1 198	5 350	6 548
Aastane muutus	231	689	920
Valuutakursivahed	(51)	(498)	(549)
Aasta jooksul tühistatud	-	(61)	(61)
Aasta jooksul maha kantud	-	(6)	(6)
Saldo seisuga 31. detsember 2015	1 378	5 474	6 852
Aastane muutus	194	904	1 098
Ostjate vastu olevate nõuete ümberhindamine nende likvideerimisväärtusesse (tütarettevõtte Concentra, vt lisa 2.20)	1 630	1 138	2 768
Valuutakursivahed	78	1 198	1 276
Aasta jooksul tühistatud	-	(55)	(55)
Aasta jooksul maha kantud	(46)	(18)	(64)
Saldo seisuga 31. detsember 2016	3 234	8 641	11 875

Allpool on esitatud kontserni ostjate vastu olevate nõuete (toodud ilma nõuete väärtuse allahindluseta) aegumise analüüs 31. detsembri seisuga:

Nõuded ostjate vastu, mis ei ole tähtjaks maksmata ja mille väärtus ei ole langenud		Nõuded ostjate vastu, mis on tähtjaks maksmata, kuid mille väärtus ei ole langenud					Kokku
		Alla 30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–360 päeva	Üle 360 päeva	
2015	29 483	3 392	1 868	999	2 587	2 494	40 823
2016	24 701	3 465	2 234	1 247	1 423	1 648	34 718

Kontserni finantsseisundi aruandes kliendispetsiifiliste tehingutega seoses 2016. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud viitlaekumiste saldo oli 433 tuhat eurot (2015: 327 tuhat eurot). Kontserni 2016. majandusaasta koondkasumiaruandes kliendispetsiifiliste tehingutega seoses kajastatud müügitulu ja kulud olid vastavalt 541 tuhat eurot ja (515) tuhat eurot (2015: 714 tuhat eurot ja (680) tuhat eurot). Nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga koosnes viitlaekumiste saldo tulust teenuste müügist.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

14 Raha ja rahalähendid

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Pangahoiused	30 223	15 127
Sularaha	48	43
Lühiajalised hoiused	-	1 688
	30 271	16 858

Kõigi hoiuste tähtajad jäävad alla kolme kuu. 2016. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil lühiajalisi hoiuseid polnud (2015. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni kaalutud keskmine intressimäär 0,17% aastas).

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni raha ja lühiajaliste hoiuste õiglane väärtus 30 271 tuhat eurot (31. detsember 2015: 16 858 tuhat eurot) (tase 3).

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil pangas klientide ees võetavate kohustuste katteks 1 980 tuhat eurot (31. detsember 2015: 1 801 tuhat eurot) piiratud kasutusega sularaha, millest 1 242 tuhat eurot (31. detsember 2015: 1 187 tuhat eurot) on kajastatud finantsseisundi aruandes pikaajaliste ning 738 tuhat eurot (31. detsember 2015: 614 tuhat eurot) muude nõuete all.

Nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele laenude tagatisena osa kontserni ja tema tütarettevõtete pangakontodest (lisa 16).

15 Reservid ja ülekurss

Kohustuslik reservkapital

Kohustusliku reservkapitali omamise nõue on sätestatud nii Eesti seadustes kui ettevõtte põhikirjas. Igal aastal tuleb kohustuslikku reservi kanda vähemalt 1/20 (5%) arvestuslikust puhaskasumist kuni reserv moodustab vähemalt 1/10 (10%) ettevõtte aktsiakapitalist. 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kohustuslik reservkapital koos (2015. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kohustuslik reservkapital veel koos).

Muud reservid

Aksionäride otsusega moodustati 2009. aasta jaotamata kasumist omaaktsiate omandamise eesmärgil muud reservid summas 1 738 tuhat eurot. Samuti kajastab kontsern oma finantsaruannetes valuutakursi muutuste reservi (lisa 2.2).

Ülekurss

Ülekurss on aktsiate emiteerimisel üle nimiväärtuse saadud tasu.

16 Laenukohustised

Kontserni laenukohustised 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga olid järgmised:

	Valuuta	Kontsern	
		Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Lühiajalised laenud			
Pangalaenud	EUR	110	2 681
Pangalaenud	PLN	224	58
Lühiajaliste laenude saldo		334	2 739
 Pikaajalised laenud			
Pangalaenud	EUR	20 987	16 793
Minus: pikaajaliste laenude lühiajaline osa		(2 989)	(3 738)
Pikaajaliste laenude saldo		17 998	13 055

Kontserni laenukohustised on võetud nii fikseeritud kui ujuva intressimääraga. Tegelikud intressimäärad jäävad samasse suurusjärku efektiivsete intressimääradega. 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli laenukohustiste kaalutud keskmine intressimäär 1,28% aastas (31. detsember 2015: 2,22%). Ujuvate intressimääradega laenukohustiste intressiperiood oli nii 2016. kui ka 2015. aastal 6 kuud. Intressimakseid tehakse kord kuus.

2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil kokku 5 452 tuhande euro (31. detsember 2015: 9 945 tuhande euro) väärtuses kasutamata laenulimiite.

Nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele saadud laenude katteks tütarettevõtte UAB Mano büstas osad, ettevõtte materiaalsed põhivara (lisa 6) ning osa pangakontodest (lisa 14).

Pikaajaliste laenukohustiste tagasimaksetähtajad on järgmised:

Tähtaeg	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Ühe aasta jooksul	2 989	3 738
1–5 aastat	17 998	13 055
	20 987	16 793

17 Eraldised ja muud pikaajalised võlgnevused

2016. aasta 31. detsembri seisuga moodustati City Service SE poolt tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A klientidele antud garantiide katteks 1,25 mln euro suurune eraldis (vt ka lisa 2.20). Samuti oli 2016. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud pikaajaline võlgnevus summas 362 tuhat eurot seoses tingimusliku tasuga Administraciones Santa Pola S.L. poolt omandatud kliendiportfellide ostu eest.

Likvideerimise korral rakendatavate arvestuspõhimõtete kohaselt ei olnud ettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A. 2016. aasta 31. detsembri seisuga töövaidlustega seoses moodustatud eraldisi (31. detsember 2015: 461 tuhat eurot).

18 Kapitalirent

Kontserni poolt kapitalirendi tingimustel renditavad varad koosnevad peamiselt sõidukitest. Rendilepingute kohaselt on rendimaksede kõrval olulisteks kohustusteks ka renditud varade hooldamine ja kindlustamine. Kontsernis kapitalirendi tingimustel renditavate sõidukite raamatupidamislik jääkväärtus oli 2016. aasta 31. detsembri seisuga 2 376 tuhat eurot (31. detsember 2015: 2 663 tuhat eurot). Kapitalirendilepingud on sõlmitud 2–5 aastaks. Lepingute valuuta on kas euro (EUR) või Poola zlot (PLN).

2016. aasta 31. detsembri seisuga olid kapitalirendi kohustuste intressimäärad järgmised: 6 kuu EURIBOR + 1,6–2,3%, 3 kuu EURIBOR + 1,7–3,6%, 6 kuu EUR LIBOR + 1,7–1,8%, 1 kuu WIBOR + 1% (31. detsember 2015: 6 kuu EURIBOR + 1–3%, 3 kuu EURIBOR + 1–3%, 6 kuu EUR LIBOR + 1–3%, 1 kuu WIBOR + 1–3%). Intressimakseid tehakse kord kuus.

Järgmiste perioodide minimaalsed rendimaksed eeltoodud kapitalirendilepingutest olid 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga järgmised:

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Ühe aasta jooksul	1 043	1 097
1–5 aastat	2 097	1 707
Kapitalirendi kohustised kokku	3 140	2 804
Intress	(115)	(76)
Kapitalirendi kohustuste nüüdiseväärtus	3 025	2 728
Kapitalirendi kohustised:		
- lühiajalised	998	1 067
- pikaajalised	2 027	1 661

19 Kasutusrent

2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil mitmeid kehtivaid sõidukite kasutusrendilepinguid.

Järgmiste perioodide minimaalsed rendimaksed sõlmitud mittekatkestatavates kasutusrendilepingutest on järgmised:

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Ühe aasta jooksul	387	379
1–5 aastat	405	360
	<u>792</u>	<u>739</u>

Kasutusrendilepingute valuuta on kas euro või Poola zlott.

