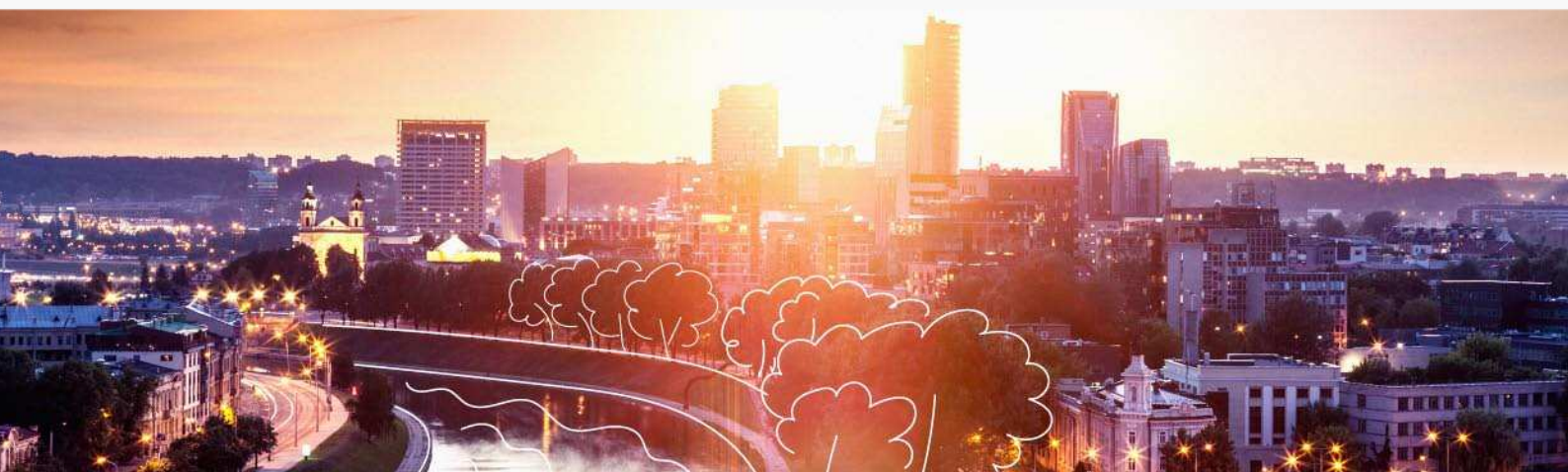


# Konsolideeritud aastaaruanne

2018



**CITYSERVICE**  
In service of your property



## 2018. AASTA KONSOLIDEERITUD AASTAARUANNE

Aruandeperioodi algus

1. jaanuar 2018

Aruandeperioodi lõpp

31. detsember 2018

Ärinimi

City Service SE

Registrikood

12827710

Juriidiline aadress

Narva mnt 5, 10117 Tallinn,  
Eesti Vabariik

Telefon

+370 5239 4900

Faks

+370 5239 4848

E-post

[info@cityservice.eu](mailto:info@cityservice.eu)

Koduleht

<http://www.cityservice.eu>

Audiitor

Ernst & Young Baltic AS

# Sisukord

|                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Juhatuse kinnitus                                                                                                                              | 5         |
| <b>1. Ettevõtte profiil</b>                                                                                                                    | <b>6</b>  |
| 1.1. City Service'i kontsern                                                                                                                   | 6         |
| 1.2. Strateegia ja eesmärgid                                                                                                                   | 7         |
| 1.3. Missioon ja visioon                                                                                                                       | 7         |
| 1.4. Kontserni struktuur                                                                                                                       | 8         |
| 1.5. Personal                                                                                                                                  | 9         |
| <b>2. Tegevusaruanne</b>                                                                                                                       | <b>11</b> |
| 2.1. Peamised tegevusvaldkonnad                                                                                                                | 11        |
| 2.1.1. Korterelamute haldus                                                                                                                    | 11        |
| 2.1.2. Ärihoonete haldus                                                                                                                       | 15        |
| 2.1.3. Territooriumite korrashoid ja koristus                                                                                                  | 17        |
| 2.1.4. Muud teenused                                                                                                                           | 18        |
| 2.2. Efektiivsuse tõstmine                                                                                                                     | 19        |
| 2.3. Olulisemad investeeringud ja sündmused                                                                                                    | 21        |
| 2.4. Peamised tegevusriskid ja ebakindluse allikad                                                                                             | 23        |
| 2.5. Majandusaasta peamised näitajad                                                                                                           | 24        |
| 2.6. Ettevõtte aktsiakapitali struktuur                                                                                                        | 26        |
| 2.7. Ettevõtte omanikud                                                                                                                        | 27        |
| 2.8. Väärtpaberite üleandmise ja hääleõiguse piiramine                                                                                         | 27        |
| 2.9. Ettevõtte nõukogu, juhatus ja juhtkond                                                                                                    | 28        |
| 2.9.1. Ettevõtte nõukogu                                                                                                                       | 28        |
| 2.9.2. Ettevõtte juhatus                                                                                                                       | 30        |
| 2.9.3. Ettevõtte juhtkond                                                                                                                      | 33        |
| 2.10. Dividendipoliitika                                                                                                                       | 34        |
| 2.11. Ettevõtte põhikirja muutmise kord                                                                                                        | 34        |
| 2.12. Ettevõtte sõlmitud kokkulepped, mis võivad omada tähtsust pärast ettevõtte kontrolli muutumist                                           | 34        |
| 2.13. Auditeerimissüsteem ning raamatupidamise aastaaruande koostamist puudutava siseauditi- ja riskijuhtimissüsteemide põhiomaduste kirjeldus | 35        |
| 2.14. Vastavus heale ühingujuhtimise tavale                                                                                                    | 37        |
| <b>3. Sotsiaalse vastutuse aruanne</b>                                                                                                         | <b>38</b> |
| 3.1. Ülevaade                                                                                                                                  | 38        |
| 3.2. Turg                                                                                                                                      | 39        |
| 3.3. Personalisuhted                                                                                                                           | 42        |
| 3.4. Kogukonnale suunatud ühiskondlikud tegevused                                                                                              | 44        |
| 3.5. Keskkond/energiasäästlikkus                                                                                                               | 46        |