20 Töötajate hüvitistega seotud eraldised

Nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga kajastas kontsern pensioniikka jõudnud töötajatele töölt lahkumisel makstavaid hüvitisi (lisa 2.15). Nendega seotud kulutused kajastatakse kontserni koondkasumiaruandes üldhalduskulude all.

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Eelmise aasta 31. detsembri seisuga	448	416
Aastane muutus	9	31
Valuutakursi muutuste mõju	-	1
Finantsaasta 31. detsembri seisuga	<u>457</u>	<u>448</u>

Töötajate hüvitistega seotud eraldiste hindamiseks 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga kasutatud peamised eeldused olid järgmised:

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Diskontomäär	2,0%	2,3%
Eeldatav aastane palgatõus	2,3%	3,2%

21 Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Võlad tarnijatele	17 288	15 717
Võlad seotud osapooltele (lisa 33)	1 112	818
	18 400	16 535

Võlad tarnijatele ei kanna intressi ja kuuluvad üldjuhul tasumisele 30 päeva jooksul.

22 Saadud ettemaksed

Nii 2016. kui ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid saadud ettemaksed kontserni hallatava ärikinnisvara ja elamute omanike poolt kontsernile remondi- ja muude tööde eest tehtud ettemaksetest.

23 Muud lühiajalised kohustised

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Palgad ja sotsiaalkindlustus	5 031	4 372
Puhkusetasu eraldis	2 168	1 820
Viitvõlad ja edasilükkunud tulud	1 862	4 699
Muud lühiajalised kohustised	4 541	3 553
	13 602	14 444

Muud kohustised ei kanna intressi ja kuuluvad tasumisele keskmiselt ühe kuni kuue kuu jooksul.

24 Müüdnud toodangu kulu

	Kontsern	
	2016	2015
Alltöövõtjate teenused ja kasutatud materjalid	77 000	70 277
Palgad ja sotsiaalkindlustus	60 352	56 893
Amortisatsioonikulu	1 140	1 333
Müüdnud kaupade kulu	47	202
Muud	3 097	3 898
Müüdnud toodangu kulu kokku	141 636	132 603

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
 (Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

25 Üldhalduskulud

	Kontsern	
	2016	2015
Palgad ja sotsiaalkindlustus	14 495	15 629
Põhivara kulum	3 120	2 748
Konsultatsiooniteenused	1 733	1 391
Tütarettevõtte Concentra klientidele antud garantiidega seoses tekkida võivate kohustuste katteks moodustatud eraldised (vt lisa 2.20)	1 253	-
Ruumide ja muude varade rendikulu	1 199	934
Inkassoteenuste komisjonitasud	698	661
Nõuete allahindlus ja mahakandmine	628	1 084
Tarkvara hooldus	604	553
Maksud, v.a tulumaks	583	773
Reklaam	499	565
Esinduskulud	438	365
Omandamis- ja müügitehingutega kaasnevad konsultatsioonikulud ja maksud	414	432
Sidekulud	375	331
Kindlustus	365	361
Transpordikulud	360	404
Kütus	352	399
Lähetused ja koolitused	290	381
Kommunaalkulud	242	200
Pangamaksud	143	148
Heategevus ja toetused	76	44
Varade ja kohustiste ümberhindamine likvideerimisväärtusesse (tütarettevõtte Concentra, lisa 2.20)	(3 318)	-
Muud	2 172	1 455
Üldhalduskulud kokku	26 721	28 858

26 Muud äritulud ja -kulud

	Kontsern	
	2016	2015
Renditulu	191	232
Kasum põhivara müügist	16	400
Trahvid ja viivised	150	472
Muud tulud	1 210	953
Muud äritulud kokku	1 567	2 057
Renditud varade kulum	66	75
Kahjum materiaalse põhivara müügist	6	372
Trahvid ja viivised	466	92
Kohtuvaidlused	71	146
Riigilõivud	48	72
Rendikulu	173	174
Muud kulud	1 294	970
Muud ärikulud kokku	2 124	1 901

27 Finantstulud ja (-kulud)

	Kontsern	
	2016	2015
Intressitulu	786	1 282
Kasum investeeringute müügist (lisa 1)	-	1 435
Kasum valuutakursi muutustest	233	359
Muu finantstulu	478	63
Finantstulud kokku	1 497	3 139
Intressi(kulu)	(692)	(946)
(Kahjum) valuutakursi muutustest	(544)	(451)
Muu finants(kulu)	(33)	(155)
Finants(kulud) kokku	(1 269)	(1 552)
Finantstegevused, neto	228	1 587

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

28 Tulumaks

	Kontsern	
	2016	2015
Tulumaksukulu põhikomponendid		
Tasumisele kuuluv tulumaks	1 566	1 778
Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu)	2 695	(425)
Tulumaksukulu koondkasumiaruandes	4 261	1 353
	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Edasilükkunud tulumaksuvarad		
Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus	1 252	1 036
Varude allahindlus	5	2
Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused	612	420
Edasilükkunud tulu	19	-
Maksukahjumite edasikandmine	2 997	1 630
Maksu firmaväärtus	2 803	2 684
Edasilükkunud tulumaksuvarad enne allahindlust	7 688	5 772
Miinus: allahindlus	(1 116)	(617)
Miinus: edasilükkunud tulumaksuvarade mahakandmine (tütarettevõtte Concentra, vt lisa 2.20)	(4 098)	-
Edasilükkunud tulumaksuvarad vähendatuna allahindluse võrra	2 474	5 155
Edasilükkunud tulumaksukohustised		
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	(3 762)	(2 702)
Viitlaekumised	(53)	(53)
Edasilükkunud tulumaksukohustised	(3 815)	(2 755)
Edasilükkunud tulumaks, neto	(1 341)	2 400

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

28 Tulumaks (jätkub)

Edasikantud maksukahjumeid saab kasutada järgmistel tingimustel: Leedus on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2016: 642 tuhat eurot, 31. detsember 2015: 817 tuhat eurot) määramata ajaks edasi lükata, Lätis on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2016: 315 tuhat eurot, 31. detsember 2015: 274 tuhat eurot) määramata ajaks edasi lükata, Venemaal on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2016: 907 tuhat eurot, 31. detsember 2015: 712 tuhat eurot) suuremas osas aastani 2025 edasi lükata, Poolas on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2016: 2 324 tuhat eurot, 31. detsember 2015: 1 934 tuhat eurot) suuremas osas aastani 2020 edasi lükata, Hispaanias on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2016: 457 tuhat eurot, 31. detsember 2015: 3 825 tuhat eurot) määramata ajaks edasi lükata.

Leedus tegutsevate majandusüksustega seotud edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised kajastati nii 2016. kui ka 2015. aastal 15% maksumäära alusel. Venemaal, Lätis, Poolas ja Hispaanias tegutsevate majandusüksuste edasilükkunud tulumaksu arvutamiseks kasutati 2016. aastal vastavalt 20%, 15%, 19% ja 25% maksumäärasid (samu maksumäärasid kasutati ka 2015. aastal, v.a Hispaanias, kus maksumääraks oli 28%).

Lisades 1 ja 4 kirjeldatud reorganiseerimine kontsernis (ühinemised) 2016. ja 2015. aastal ning ka varasematel perioodidel tekitasid ühinemise kuupäeva seisuga maksu firmaväärtuse. Selle tulemusel kajastati kõnealustest tehingutest edasilükkunud tulumaksuvara ulatuses, milles maksu firmaväärtus ületas vastavas raamatupidamise aastaaruandes kajastatud firmaväärtust.