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne</b>     | <b>47</b> |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne                    | 47        |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne                         | 49        |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne               | 50        |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                        | 51        |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                         | 53        |
| Lisa 1 Üldine informatsioon                                | 53        |
| Lisa 2 Arvestuspõhimõtted                                  | 62        |
| Lisa 3 Tegevussegmentide majandustulemused                 | 81        |
| Lisa 4 Firmaväärtus                                        | 84        |
| Lisa 5 Muu immateriaalne põhivara                          | 91        |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                                | 93        |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                            | 95        |
| Lisa 8 Olulisemad tütarettevõtted, milles on vähemusosalus | 96        |
| Lisa 9 Varud                                               | 97        |
| Lisa 10 Ettemaksed                                         | 97        |
| Lisa 11 Pikaajalised nõuded                                | 97        |
| Lisa 12 Nõuded ostjate vastu                               | 98        |
| Lisa 13 Raha ja rahalahendid                               | 99        |
| Lisa 14 Reservid ja ülekursid                              | 99        |
| Lisa 15 Laenukohustised                                    | 100       |
| Lisa 16 Eraldised                                          | 101       |
| Lisa 17 Kapitalirent                                       | 101       |
| Lisa 18 Kasutusrent                                        | 102       |
| Lisa 19 Töötajate hüvitistega seotud eraldised             | 102       |
| Lisa 20 Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele            | 103       |
| Lisa 21 Lepingukohustised - saadud ettemaksed              | 103       |
| Lisa 22 Muud lühiajalised kohustised                       | 103       |
| Lisa 23 Müüdud toodangu kulu                               | 104       |
| Lisa 24 Üldhalduskulud                                     | 104       |
| Lisa 25 Muud äritulud ja -kulud                            | 105       |
| Lisa 26 Intress ning muud finantstulud ja (-kulud)         | 105       |
| Lisa 27 Tulumaks                                           | 106       |
| Lisa 28 Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)      | 109       |
| Lisa 29 Dividendid aktsia kohta                            | 109       |
| Lisa 30 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine    | 110       |
| Lisa 31 Kohustised ja tingimuslikud kohustised             | 114       |
| Lisa 32 Tehingud seotud osapooltega                        | 116       |
| Lisa 33 Kapitali juhtimine                                 | 117       |
| Lisa 34 Sündmused pärast aruandekuupäeva                   | 118       |
| Lisa 35 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded            | 119       |
| Sõltumatu vandeaudiitori aruanne                           | 125       |

## Juhatuse kinnitus

Vastavalt City Service SE juhatuse otsusele teatab ja kinnitab juhatuse esimees käesolevaga, et tema parimate teadmiste kohaselt annab käesolev raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas kehtivate raamatupidamisstandarditega, õige ja õiglase ülevaate koostaja varadest, kohustistest, finantsseisundist ning kasumist või kahjumist ja konsolideeritud ettevõtetest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate nii koostaja kui ka konsolideeritud ettevõtete äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist, kirjeldades samas ülevaatlikult ka peamiseid riske ja kahtluseid.

Juhatuse esimees



Artūrs Gudelis

30. aprill 2019

# 1. Ettevõtte profiil

## 1.1. City Service'i kontsern

City Service SE on valdusettevõte, mis haldab Euroopas kinnisvarahoolduse ja integreeritud kommunaalteenuseid pakkuvate ettevõtete kontserni.

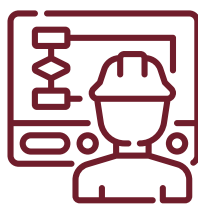
Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad hoonete haldusteenuse juhtimist, tehnosüsteemide haldamis- ja remonditeenust, energiaallikate haldamis- ja renoveerimisteenust, korraldavad ehitiste tehnilist ja energiaalast auditeerimist, pakuvad ehitist ümbritseva territooriumi haldamise ja koristamise teenust, turvateenust, bensiinijaamade hooldusteenuseid ja tootlustust ning tegelevad völgade haldamisega.