Ajutiste erinevuste muutuse mõju enne ja pärast maksustamist olid kontsernis järgmised (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega):

	Saldo seisuga 31. detsember 2015	Kajastatud kasumi- aruandes	Valuuta- kursi- vahed	Müüdnud tütar- ette- võtted	Omandatud tütar- ettevõtted	Saldo seisuga 31. detsember 2016
Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus	5 937	244	486	-	915	7 582
Varude allahindlus	11	15	3	-	-	29
Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused	2 490	933	105	-	-	3 528
Edasilükkunud tulu	-	104	(2)	-	-	102
Maksukahjumite edasikandmine	7 562	5 430	114	-	-	13 106
Maksu firmaväärtus	12 254	1 155	-	-	-	13 409
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	(16 672)	589	(234)	-	(6 544)	(22 861)
Viitlaekumised	(271)	(16)	9	-	-	(278)
Ajutised erinevused enne allahindlust kokku	11 311	8 454	481	-	(5 629)	14 617
Allahindlus	(3 222)	(18 353)	(564)	-	-	(22 139)
Ajutised erinevused kokku	8 089	(9 899)	(83)	-	(5 629)	(7 522)
Edasilükkunud tulumaks, neto	2 400	(2 695)	(18)	-	(1 028)	(1 341)

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

28 Tulumaks (jätkub)

Ajutiste erinevuste muutuste mõju enne ja pärast maksustamist olid kontsernis järgmised (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega):

	Saldo seisuga 31. detsember 2014	Kajastatud kasumi- aruandes	Valuuta- kursi- vahed	Müüdnud tütar- ette- võtted	Omandatud tütar- ettevõtted	Saldo seisuga 31. detsember 2015
Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus	6 038	1 029	(879)	(289)	38	5 937
Varude allahindlus	2	13	(4)	-	-	11
Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused	3 431	(245)	(65)	(631)	-	2 490
Edasilükkunud tulu	107	(108)	1	-	-	-
Maksukahjumite edasikandmine	3 616	4 092	(146)	-	-	7 562
Maksu firmaväärtus	12 085	169	-	-	-	12 254
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	(16 199)	1 040	1 084	312	(2 909)	(16 672)
Viitlaekumised	(343)	76	(4)	-	-	(271)
Ajutised erinevused enne allahindlust kokku	8 737	6 066	(13)	(608)	(2 871)	11 311
Allahindlus	(2 513)	(1 680)	72	899	-	(3 222)
Ajutised erinevused kokku	6 224	4 386	59	291	(2 871)	8 089
Edasilükkunud tulumaks, neto	2 464	425	21	58	(568)	2 400

28 Tulumaks (jätkub)

Kuna suurem osa kontserni äritegevusest toimub Leedus, on aasta kohta kajastatud tulumaksukulu võrreldav tulumaksukuluga, mis kaasneks maksueelsele tulule Leedu tulumaksumäära (15%) rakendamisega:

	Kontsern	
	2016	2015
Tulumaksukulu 15% maksumäära puhul	(829)	(1 131)
Välismaiste tütarettevõtete maksumäärade mõju	(287)	269
Edasilükkunud tulumaksuvarade allahindluse muutus ja edasilükkunud tulumaksuvarade mahakandmine	(4 597)	(102)
Tütarettevõtete reorganiseerimisest kajastatud edasilükkunud tulumaksuvarad	313	-
Püsivad erinevused*	1 139	(389)
Tulumaksukulu koondkasumiaruandes	<u>(4 261)</u>	<u>(1 353)</u>

* Suurem osa püsivatest erinevustest tulenevad tütarettevõtte Concentra varade ja kohustiste ümberhindamisest nende likvideerimisväärtusesse.

29 Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)

Aksia kohta baas kasumi arvutamiseks jagatakse aktsionäride osa puhaskasumist majandusaasta jooksul emiteeritud ja tasutud lihtaktsiate kaalutud keskmise arvuga. Ettevõtte ei ole kasumit aktsia kohta vähendada võivaid instrumente ning seega on baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta võrdne. Baas- ja lahjendatud kasumit aktsia kohta leiti järgmiselt:

	Kontsern	
	2016	2015
Aktsionäride osa jätkuvate tegevusvaldkondade puhaskasumist	1 385	6 551
Aktsionäride osa lõpetatud tegevusvaldkondade puhaskasumist	-	1 549
Aktsionäride osa puhaskasumist	1 385	8 100
Aktsiate arv (tuhandetes), algsaldo	31 610	31 610
Aktsiate arv (tuhandetes), lõppsaldo	31 610	31 610
Aktsiate kaalutud keskmine arv (tuhandetes)	31 610	31 610
Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)	0,04	0,26
jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,04	0,21
lõpetatud tegevusvaldkondadest	-	0,05

30 Dividendid aktsia kohta

	2016	2015
Kinnitatud dividendid*	3 161	948
Aktsiate arv (tuhandetes)**	31 610	31 610
Kinnitatud dividendid aktsia kohta (EUR)	<u>0,10</u>	<u>0,03</u>

* Dividendide kinnitamise aastal

** Dividendide kinnitamise kuupäeval

31 Finantsvarad ja -kohustised ning finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Kontsern rakendab meetmeid, mis tagavad selle, et teenuseid osutataks alati sobiva krediidiajalooga klientidele ning et need ei ületaks vastuvõetavat krediidiriski määra. Ükski klient ei moodusta üle 10% segmendi müügitulust.

Maksimaalset krediidiriski määra näitab iga finantsvara bilansiline jääkväärtus. Seega on juhtkond seisukohal, et kontserni maksimaalset krediidiriski määra näitab kõige paremini raha ning ostjate vastu olevate nõuete ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa, millest on arvatud maha ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva seisuga.

Intressimäära risk

Suurem osa kontserni laenukohustustest (laenud ja kapitalirendi kohustised) on ujuvate intressimääradega, mis on seotud EUR LIBOR-i, EURIBOR-i, EONIA ja WIBOR-iga ning põhjustavad seega intressimäära riski (lisad 16 ja 18). Ei 2016. ega ka 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei kasutatud intressimäära riski maandamiseks finantsinstrumente.

Järgnev tabel näitab kontserni maksueelse kasumi tundlikkust (ujuva intressimääraga laenukohustuste mõju) põhjendatult võimaliku intressimäära muutuse suhtes, kui kõik teised muutujad on konstantsed. Kontserni koondkasumile avaldab see mõju vaid aruandeaasta kasumi kaudu.

	Muutus baaspunktides	Mõju maksueelsele kasumile
2016		
EUR	+100	(234)
PLN	+100	(8)
2015		
EUR	+100	(200)
PLN	+100	(6)

31 Finantsvarad ja -kohustised ning finantsriskide juhtimine (jätkub)

Likviidsusrisk

Kontserni strateegilise plaaniga nähakse ette, et kontsern peab omama oma kohustuste täitmiseks alati piisavalt raha ja rahalähendeid või vabu vahendeid sihtotstarbelise arvelduskrediidi ja laenuvõimaluste näol. 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustised) 1,71 ja likviidsuskordaja ((käibevara – varud) / lühiajalised kohustised) 1,67 (31. detsember 2015: vastavalt 1,39 ja 1,36).

Järgmises tabelis on esitatud kokkuvõtte kontserni finantskohustiste tähtaegadest 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga diskonteerimata lepinguliste maksete põhjal:

	Nõudmiseni	Alla 3 kuu	3–12 kuud	1–5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Intressikandvad pikaajalised laenukohustised	-	-	-	17 822	753	18 575
Pikaajaliste intressikandvate laenukohustuste lühiajaline osa	-	812	2 435	-	-	3 247
Lühiajalised laenud	-	-	340	-	-	340
Kapitalirendi kohustised	-	35	1 111	1 994	-	3 140
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	-	15 005	3 395	362	-	18 762
Muud lühiajalised kohustised	-	5 850	553	-	-	6 403
Saldo seisuga 31. detsember 2016	-	21 702	7 834	20 178	753	50 467
Intressikandvad pikaajalised laenukohustised	-	-	-	13 057	471	13 528
Pikaajaliste intressikandvate laenukohustuste lühiajaline osa	-	2 188	1 750	-	-	3 938
Lühiajalised laenud	-	-	2 783	-	-	2 783
Kapitalirendi kohustised	-	256	841	1 707	-	2 804
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	-	10 360	6 159	16	-	16 535
Muud lühiajalised kohustised	-	3 944	4 308	-	-	8 252
Saldo seisuga 31. detsember 2015	-	16 748	15 841	14 780	471	47 840

31 Finantsvarad ja -kohustised ning finantsriskide juhtimine (jätkub)

Valuutarisk

Kontserni välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised olid 2016. ja 2015. aasta 31 detsembri seisuga järgmised:

	2016		2015	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
RUB	9 324	9 734	5 825	6 111
PLN	4 147	5 095	5 022	4 361
EUR	65 325	48 046	74 639	46 985
	78 796	62 875	85 486	57 457

Järgnevad tabelid näitavad kontserni maksueelse kasumi tundlikkust (välisvaluutas fikseeritud rahaliste varade ja kohustiste õiglase väärtuse muutuse mõju) põhjendatult võimaliku valuutakursi muutuse suhtes, kui kõik teised muutujad on konstantsed.