### Kontserni peamised tegevusvaldkonnad:



Korter-  
elamute  
haldus



Äri-  
kinnisvara  
haldus



Territooriumite  
korrashoid ja  
koristus

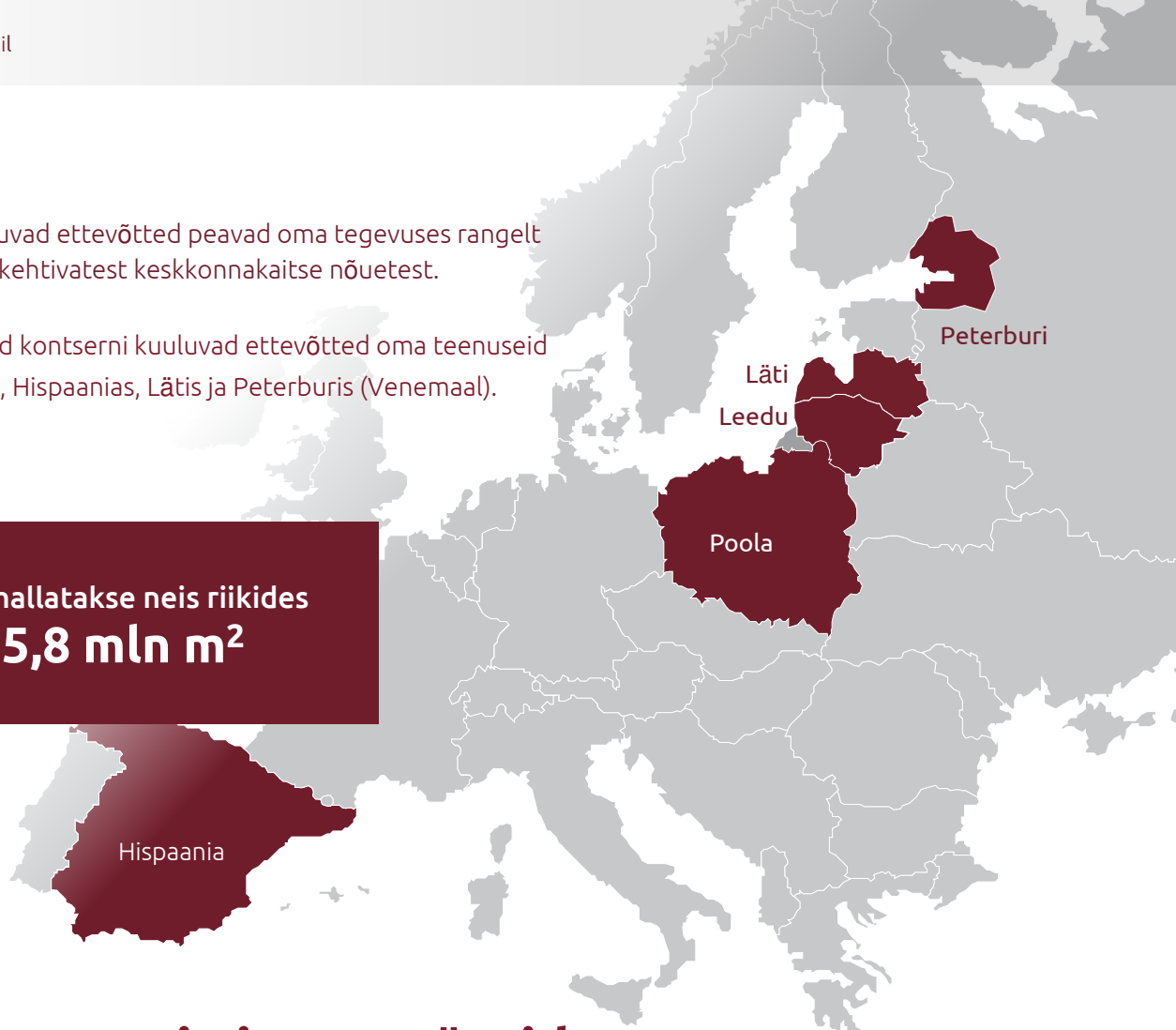


Muud  
tegevused

Kontserni kuuluvad ettevõtted peavad oma tegevuses rangelt kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest.

Praegu pakuvad kontserni kuuluvad ettevõtted oma teenuseid Leedus, Poolas, Hispaanias, Lätis ja Peterburis (Venemaal).

Kokku hallatakse neis riikides  
**35,8 mln m<sup>2</sup>**



## 1.2. Strateegia ja eesmärgid

Kombineerides City Service'i globaalsed kogemused põhjalike teadmistega kohalikest eripäradest, suudame pakkuda oma klientidele kaasaegseid ja mugavaid teenuseid.

Meie pikaajaline eesmärk on seotud tihedalt meie missiooniga – kasvatada oma ärikinnisvara, avalike ja eraomanduses olevate hoonete haldamise portfelli ning arendada integreeritud kommunaalteenuseid

## 1.3. Missioon ja visioon



Meie visioon – omada elamukinnisvara turul väärtusloome vallas liidripositsiooni



Meie missioon – kaitsta oma klientide huve, tõstes nende kinnisvara väärtust ja parandades nende elukeskkonda

## 1.4. Kontserni struktuur

| CITY SERVICE SE                       |                                          |                                            |                                             |                                                   |                                         |                                              |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| LÄTI                                  | LEEDU                                    |                                            |                                             |                                                   |                                         | POOLA                                        |                                             | PETERBURI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | HISPAANIA                                                      |                                                    |
| 100%<br>SIA Connecto Pay              | 100%<br>UAB Acta iuventus                | 100%<br>UAB City Service                   | 100%<br>UAB Karoliniškių turgus             | 100%<br>UAB Namų priežiūros centras               | 99,84%<br>UAB Šilutės būstas            | 100%<br>Atrium 21 sp. z o.o.                 | 100%<br>Parama Red sp. z o.o.               | 100%<br>OAO Сити Сервис / OAO City service                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100%<br>Administracion Urbana y Rural Chorro, S.L.U.           | 100%<br>Euronamas Gestion de Fincas Sur, S.L.      |
| 100%<br>SIA City Service              | 100%<br>UAB Alytaus būstas               | 100%<br>UAB City Service Cleaning          | 100%<br>UAB Kauno centro būstas             | 100%<br>UAB Naujamiesčio būstas                   | 100%<br>UAB Šiaulių NT valdymas         | 100%<br>Certus-Serwis sp. z o. o.            | 100%<br>Parama Yellow sp. z o.o.            | 100%<br>ЗАО Сити Сервис / ЗАО City service                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100%<br>Afinem administración de finques, S.L.U.               | 100%<br>Euronamas Gestion de Fincas Mrc, S.L.      |
| 100%<br>SIA City Service Engineering  | 76%<br>UAB Alytaus namų valda            | 100%<br>UAB City Service Engineering       | 100%<br>UAB Klaipėdos būstas LT             | 100%<br>UAB Naujosios Vilnios turgavietė          | 100%<br>UAB Tauragės būstas             | 100%<br>City Service Polska sp. z o.o.       | 100%<br>Parama White sp. z o.o.             | 100%<br>ООО СРНУ <sup>6</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 100%<br>Aresi administración de fincas S. L.                   | 100%<br>Euronamas Gestion de fincas Madrid, S.L.   |
| 100%<br>SIA Ēku pārvaldīšanas serviss | 100%<br>UAB Algos saugos tarnība         | 100%<br>UAB Connecto Pay                   | 100%<br>UAB Konarskio turgelis              | 100%<br>UAB Nemuno būstas                         | 99,84%<br>UAB Toirenta                  | 100%<br>Concierge-ZN <sup>2</sup> sp. z o.o. | 100%<br>Progresline sp. z o.o.              | 100%<br>ООО МН Грυνн                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100%<br>Aresi Euroinmo S.L.                                    | 100%<br>Grupo Aresi de Inversiones, S.L.           |
| 100%<br>SIA Laba Energija             | 100%<br>UAB Antakalnio būstas            | 100%<br>UAB CSG IT                         | 100%<br>UAB Lazdynų butų ūkis               | 99,84%<br>UAB Pastatų priežiūra                   | 100%<br>UAB Unitechna                   | 100%<br>Dom Best sp. z o. o.                 | 100%<br>SANTER ZN <sup>3</sup> sp. z o.o.   | 80%<br>ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100%<br>Aresi Gestion residencial, S.L.                        | 100%<br>Interlift Mantenimiento y Ascensores, S.L. |
| 100%<br>SIA Latvijas Namsaimnieks     | 100%<br>UAB Aukštaitijos būstas          | 100%<br>UAB Dainavas būstas                | 100%<br>UAB Lazdynų būstas                  | 100%<br>UAB Pastatų valdymas                      | 100%<br>UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai | 100%<br>EnergiaOK sp. z o.o.                 | 100%<br>Skydas - PB <sup>4</sup> sp. z o.o. | 100%<br>ООО Чистый дом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 100%<br>Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A. <sup>7</sup> | 100%<br>Portalpro Gestion Integral S.L.            |
| 100%<br>SIA Namu serviss APSE         | 100%<br>UAB Baltijos būsto priežiūra     | 100%<br>UAB Danės būstas                   | 100%<br>UAB Mano aplinka                    | 100%<br>UAB Pašilaičių būstas                     | 100%<br>UAB Vėtrungės būstas            | 100%<br>Famix sp. z o.o.                     | 100%<br>TED sp. z o.o.                      | 100%<br>ООО Подъемные механизмы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100%<br>Elche administración de fincas, S.L.U.                 | 100%<br>Vetell dos iberica, S.L. <sup>7</sup>      |
|                                       | 100%<br>UAB Baltijos NT valdymas         | 100%<br>UAB Economus                       | 100%<br>UAB Mano aplinka plius              | 100%<br>UAB Pietinis būstas                       | 100%<br>UAB Vilkpėdės būstas            | 100%<br>Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.       | 100%<br>Tumieszkamy sp. z o. o.             | 100%<br>ООО Территория комфорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100%<br>Eurobroker Advisors Sorreduria de Seguros, S.L.        |                                                    |
|                                       | 100%<br>UAB Baltijos transporto valdymas | 100%<br>UAB Energijos taupymo paslaugos    | 100%<br>UAB Mano Būstas                     | 100%<br>UAB Radviliškio būstas                    | 100%<br>UAB Vilniaus turgus             | 50%<br>Home Rent sp. z o.o.                  | 100%<br>Wolska Aparthotel sp. z o. o.       | <sup>1</sup> Kontsern lōpetas UAB Saugos projektu valdymas konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes pārast pankrotihalduri mārāmist 24. juulil 2017 ehk pāeval, mil kontsern kontrolli kaotas.<br><sup>2</sup> Concierge - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.<br><sup>3</sup> SANTER Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.<br><sup>4</sup> Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.<br><sup>5</sup> Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.<br><sup>6</sup> ООО Специализированное ремонтно-наладочное управление<br><sup>7</sup> Kontsern lōpetas Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A. konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes pārast pankrotihalduri mārāmist 10. mail 2017 ehk pāeval, mil kontsern kontrolli kaotas. |                                                                |                                                    |
|                                       | 57,71%<br>UAB Baltijos turto valdymas    | 100%<br>UAB Energinio efektyvumo paslaugos | 100%<br>UAB Mano Būsto Sauga                | 100%<br>UAB Rinkų vystymas                        | 100%<br>UAB Viršuliškių būstas          | 100%<br>Parama Blue sp. z o.o.               | 100%<br>ZZN <sup>5</sup> sp. z o.o.         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                    |
|                                       | 100%<br>UAB Birštono būstas              | 100%<br>UAB Neries būstas                  | 100%<br>UAB Mano būsto valdymas             | 100%<br>UAB Saugos projektų valdymas <sup>1</sup> | 100%<br>UAB Voverės būstas              | 100%<br>Parama Group sp z o. o.              | 100%<br>ZZN Inwestycje sp. z o.o.           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                    |
|                                       | 57,71%<br>UAB Biržų butų ūkis            | 100%<br>UAB Justiniškių būstas             | 100%<br>UAB Mano sauga LT                   | 100%<br>UAB Skolos LT                             | 100%<br>UAB Žirmūnų būstas              |                                              |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                    |
|                                       | 100%<br>UAB Būsto mokėjimai              | 100%<br>UAB Jūros būstas                   | 100%<br>UAB Merlangas                       | 100%<br>UAB Šiaulių būstas                        |                                         |                                              |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                    |
|                                       | 100%<br>UAB Citenga                      | 100%<br>UAB Karoliniškių būstas            | 100%<br>UAB Nacionalinis renovācijas fondas | 100%<br>UAB Šilalės būstas                        |                                         |                                              |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |                                                    |