Emaettevõtte Poola zlotid:

	Valuutakursi muutus	Mõju maksueelsele kasumile
2016		
EUR	+ 15,00%	821
EUR	- 15,00%	(821)
2015		
EUR	+ 15,00%	850
EUR	- 15,00%	(850)

Poola tütarettevõtete eurod:

	Valuutakursi muutus	Mõju maksueelsele kasumile
2016		
EUR	+ 15,00%	(997)
EUR	- 15,00%	997
2015		
EUR	+ 15,00%	(391)
EUR	- 15,00%	391

31 Finantsvarad ja -kohustised ning finantsriskide juhtimine (jätkub)

Peterburi tütarettevõtete eurod:

	Valuutakursi muutus	Mõju maksueelsetele kasumile
2016		
EUR	+ 15,00%	(108)
EUR	- 15,00%	108
2015		
EUR	+ 15,00%	-
EUR	- 15,00%	-

Finantsinstrumentide õiglane väärtus

Kontserni peamised finantsinstrumendid, mida õiglaselt väärtustatakse ei kajastata, koosnevad nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest, võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest ning pika- ja lühiajalistest laenukohustustest.

Õiglane väärtus on summa, mis oleks võimalik saada instrumendi eest teadlike ja huvitatud poolte vahel turutingimustel toimuva tehingu käigus, v.a sundmüügi või likvideerimise korral*. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hindamiseks kasutati järgmiseid meetodeid ja eeldusi:

- (a) Lühiajaliste ostjate vastu olevate ja muude nõuete, tarnijatele võlgu olevate summade ning lühiajaliste laenukohustuste bilansiline jääkväärtus on lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.
- (b) Pikaajaliste nõuete ja laenukohustuste õiglane väärtus leitakse nendega samaväärsete või sarnaste nõuete ja kohustuste noteeritud turuhinna või sama tähtajalise profiiliga laenukohustuste kohta saadaolevate andmete alusel. Fikseeritud või ujuva intressimääraga pikaajaliste laenukohustuste õiglane väärtus on ligilähedane nende bilansilisele jääkväärtusele.

Kontserni finantsvarade ja -kohustiste õiglane väärtus on ligilähedane nende bilansilisele jääkväärtusele. Lisas 2.9 kirjeldatud õiglase väärtuse määramise põhimõtetest lähtudes on kontsern klassifitseerinud finantsasutustelt võetavate laenukohustuste puhul kasutatavad sisendid tasemele 3. Muude finantsvarade ja -kohustiste määramisel kasutatavad sisendid on klassifitseeritud samuti 3. tasemele.

* Nagu kirjeldatud lisas 2.20, on tütarettevõtte Concentra finantsvarad ja -kohustised kajastatud nende neto realiseerimisväärtuses (sundlikvideerimisväärtus).

32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised

Mano Sauga UAB kaasused

7. jaanuaril 2014 kaebas ettevõtte UAB Trikampis žiedas pankrotihaldur UAB Karaliaučiaus group kontserni kuuluva ettevõtte UAB Mano Sauga kohtusse. Pankrotihaldur taotleb ettevõtete UAB Trikampis žiedas ja UAB Mano Sauga vahel 27. septembril 2012 sõlmitud lepingu õigustühiseks kuulutamist. Samuti nõudis pankrotihaldur antud juhtumi puhul hüvitise rakendamist ning palub mõista UAB Mano Saugalt ettevõtte UAB Trikampis žiedas kasuks välja 1 014 tuhat eurot.

Kontserni juhtkond on arvamusel, et pankrotihalduri süüdistused on alusetud ning ei põhine objektiivsetel hinnangutel ettevõttest UAB Trikampis žiedas ettevõttele UAB Mano Sauga üleantud varade väärtuse kohta. Praeguseks on kontserni kuuluv ettevõtte UAB Mano Sauga esitanud kohtule oma õigusliku hinnangu, kus ei nõustuta kõnealuse hagi asjaoludega. Kohus on määranud üleantud varade väärtuse hindamiseks sõltumatu eksperdi. 31. märtsil 2016 edastas ekspert kohtule oma hinnangu, mille kohaselt oli üleantud varade väärtus 156 tuhat eurot. UAB Mano Sauga ei nõustu eksperdi hinnanguga, kuna leiab, et kasutatud metodoloogia on sobimatu.

12. oktoobril 2016 otsustas kohus antud kohtuasjas UAB Mano Sauga kahjuks ning kuulutas 27. septembril 2012 sõlmitud lepingu õigustühiseks. Kohtuotsuse kohaselt peab maksma UAB Mano Sauga ettevõttele UAB Trikampis žiedas 141 tuhat eurot, millele lisandub 6% intressi aastas, mida arvestatakse alates kohtumenetluse lõppemise kuupäevast kuni kohtuotsuse täitmise kuupäevani. UAB Mano Sauga on kõnealuse kohtuotsuse edasi kaevanud põhjendusega, et tegu on nende alusetu süüdimõistmisega. Nimelt ei analüüsitud kohus piisava põhjalikkusega ettevõtte majandustulemusi kirjeldavat aruannet, mis tõestab, et ettevõtte tegevus oli kahjumlik ning kõnealune tehing sõlmiti ettevõtte maksevõime parandamiseks. Ülaltoodud argumentide valguses on tõenäoline, et esimese astme kohtu otsus läheb apellatsioonikohtu otsuse tulemusena muutmisele, ning seega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes ka kõnealuse menetlusega seoses mingeid eraldi moodustatud. Juhul kui esimese astme kohtu otsust ei muudeta, võidakse algselt tsiviilhagi UAB Mano Sauga endise juhi ja omaniku suhtes.

Lisaks eeltoodud kohtuasjale on hetkel käimas kohtueelne uurimine ka Leedu Vilniuse ringkonnaprokuratuuris. Vastutuskindlustust omav UAB Mano Sauga osaleb kõnealuses menetluses kostjana. Uurimise sisuks on UAB Mano Sauga vastutus oma kahe töötaja tegude eest töökohustuste täitmisel (objekti valvamisel).

Vilniuse linnavalitsuse algatatud kohtuasi City Service SE vastu

21. aprillil 2017 sai ettevõtte teatise Vilniuse ringkonnakohtult, kus anti teada, et Vilniuse linnavalitsus ja peaprokuratuur on algatanud ettevõtte vastu kohtuasja kahjude sissenõudmiseks. Juhtkonna hinnangul süüdistatakse ettevõtet alusetult selles, et Vilniuse linnavalitsus on kandnud seoses Vilniuse linnavalitsuse ja ettevõtte vahel aastatel 2002–2010 sõlmitud riigihankelepingutega kahju. Nimetatud kahju kogusuuruseks on süüdistuse kohaselt 20,6 mln eurot.

Alates aastast 2002 on osutanud ettevõtte üldmainitud riigihankelepingute alusel Vilniuse linnavalitsusele kuuluvatele haridusasutustele ESCO-mudeli alusel küttesüsteemide haldus- ja tehnohooldusteenuseid. ESCO-mudeli kasutamine võimaldas tõsta haridusasutuste energiatõhusust ning aitas vähendada oluliselt avalike asutuste energiakulusid. Kõnealuste lepingute alusel kohustus City Service SE tagama avalikes asutustes asjakohastele töökeskkonna standarditele vastava temperatuuri, vähendama süsteemi hoolduskulusid ning tegema investeeringuid eelmainitud eesmärkide saavutamiseks.

2014. aastal teatas Vilniuse linnavalitsus, et tänu City Service SE-ga koostöös rakendatud ESCO-mudelile on säästnud Vilniuse linn perioodil 2002–2013 kokku 36,2 mln eurot.

Ettevõtte on täiesti kindel ning valmis tõestama, et kõnealuse kohtuasja raames neile esitatud süüdistus on alusetu, ning seega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes antud kohtuasjaga seoses ka mingeid eraldi moodustatud. Kõnealuseid riigihankelepinguid on analüüsitud Leedu kohtusüsteemis ka varem: aastal 2013 langetas riigikohus ESCO-mudeli kasutamise kohta üldkirjeldatud City Service SE ja Vilniuse linnavalitsuse vahelistes hanklepingutes positiivse otsuse. Nii riigihankelepingud kui ESCO-mudel tunnistati igati kehtivate seadustega kooskõlas olevaks.

Lisaks sellele on juhtkonna arvates ka tähtaeg sellekohase kohtuasja algatamiseks ammu möödas. Ettevõtte peab esitama kõnealusele süüdistusele 30 päeva jooksul oma vastuse koos juriidilise hinnangu ja asjakohaste vastuväidetega.

32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised (jätkub)

Välismaiste tütarettevõtetega seotud tingimuslikud kohustised

Vastuolulise kohtupraktika ja seaduste tõlgendamise ümber kerkinud vaidluste tõttu on oht, et kontserni Peterburi piirkonnas tegutsevad tütarettevõtted ZAO City Service, OAO City Service ja ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района võivad olla avatud täiendavale tulu- ja käibemaksuriskile. Kontserni juhtkonna hinnangul võib küündida täiendava maksustamisega seotud maksimaalne riskimäär koos asjakohaste trahvidega kuni 2 032 tuhande euroni. Kontserni juhtkond ei pea sellise riski realiseerumist aga tõenäoliseks. Seega ei ole kajastatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes kõnealuste tingimuslike maksudega seoses ka mingeid eraldisi.

33 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse osapooli, kellest üks omab teise üle kontrolli või olulist mõju finants- ja äritegevust puudutavate otsuste tegemisel. Kontserni ja ettevõtte seotud osapooled on järgmised:

- Global energy consulting OÜ – ettevõtte üle lõplikku kontrolli omav emaettevõtte
- UAB Lag&d – sama lõplikku kontrolli omava emaettevõtte kontrolli all
- UAB ICOR – ettevõtte omanik
- UAB ICOR tütar- ja sidusettevõtted (sama lõplikku kontrolli omav omanik)
- City Service SE tütarettevõtete sidusettevõtted (sidusettevõtete nimekiri on toodud lisa 1)
- J. Janukėnas (kuni 23. veebruar 2017), T. Kleiva, V. Turonis, E. Paulauskas, V. Junevičius, J. Šimkevičius, A. Górecka – Kolasa, T. Gulbinas (kontserni ettevõtete juhtkond)

Tehingud seotud osapooltega sisaldavad tavapärase äritegevuse käigus toimuvaid kaupade ja teenuste ostu- ja müügitehinguid ning materiaalse põhivara ostu ja müüki. Nii 2016. kui ka 2015. aastal toimus materiaalse põhivara müük seotud osapooltele turutingimustel.

UAB Mano Būstas ja Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. (kontserni tütarettevõtted) on andud krediitdilepingu alusel City Service SE eest Nordea Bankile mõlemad 34,5 mln euro väärtuses garantiisid. Ka UAB Mano Būstas on andud krediitdilepingu alusel City Service SE eest Nordea Bankile 5,75 mln euro väärtuses garantiisid. Nordea Bank kasuks on panditud ka ettevõtte UAB Mano Būstas osasid. City Service SE on andnud Concentra klientidele 1,25 mln euro väärtuses garantiisid (vt ka lisa 2.20).

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

33 Tehingud seotud osapooltega (jätkub)

2016

Kontsern	Ostud	Müügid	Nõuded ja ettemaksed	Võlad ja saadud ettemaksed
UAB ICOR	501	11	-	857
UAB ICOR tütarettevõtted				
AB Axis Industries	452	393	60	154
UAB Lag&d teised tütarettevõtted	460	566	75	101
	1 413	970	135	1 112

2015

Kontsern	Ostud	Müügid	Nõuded ja ettemaksed	Võlad ja saadud ettemaksed
UAB ICOR	506	9	-	551
UAB ICOR tütarettevõtted				
AB Axis Industries	654	436	18	246
UAB Lag&d teised tütarettevõtted	42	477	81	10
Teised ettevõtte omanikud	-	-	7	11
Sidusettevõtted	327	45	-	-
	1 529	967	106	818

Allpool on esitatud kontserni seotud osapoolte vastu olevate nõuete aegumise analüüs 31. detsembri seisuga:

	Nõuded ostjate vastu, mis ei ole tähtajaks maksmata ja mille väärtus ei ole langenud	Nõuded ostjate vastu, mis on tähtajaks maksmata, kuid mille väärtus ei ole langenud					Kokku
		Alla 30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–360 päeva	Üle 360 päeva	
2015	68	20	-	-	3	15	106
2016	104	16	13	-	1	1	135

Juhtkonna tasustamine ja muud väljamaksed

Juhtkonnale 2016. aastal makstud tasud moodustasid 939 tuhat eurot (2015: 921 tuhat eurot). 2016. ja 2015. aastal ei saanud kontserni juhtkond laene ja tagatisi, neile ei võõrandatud kinnisvara ega tehtud ka mingeid muid väljamakseid. Nõukogule 2016. ja 2015. aastal tasu ei makstud.

34 Kapitali juhtimine

Kontserni ja ettevõtte kapitali juhtimise eesmärkideks on tagada, et kontsern ja ettevõtte vastaks väliselt kehtestatud kapitalinõuetele ning säilitaks head kapitali suhtarvud, mis võimaldaks neil oma tegevust edukalt ellu viia ja suurendada omanike jaoks ettevõtte väärtust. Kapital hõlmab emaeetevõtte omanikele kuuluvat omakapitali.

Kontsern ja ettevõtte haldavad ja korrigeerivad kapitali struktuuri vastavalt majandusolude ja tegevuste riskiprofiili muutumisele. Kapitali struktuuri säilitamiseks või korrigeerimiseks võivad kontsern ja ettevõtte lasta välja uusi aktsiaid, muuta aktsionäridele tehtavaid dividendimakseid ja/või tagastada aktsionäridele kapitali. 31. detsembril 2016 ja 2015 lõppenud aastatel ei muudetud kapitali juhtimise eesmärgi, põhimõtteid ega protseduure.

Leedu ja Eesti äriseadustiku kohaselt on kohustatud kontserni Leedus ja Eestis registreeritud ettevõtted tagama, et nende omakapital ei langeks all 50% aktsiakapitalist (registreeritud aktsiakapitalist). Venemaa kapitaliühingute seaduse kohaselt on kohustatud kontserni Venemaal registreeritud ettevõtted tagama, et nende netovara ei langeks all minimaalse aktsiakapitali. 2016. aasta 31. detsembri seisuga ei vastanud üks kontserni kuuluv ettevõtte (OAO City Service) kõnealustele nõuetele. Kõnealustele nõuetele mittevastavaid ettevõtteid võib ähvardada likvideerimine. Kui ettevõtte likvideerimisotsust ei langeta, võivad võlausaldajad nõuda ettevõttega sõlmitud lepingute ennetähtaegset lõpetamist või kohustuste viivitamatut tasumist ning võimalike kahjude hüvitamist. Praktikas on selline käitumine äärmiselt harvaesinev ning kontserni juhtkond ei pea selle riski realiseerumist tõenäoliseks.

Lisaks on kontsern võtnud endale laenuandjate ees ka kohustuse pidada kinni teatud kapitali miinimumnõuetest. Muid väliselt kehtestatud kapitalinõudeid kontsernile ei rakendata. 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kontsern eeltoodud nõudeid rikkunud.

Kontsern ja ettevõtte kasutavad kapitali jälgimiseks võla ja omakapitali suhet. Kontserni ja ettevõtte juhtkond ei ole määranud kindlat võla ja omakapitali suhet, millest kontsern ja ettevõtte peaksid igal juhul kinni pidama, kuid alltoodud lühiajaliste kohustiste kattekordajaid peetakse kontserni ja ettevõtte tegevuses toimunud muudatuste valguses üldjoontes headeks näitajateks (lisa 1).