2018. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõttesse investeeringust UAB-sse Marijampolės butų ūkis (34% osalus).

## 1.5. Personal

Aastal 2018 keskendusid kontserni kuuluvad ettevõtted oma töötajate töötingimuste ühtlustamise ja parandamisele, vähendades töötajatevahelisi erinevusi. Kontoreid renoveeriti nii Leedus, Poolas kui ka Venemaal: lisaks saavad töötajad soovi korral nautida nüüd töö juures ka tasuta kohvi ja puuvilju.



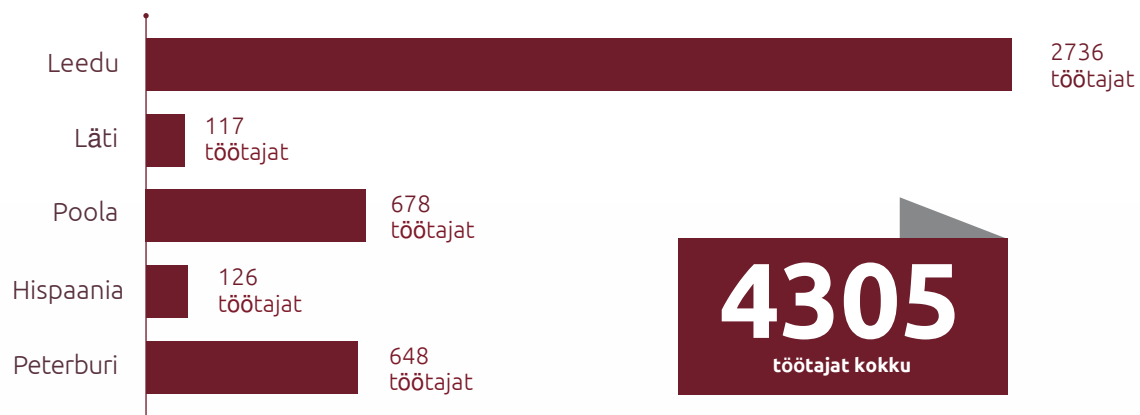
Erilist tähelepanu pöörati töötajate arendamisele ning ettevõtte pikaajalise strateegia ja eesmärkidega paremini kurssi viimisele. Kõigis riikides on võetud kasutusele ühtne sise- ja välisklientide teenindamise standard koos asjakohaste sisekoolitustega kõigile keti töötajatele. Teisel poolaastal kinnitati Leedus Euroopa Liidu vahendite eraldamine töötajate koolitamiseks. Projekt kestab 3 aastat ning selle koguväärtuseks hinnatakse ligikaudu 500 000 eurot. Kõnealused vahendid investeeritakse kõikide tasandite töötajate intensiivseks koolitamiseks, alates ametialaste oskuste arendamisest ja võõrkeelte õpetamisest kuni juhtimisoskuste lihvimiseni.

Kõikides riikides, kus kontserni ettevõtted tegutsevad, hakati koguma andmeid töötajate kaasatuse ja rahulolu kohta. Leedus, kus kõnealust uuringut korraldatakse juba alates aastast 2012, registreeriti seni kõrgeim töötajate kaasatuse ja rahulolu tase.

2018. aasta lõpus andis Leedu personalijuhtimise ühing ettevõttele aasta külastuse auhinna, mis annab tõestust selle kohta, et ettevõtte rakendab oma töös kõige progressiivsemaid personalijuhtimistavasid.

**Praeguse seisuga töötab kontserni ettevõtetes kokku 4305 inimest:** Leedus 2736, Lätis 117, Poolas 678, Hispaanias 126 ja Peterburis 648.

## Töötajate arv riigiti



## 2. Tegevusaruanne

### 2.1. Peamised 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.



Kontserni kuuluvad ettevõtted aitavad säilitada ehitiste põhistruktuuride vastupidavust, kõrvaldavad pisidefekte, tegelevad tehniliste vahendite ennetava kontrolli ja seadistamisega, veendudes nende ohutuses, teostavad muid ennetavaid tegevusi, reguleerivad kütte- ja soojaveesüsteeme ning teevad ettevalmistusi kütteperioodi alguseks.

Korterelamute haldus- ja hooldusteenuseid pakutakse Leedus, Poolas, Lätis, Hispaanias ja Peterburis.

**LEEDUS** sõlmisid kontserni kuuluvad ettevõtted korteriomanikega uusi lepinguid, suurendades sellega hallatavate korterelamute pinda. Aastaga suurenes hallatavate korterelamute pindala 117 000 m<sup>2</sup> võrra. Tegevusi on laiendatud ka uutesse piirkondadesse: nüüdsest pakutakse korterela-

**10,6**  
mln m<sup>2</sup>

mutele haldusteenuseid ka Šakiai, Pasvalyse ja Tauragė piirkonnas. Erilist tähelepanu pöörditi kliendisuhetele ja kvaliteedikontrollile. Kõikides Leedu ettevõtetes viidi läbi projekt, mille eesmärk oli klientide vajadusi paremini mõista, vaadates üle senised tegevuspõhimõtted, reageerides probleemidele operatiivsemalt ning pakkudes välja asjakohaseid lahendusi.

Oluliselt on kasvanud veebiplatvormi ja mobiilirakendust **eBūstas** kasutavate klientide osakaal. Kasutajate arv on kasvanud pea 80 000-ni ning selle kaudu oma arveid maksvate klientide arv 20 000-ni.

Praeguse seisuga on korterelamute kogupindala, millele Leedus teenuseid osutatakse, 10,6 mln m<sup>2</sup>.



**POOLAS** tegutsevad tütaretttevõtted hakkasid pakkuma teenuseid Tumieszkamy kaubamärgi alt. Aktiivselt on tegeletud kodukindlustusteenuse vahendamisele suunatud äritegevuse optimeerimise protsesside juurutamisega. Samuti käivitas ettevõtte töövõtjate sertifitseerimise süsteemi, et tagada oma klientidele alati kvaliteetsed tööd ja teenused.

Praeguse seisuga on korterelamute kogupindala, millele Poolas teenuseid osutatakse, 9,5 mln m<sup>2</sup>.

**9,5**  
mln m<sup>2</sup>

**HISPAANIAS** on laiendanud kontserni valdusettevõtte Grupo Aresi de Inversiones S.L. oma tegevust Levante, Murcia, Madridi ja Málaga piirkonnas. 2018. aasta jooksul omandatud portfelliid kasvatasid hallatavate korterelamute kogupindala 7,4 mln m<sup>2</sup>-ni.

Aastal 2019 on plaanis teha algust õigusteenuste pakkumisega ning suurendada veelgi oma turuosa korterelamute haldamise turul orgaanilise laienemise ja omandamise kaudu.