	Kontsern	
	2016	2015
Pikaajalised kohustised (sh edasilükkunud tulumaks)	25 830	18 328
Lühiajalised kohustised	42 972	47 322
Kohustised	68 802	65 650
Omakapital	69 132	70 569
Võla ja omakapitali suhe	100%	93%

35 Bilansipäevajärgsed sündmused

12. jaanuaril 2017 asutas ettevõtte oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Nacionalinis Renovacijos fondas (osakapital 2,5 tuhat eurot).
13. jaanuaril 2017 muudeti ettevõtte UAB Neries büstas nime, uueks nimeks sai UAB Tauragės büstas. Ettevõtte juht ja muud kontaktandmed ei muutunud.
20. jaanuaril 2017 asutas ettevõtte oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Grindos büstas (osakapital 2,5 tuhat eurot).
24. jaanuaril 2017 asutas ettevõtte oma Hispaania tütarettevõtte kaudu ettevõtte Vetell dos ibérica S.L. (osakapital 3 tuhat eurot), mis tegeleb Hispaanias haldusteenuse pakkumisega.
27. jaanuaril 2017 omandas ettevõtte oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Visos apsaugos paslaugos (ostuhind 12 tuhat eurot). Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei õnnestunud kontserni juhtkonnal hankida värskest omandatud ettevõtte kohta usaldusväärset finantsteavet ning hindab selle netovara õiglast väärtust seetõttu omandamiskuupäeva seisuga.
30. jaanuaril 2017 muudeti ettevõtte SIA Latio Namsaimnieks nime, uueks nimeks sai SIA Latvijas Namsaimnieks. Ettevõtte juht ja muud kontaktandmed ei muutunud.
30. jaanuaril 2017 muudeti ettevõtte SIA Latvijas Namsaimnieks nime, uueks nimeks sai SIA L-Namsaimnieks. Ettevõtte juht ja muud kontaktandmed ei muutunud.
30. jaanuaril 2017 asutas ettevõtte oma Hispaania tütarettevõtte kaudu kaks uut ettevõtet Aresi Gestion Residencial, S.L. ja Aresi Euroinmo, S.L.
23. veebruaril 2017 esitas Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. Hispaanias asjakohasele ametiasutusele avalduse pankrotimenetluse alustamiseks. Otsus esitada avaldus Concentra pankrotimenetluse alustamiseks tehti pärast Hispaania ärikinnisvara haldamise ja puhastusteenuste turu väljavaadete hoolikat hindamist (täpsem info lisas 2.20).
23. veebruaril 2017 lahkus ettevõttest pärast Concentra pankrotiavalduse esitamist tegevjuhi ülesandeid täitnud juhatuse liige Jonas Janukėnas. Kuni ettevõtte aktsionäride erakorralise koosolekuni täidab tema asemel juhatuse liikme ülesandeid finantsjuht Tomas Kleiva.
16. märtsil 2017 viidi lõpule ettevõtete UAB Šilalės butų ūkis ja UAB Šilalės büstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Šilalės büstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šilalės butų ūkis. UAB Šilalės büstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Šilalės butų ūkis uueks nimeks UAB Šilalės büstas, ettevõtte juht ja muud kontaktandmed ei muutunud.
5. aprillil 2017 müüs City Service SE Poolas tegutseva ettevõtte Grupa Techniczna Sp. z o.o. (registrikood 122420503). Ettevõtte oli asutatud aastal 2014 ning osutas City Service'i kontserni hallatavatele elamu- ja äripindadele tehnohooldusteenuseid. City Service SE jätkab investeerimist Poola elamuhaldusturul. Müügitehingu väärtuseks oli 46 tuhat eurot. 2016. aasta 31. detsembri seisuga oli müüdud tütarettevõtte netovara väärtuseks (2 883) tuhat eurot.
6. aprillil 2017 omandas ettevõtte oma Leedu tütarettevõtte kaudu 57,71% osaluse ettevõttes UAB Biržų butų ūkis. Tehingu väärtuseks oli 48 tuhat eurot. Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei õnnestunud kontserni juhtkonnal hankida värskest omandatud ettevõtte kohta usaldusväärset finantsteavet ning hindab selle netovara õiglast väärtust seetõttu omandamiskuupäeva seisuga.
13. aprillil 2017 asutas ettevõtte oma Peterburi tütarettevõtte kaudu ettevõtte ООО БЕРИГ (osakapital 0,4 tuhat eurot).
21. aprillil 2017 algatasid Vilniuse linnavalitsus ja peaprokuratuur City Service'i vastu kohtuasja. Kohtuasja raames sissenõutava kahju kogusuuruseks on süüdistuse kohaselt 20,6 mln eurot (täpsem info lisas 32).

36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning nende näol ei ole tegemist emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetega IAS 27 "Konsolideerimata finantsaruanded" mõistes. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringute puhul tütar- ja sidusettevõtetesse, mida on kajastatud soetusmaksumuses, millest on arvatud maha väärtuse langus (lisa 2.4).

	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Finantsseisundi aruanne		
VARAD		
Põhivara		
Muu immateriaalne põhivara	-	117
Materiaalne põhivara	176	466
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	31 475	32 603
Pikaajalised nõuded	21 520	16 363
Edasilükkunud tulumaksuvarad	68	58
Põhivara kokku	53 239	49 607
Käibevara		
Ettemaksed	52	57
Nõuded ostjate vastu	676	939
Nõuded seotud osapoolte vastu (sh antud laenud)	6 867	19 821
Muud nõuded	40	45
Ettemakstud tulumaks	-	-
Raha ja rahalahendid	15 517	7 101
Käibevara kokku	23 152	27 963
Varad kokku	76 391	77 570

36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)

	Seisuga 31. detsember 2016	Seisuga 31. detsember 2015
Finantsseisundi aruanne (jätkub)		
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED		
Omakapital		
Aktsiakapital	9 483	9 483
Ülekurss	21 067	21 067
Reservid	2 686	2 653
Jaotamata kasum	19 837	27 632
Omakapital kokku	53 073	60 835
Kohustised		
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenukohustised	16 844	12 421
Kapitalirendi kohustised	42	147
Pikaajalised võlgnevused	1 286	34
Pikaajalised kohustised kokku	18 172	12 602
Lühiajalised kohustised		
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa	2 884	2 096
Kapitalirendi kohustuste lühiajaline osa	7	56
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	1 325	829
Saadud ettemaksed	647	929
Töötajate hüvitistega seotud eraldised	23	3
Muud lühiajalised kohustised	260	220
Lühiajalised kohustised kokku	5 146	4 133
Kohustised kokku	23 318	16 735
Omakapital ja kohustised kokku	76 391	77 570

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
 (Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)

Koondkasumiaruanne	2016	2015
Müügitulu	3 133	3 227
Müüdud toodangu kulu	(2 389)	(2 394)
Brutokasum	744	833
Üldhalduskulud	(8 399)	(2 108)
Muud äritulud	274	265
Muud ärikulud	(173)	(174)
Ärikasum	(7 554)	(1 184)
Finantstulud	3 755	12 988
Finantskulud	(790)	(932)
Kasum enne tulumaksu	(4 589)	10 872
Tulumaks	(12)	(268)
Puhaskasum	(4 601)	10 604
Muu koondkasum	-	-
Aruandeaasta koondkasum kokku	(4 601)	10 604

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)

Omakapitali muutuste aruanne	Aktsia-kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga						
1. jaanuar 2015	9 155	21 383	915	1 738	17 988	51 179
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-	10 604	10 604
Muu koondkasum	-	-	-	-	-	-
Koondkasum kokku	-	-	-	-	10 604	10 604
Aktsiakapitali suurenemine	316	(316)	-	-	-	-
Valuutakursi muutuste mõju aktsiakapitalile	12	-	-	-	(12)	-
Väljakuulutatud dividendid	-	-	-	-	(948)	(948)
Saldo seisuga						
31. detsember 2015	9 483	21 067	915	1 738	27 632	60 835
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(32 603)
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil						45 080
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga						
31. detsember 2015*						73 312

* Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital erineb 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud konsolideeritud omakapitalist, kuna ettevõtte osa teatud tütarettevõtete kahjumist ületab nendes omatavaid osalusi, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)

Omakapitali muutuste aruanne	Aksia-kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2016	9 483	21 067	915	1 738	27 632	60 835
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-	(4 601)	(4 601)
Muu koondkasum	-	-	-	-	-	-
Koondkasum kokku	-	-	-	-	(4 601)	(4 601)
Aksiakapitali suurenemine	-	-	-	-	-	-
Kantud reservidesse	-	-	33	-	(33)	-
Väljakuulutatud dividendid	-	-	-	-	(3 161)	(3 161)
Saldo seisuga 31. detsember 2016	9 483	21 067	948	1 738	19 837	53 073
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(31 475)
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil						53 767
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2016*						75 365

* Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital erineb 2016. ja 2015. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud konsolideeritud omakapitalist, kuna ettevõtte osa teatud tütarettevõtete kahjumist ületab nendes omatavaid osalusi, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2016 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

36 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)