**7,4**  
mln m<sup>2</sup>



**LÄTI** turu areng on olnud hoogne. Hallatavate hoonete pinda on kasvatatud orgaaniliselt ning teenuseid osutatakse nüüd nii Riias kui Liepājas. Praeguse seisuga on korterelamute kogupindala, millele Lätis teenuseid osutatakse 680 000 m<sup>2</sup>. Kontserni kuuluvad ettevõtted kavatsavad nende poolt teenindatavate korterite kogupindala orgaanilise laienemise ja omandamise kaudu veelgi suurendada ning alustada tegutsemist ka riigi teistes linnades.

**0,7**  
mln m<sup>2</sup>

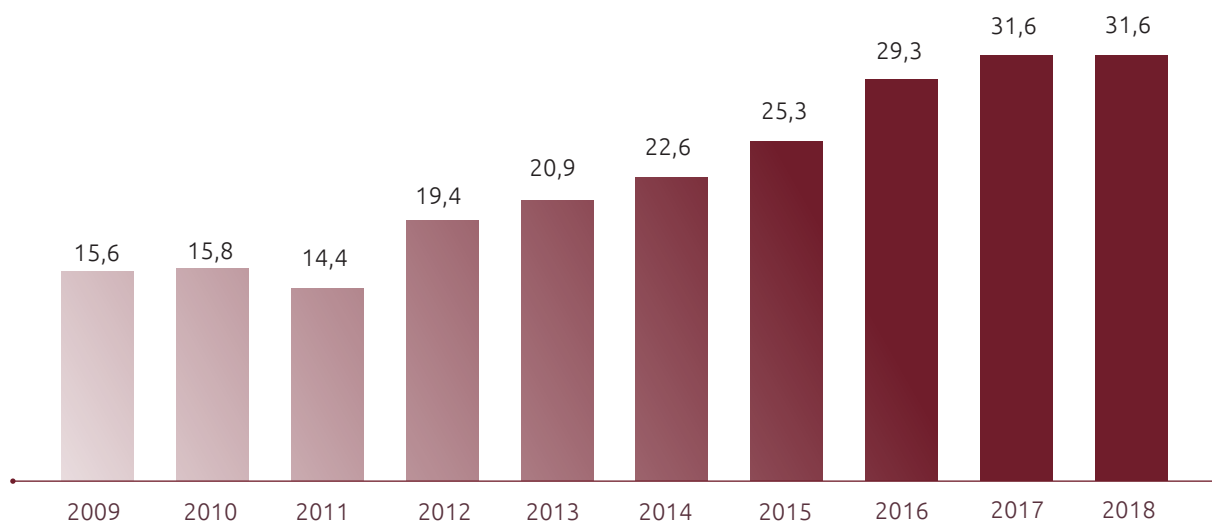
**PETERBURIS** tegutsevad tütarettevõtted kasvatasid hallatavate korterelamute pinda aasta jooksul 19 000 m<sup>2</sup> võrra. Parema klienditeeninduse tagamiseks avati asukohtades, kus kortermajade elanikele teenuseid ja konsultatsioone pakutakse, 4 uut kontorit. Kontserni kuuluvad ettevõtted tegid algust uute teenusepakettide (nt "Tark maja", "Turvaline linn") väljatöötamisega ning kavatsavad investeerivad 2019. aastal kõnealuste teenuste arendamisesse. Laiendati ka koostööd telekommunikatsiooni-teenuste pakujatega, kes kontsern hallatavates korterelamutes oma teenuseid pakuvad.

**3,4**  
mln m<sup>2</sup>

Praeguse seisuga on korterelamute kogupindala, millele Peterburis teenuseid osutatakse, 3,4 mln m<sup>2</sup>.



**MUUTUSED KONTSERNI KUULUVATE ETTEVÕTETE POOLT  
KORTERELAMUTES HALLATAVAS KOGUPINDALAS, MLN M<sup>2</sup>**



## 2.1.2. ÄRIKINNISVARA HALDUS

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

Ettevõtete pakutav teenustevalik on väga lai: projekteerimistöödest ning energiaressursside juhtimisest ja säästmisest kuni sise-

ruumide koristuse ja valveteenuseni. Ärihoonete haldamise teenuseid pakutakse Leedus ja Lätis.

**LEEDUS** on kasvatatud kliendibaasi, sõlmides kokku 75 lepingut, neist 38 uute ja 37 olemasolevate klientidega.

Integreeritud hoonehaldusteenusid hakati osutama Kaunase vabamajanduspiirkonnas tegutsevale Saksa päritolu ettevõttele HELLA Lithuania, üle kogu Leedu kauplusi omavale rahvusvahelisele riidekaupluseketile H&M, ärikeskusele Minsko 7, uuele klaaspaketitehasele Glass Lt ning Klaipea sadama keskterminalile. Allkirjastati leping tänavavalgustuse hooldamiseks Tauragės ning pikendati NT Holdinguga sõlmitud lepingut kõigi nende Leedus asuvate hoonete haldamiseks. Hoolduslepingud sõlmiti Booking.com-i uue kontori hooldamiseks Vilniuses, AB Telia ventilatsiooni- ja konditsioneerisüsteemi hoolduseks, kõigi AB Lietuvos Paštas Leedus asuvate varaobjektide haldamiseks, Prantsusmaa spordigigandi Decathlon esimese Leedu poe hooldamiseks, Quadrumi ärikeskuse hooldamiseks ning DS Smithi pakenditehasele kinnisvarahaldusteenusete pakumiseks.