Rahavoogude aruanne	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	(4 601)	10 604
Korrigeerimised:		
Tulumaksukulu	12	268
Põhivara kulum	147	161
Ostjate vastu olevate nõuete allahindamine ja mahakandmine	5 187	(116)
Tütarettevõtte Concentra klientidele antud garantiidega seoses tekkida võivate kohustuste katteks moodustatud eraldised (vt lisa 2.20)	1 253	-
(Kasum) kahjum põhivara müügist	(16)	(6)
Dividenditulu	(2 000)	(9 510)
(Kasum) kahjum investeeringute müügist	(26)	(2 114)
Tütarettevõttesse tehtud investeeringute väärtuse langus	625	-
Intressi(tulu)	(1 351)	(1 132)
Intressikulu	298	356
Muu finantstegevuse netotulem	117	345
	(355)	(1 144)
Käibekapitali muutused:		
Muutused kirjetes nõuded ostjate vastu, nõuded seotud osapoolte vastu, pikaajalised nõuded, muud nõuded ja muu käibevara	6 782	3 988
Ettemaksete muutus	4	(21)
Muutused kirjes võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	496	(3 432)
(Makstud) tulumaks	-	(161)
Saadud ettemaksete ja muude lühiajaliste kohustiste muutus	(246)	176
Rahavood äritegevusest kokku	6 681	(594)
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara (ost)	(10)	(194)
Kasum põhivara müügist	287	25
Tütar- ja sidusettevõttesse tehtud investeeringute (omandamine)	(806)	-
Tütarettevõttesse tehtud investeeringute müük	1 335	3 595
Saadud intressid	1 590	612
Saadud dividendid	2 000	9 510
(Antud) laenud	(7 020)	(8 800)
Tagasimakstud laenud	2 900	-
Rahavood investeerimistegevusest kokku	276	4 748
Rahavood finantseerimistegevusest		
(Makstud) dividendid	(3 161)	(948)
Saadud laenud	7 508	800
Kapitalirendi (maksed)	(45)	(56)
(Tagasimakstud) laenud	(2 297)	(2 330)
(Makstud) intressid	(546)	(356)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	1 459	(2 890)
Raha ja rahalähendite muutus	8 416	1 264
Raha ja rahalähendid aruandeperioodi alguses	7 101	5 837
Raha ja rahalähendid aruandeperioodi lõpus	15 517	7 101

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

City Service SE aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud City Service SE ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (ISA-dega). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksi (IESBA koodeksi) ning Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse nõuetega. Oleme täitnud kõik oma IESBA koodeksist või audiitortegevuse seadusest tulenevad eetikaalased nõuded ja kohustused. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt meie käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Oleme täitnud kõik meie aruande osas "Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga" kirjeldatud kohustused, k.a alltoodud asjaolude käsitlemisel. Seega teostasime auditi käigus ka auditiprotseduurid vastuseks meie hinnangu kohaselt leitud raamatupidamise aastaaruande olulise väärkajastamise riskidele. Meie raamatupidamise aastaaruande auditi aruanne põhineb teostatud auditiprotseduuride, sh alltoodud asjaolude käsitlemiseks teostatud protseduuride tulemustel.

1. Firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara väärtuse languse hindamine

Kontserni 31. detsember 2016 seisuga koostatud finantsseisundi aruandes on kajastatud firmaväärtus ja muu immateriaalne põhivara summas 35 222 tuhat eurot. Kontsern testis kõnealuste varade väärtuse langust lähtuvalt hinnangutele varade kasutusväärtuse kohta, mille osas on toodud info raamatupidamise aastaaruande lisades 4 ja 5. Iga-aastane väärtuse languse test oli meie auditi seisukohalt oluline, kuna nõudis juhtkonna hinnangut firmaväärtuse jagamiseks raha genereerivate üksuste vahel ning hinnangut kasutusväärtuse leidmisel kasutatud rahavoogude prognoosis rakendatud eeldustele, mis on avalikustatud lisas 4. Lisaks moodustavad firmaväärtus ja muu immateriaalne põhivara 31. detsember 2016 seisuga kokku rohkem kui 20% kontserni varadest.

Kaasasime ka hindamiseksperdi, kelle ülesandeks oli aidata meid juhtkonna poolt vara väärtuse testis kasutatud diskontomäärade hindamisel. Samuti vaatasime me üle muud olulised eeldused, mida juhtkond rahavoogude prognoosimisel kasutas: raha genereerivate üksuste teenindatavad ruutmeetrid, tulud ja kulud (võrdlesime eelmiste perioodide majandustulemustega) ning inflatsioon (võrdlesime asjakohaste riikide eeldatavate inflatsioonimääradega). Me analüüsisime raha genereerivate üksuste tundlikkust olukorra suhtes, kus põhjendatult võimalik muutus eeldustes viiks selleni, et vara bilansiline väärtus ületaks tema kaetavat väärtust,

ning hindasime juhtkonna varasemate hinnangute paikapidavust. Samuti vaatasime me üle kontserni poolt lisas 4 väärtuse languse testi eelduste kohta avalikustatud andmete piisavuse ning testi tulemused.

2. Venemaa tütarettevõtetega seotud tingimuslikud kohustised

Raamatupidamise aastaaruande lisa 32 kohaselt on kontsernil tingimuslikke kohustusi, mis on seotud kontserni Venemaal tegutsevate tütarettevõtete ebakindla maksukeskkonnaga ning võivad küündida 31. detsember 2016 seisuga ligi 2 mln euron. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline, kuna kõnealuste tingimuslike kohustiste realiseerumine võib avalda märkimisväärset negatiivset mõju kontserni finantsseisundile, majandustulemustele ja rahavoogudele ning olukorra võimalike tagajärgede, moodustatavate eraldiste ja raamatupidamise aastaaruandes kajastatavate tingimuslike kohustiste hindamine nõuab juhtkonnalt oluliste hinnanguliste otsuste langetamist.

Juhtkonna poolt tingimuslike kohustiste realiseerumise tõenäosuse ja võimaliku ulatuse kohta antud hinnangu auditeerimiseks kaasasime kontserni Venemaal tegutsevate tütarettevõtete audiitori, sh EY maksuspetsialistid.

Kontserni audiitorina oleme me arutanud kõnealuseid maksuriske ka kontserni juhtkonna ja tütarettevõtte auditimeeskonnaga. Samuti oleme me analüüsinud kontserni poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 32 avalikustatud tingimuslike kohustiste piisavust.

3. Nõuded ostjate vastu allahindamine ning lühi- ja pikaajaliseks klassifitseerimine

31. detsember 2016 seisuga oli kontsernil nõudeid ostjate vastu summas 34 718 tuhat eurot, millest osa moodustasid lisas 13 avalikustatud tähtaja ületanud nõuded, ning 5 419 tuhande euro väärtuses pikaajalisi nõudeid, mis olid avalikustatud lisas 12. Nõuded ostjate vastu laekumise tõenäosuse üle otsustamine toimub juhtkonna hinnangu alusel. Hinnangu andmisel võtab juhtkond arvesse nõuete vanust, klientide asukohta, võimalikke vaidlusi, hiljutist maksekäitumist ning andmeid bilansipäeva järgsete laekumiste kohta. Nagu viidatud lisas 2.20, ei ole olulisel määral hinnanguline mitte ainult nõuded ostjate vastu allahindamine laekumise tõenäosusest lähtuvalt, vaid ka avaliku sektori klientide vastu olevate nõuete eeldatava laekumise alusel nõuete lühi- või pikaajaliseks klassifitseerimine. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline nõuete suuruse tõttu, mis kokku moodustavad 31. detsember 2016 seisuga koostatud finantsseisundi aruandes üle 25% kontserni varadest, ning allahindluse arvutamisel rakendatavate juhtkonna hinnangute ulatuslikkuse tõttu.

Auditiprotseduuride käigus me vaatasime üle nõuded ostjate vastu hindamise ja kontserni poolt kajastatud allahindluse piisavuse, vaadates üle juhtkonna poolt allahindluse arvutamisel rakendatud hinnangud. Muu hulgas kontrollisime me nõuete aegumise kohta esitatud andmete paikapidavust ning aegumise põhjal kliendigruppide kohta kajastatud allahindluse arvutamise täpsust ja õigsust. Et analüüsida juhtkonna hinnanguid individuaalselt oluliste tähtaja ületanud nõuete kohta, kontrollisime me põhjalikult laekuvaid makseid ning uurisime muid saadaolevaid andmeid, millele juhtkonna hinnangute aluseks olnud faktid ja asjaolud toetuvad. Valitud klientide osas teostasime ka saldode kinnitamise protseduurid, mis sisaldas tuvastatud erinevuste uurimist ning alternatiivseid auditiprotseduure neile saldodele, millele me ei saanud kinnituskirjadele vastuseid.

Auditiprotseduuride käigus hindasime ka juhtkonna hinnangut avaliku sektori klientide vastu suunatud nõuete klassifitseerimise kohta finantsseisundi aruandes, vaadates üle klientidega kokku lepitud maksegraafikud, asjakohased kohtuotsused ning klientide varasema maksekäitumise.

Samuti oleme me analüüsinud selle kohta raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust.

4. Kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade kasuliku eluea hindamine

Kontsern on kajastanud ettevõtete omandamisel kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid, mille bilansiline väärtus 31. detsember 2016 seisuga on 23 690 tuhat eurot. Nagu lisas 2.20 kirjeldatud, amortiseeritakse kõnealuseid immateriaalseid varasid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja jooksul, mis on 10–40 aastat. Kõnealuste immateriaalsete varade kasuliku eluea hindamine on meie auditi seisukohalt oluline, kuna varade väärtus on märkimisväärne ning juhtkonna hinnangud kasulike eluigade määramisel ulatuslikud.

Auditiprotseduuride käigus arutasime me juhtkonnaga nende hinnanguid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja kohta, sh äritegevuse hetkeolukorda, st juba sõlmitud lepingute ja lõpetatud lepingute osakaalu.

Lisaks vaatasime me juhtkonna erapoolikuse seisukohalt üle ka eelmiste perioodide hinnangud. Samuti hindasime me raamatupidamise aastaaruandes kõnealuse hinnanguga seoses avalikustatud informatsiooni täielikkust ning korrigeerimise ulatust, mis olukorra muutudes tulevastes perioodides potentsiaalselt teha tuleks.

5. Netovara kajastamise alused pankroti protsessiga alustatud tütaretttevõttes

31. detsember 2016 seisuga sisaldas kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne endiselt Hispaanias tegutsevat tütaretttevõtet Concentra Servicios y Mantenimiento S.A., kes oli aruandeaasta lõpu seisuga jätkuvalt kontserni kontrolli all, kuid kelle puhul ei pidanud kontsern tegevuse jätkuvuse printsiibi kajastamist enam põhjendatuks. Nagu kirjeldatud lisa 2.20, ei suutnud tütaretttevõtte jätkata oma tegevust ja täita õigeaegselt oma lühiajalisi kohustusi, mistõttu otsustas kontserni juhtkond 2016. aasta lõpus neile rahalise abi osutamise lõpetada ja esitada tütaretttevõtte osas pankrotiavalduse. Juhtkonna otsuse kohaselt oli pankroti väljakuulutamise 31. detsember 2016 seisuga möödapääsmatu ning seetõttu kajastati tütaretttevõtte varasid ja kohustusi kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes nende hinnangulises likvideerimisväärtuses ning võlausaldajate nõuete rahuldamiseks olevate varade hinnangulist likvideerimisväärtust ületav kohustuste osa kajastamine lõpetati 31. detsember 2016 seisuga koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Ulatuses, milles emaettevõttel või teistel kontserni kuuluvatel ettevõtetel on kõnealuse tütaretttevõtte kohustuste katteks antud garantiidest tulenevad juriidilised või faktilised kohustused, on moodustatud 31. detsember 2016 seisuga eraldised, mis on avalikustatud lisa 2.20. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline, sest nõuab juhtkonnalt oluliste hinnanguliste otsuste langetamist, selle kajastamine raamatupidamises on keeruline ning see omab olulist mõju ka raamatupidamise aastaaruandele tervikuna, kuna 31. detsember 2016 seisuga on tütaretttevõtte varade bilansiline väärtus (st hinnanguline likvideerimisväärtus) 6 467 tuhat eurot, konsolideeritud koondkasumiaruandes 2016. aasta kohta kajastatud müügitulu 38 130 tuhat eurot ning sellega seoses kontserni raamatupidamise aastaaruandes moodustatud eraldised 1 253 tuhat eurot.

Hinnangu andmiseks juhtkonna otsusele, millega määrati kindlaks kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud varade ja kohustiste kajastamise alused, kaasasime me EY IFRS-spetsialisti. Kontserni juhtkonna otsuse aluseks olnud faktide ja asjaolude mõistmiseks rääkisime kontserni juhtkonna ning lõplikku kontrolli omava emaettevõtte juhatuse esindajatega. Samuti hankisime me koopiaid tütaretttevõtte välise õigusnõustaja kirjadest, kus selgitatakse Hispaania pankrotimenetluse käiku, mis toetab kontserni juhtkonna langetatud otsust.

Auditiprotseduuride käigus hankisime juhtkonnalt nimekirja garantiidest, mis kontsern on kõnealuse tütaretttevõtte kohustuste katteks väljastanud. Nimekirja täielikkuse kontrollimiseks vaatasime üle meie pankadelt laekunud kinnitused väljastatud garantiide kohta. Arutasime juhtkonnaga 31. detsember 2016 seisuga kajastatud eraldiste aluseks olevaid eelduseid. Samuti arutasime me juhtkonnaga ja hindasime juhtkonna poolt 31. detsember 2016 seisuga konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud tütaretttevõtte varade ja kohustiste hinnanguliste likvideerimisväärtuste määramise aluseid, võttes arvesse varade olemust.

Lisaks hindasime ka raamatupidamise aastaaruandes kõnealuse asjaoluga seoses avalikustatud informatsiooni täielikkust, vt lisa 2.20.

6. Pärast bilansipäeva algatatud kohtuasjaga seotud tingimuslikud kohustised

Nagu kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisa 32, algatati 21. aprillil 2017 ettevõtte vastu kohtuasi, et nõuda sisse väidetavad kahjud, mis on tekkinud perioodil 2002–2013 seoses riigihankelepingute alusel osutatud teenustega. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline, kuna kõnealuse kohtuasja lahenemine ettevõtte kahjuks avaldaks märkimisväärset negatiivset mõju kontserni raamatupidamise aastaaruandele, sest sisse nõutav summa on 20,6 mln eurot, ning võimaliku kohtuotsuse, moodustatava eraldise ja raamatupidamise aastaaruandes kajastatavate tingimuslike kohustiste hindamine nõuab juhtkonnalt oluliste hinnanguliste otsuste langetamist.

Auditiprotseduuride käigus arutasime me juhtkonna ja ettevõttesisesega õigusnõustajaga juhtkonna poolt kohtuasja eeldatava lõpptulemuse kohta antud hinnangu tagamaid. Samuti tutvusime me juhtkonna esitatud tõendusmaterjaliga tingimusliku kohustise realiseerumise võimalikkuse üle otsustamisel aluseks võetud Vilniuse linnavalitsuse varasemate väljaütlemiste kohta ettevõtte osutatud teenuste aadressil ning Leedu riigikohtu 2013. aasta otsusega. Lisaks oleme analüüsinud ka selle asjaolu kohta raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust.

Muu ettevõtte majandusaasta aruandes avalikustatud informatsioon

Muu informatsioon hõlmab kogu ettevõtte 2016. majandusaasta aruandes toodud informatsiooni peale raamatupidamise aastaaruande ja meie asjaomase vandeaudiitori aruande. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA-standarditega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt ISA-standarditele kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud



Building a better
working world

juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Samuti väljastame me isikutele, kelle ülesandeks on valitsemine, kinnituse, et oleme vastavuses asjakohaste sõltumatust puudutavate eetikanõuetega, ning informeerime neid mis tahes seostest või muudest asjaoludest, mida võiks pidada ohuks meie sõltumatusele, ning vajadusel ka nende ohtude maandamiseks võetud meetmetest.

Isikutele, kelle ülesandeks on valitsemine, selgitatud asjaolude hulgast teeme kindlaks peamised auditi asjaolud ehk need, mis olid käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid kirjeldame me ka oma asjaomases vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui kõnealuste asjaolude avalikustamine on seadusega keelatud või (äärmiselt harvadel juhtudel) me leiame, et asjaolu avalikustamine vandeaudiitori aruandes ei ole mõistlik, kuna sellise tegevuse tagajärjel tekkida võiv kahju ületaks tõenäoliselt avalikkuse informeerimisega kaasnevat kasu.

Käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande koostamiseni viinud auditi vastutav partner on Ivar Kiigemägi.

Tallinn, 28. aprill 2017

Ivar Kiigemägi
Vandeaudiitori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	3133000	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Cellular phone	+370 52394900
E-mail address	info@cityservice.eu