Praeguse seisuga on ärihoonete kogupindala, millele Leedus teenuseid osutatakse, 3,5 mln m<sup>2</sup>.

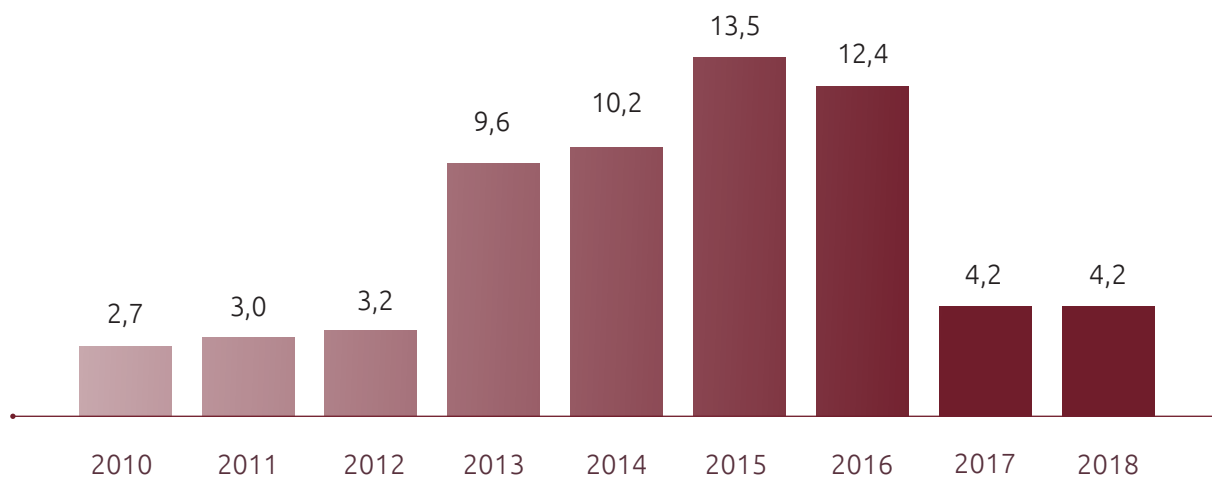
**3,5**  
mln m<sup>2</sup>

**LÄTIS** kasvatati 2018. aastal nii ärikinnisvara halduse klientide kui ka hallatavate objektide arvu. Allkirjastati uued lepingud ärikinnisvara haldamiseks ärikeskustega Alojās Biznesa centrs ja Pillar Business Centre ning uue Lemon Gymi spordiklubiga, samuti teenuse osutamise leping McDonald'siga. Edukalt on lõpule viidud ka teised suurprojektid: Maxima kaupluste rekonstrueerimine ja uute sisseseadmine ning Lemon Gymi spordiklubi sisseseadmine. Energiasäästuprojektid on käimas.

**0,7**  
mln m<sup>2</sup>

2018. aastal oli ärihoonete kogupindala, millele Lätis teenuseid osutati, pea 680 000 m<sup>2</sup>.

**MUUTUSED KONTSERNI KUULUVATE ETTEVÖTETE POOLT ÄRI-, TÖÖSTUS- JA  
AVALIKES HOONETES HALLATAVAS KOGUPINDALAS, MLN M<sup>2</sup>**



### 2.1.3. TERRITOORIUMITE KORRASHOID JA KORISTUS

Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad laia valikut territooriumite korrashoiu- ja koristusteenuseid: siseruumide ja ehitiste ümbruse haldamine ja koristamine, eravalduste ja avalike ruumide korrashoid, lume, liiva ja lehtede koristamine, muru niitmine, eripuhastustööd. Lisaks müüme ka puhastusvahendeid. Territooriumite korrashoiu- ja koristusteenuseid pakutakse Leedus, Lätis ja Peterburis.



**LEEDUS** pakub kontserni kuuluv ettevõtte territooriumite korrashoiu- ja koristusteenuseid järgmistes linnades: Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Biržai, Alytus, Šilutė, Radviliškis, Rokiškis ja Panevėžys. Ettevõtte tagab puhta keskkonna ja korra nii korterelamutes kui ka ärihoonetes ning hoiab korras ka avalikku ruumi. Majandusaastal uuendati Vilniuse kesklinna lepingut – see tagab ettevõttele järgmise 3 aasta jooksul üle 13 mln eurose sissetuleku. Ettevõtte tegeleb pidevalt oma teenustevaliku laiendamisega ja investeerib uutesse seadmetesse: ostetud on 7 uut traktorit, üle 40 põrandapesumasina ning mitmeid muudki kaasaegseid seadmeid siseruumide koristamiseks. Aastal 2019

plaanitakse tulla turule aknapesuteenuse, haljastusteenuse ning eraisikutele suunatud koristusteenusega.

**LÄTIS** pakuvad kontserni kuuluvad ettevõtted koristamise ja territooriumite hooldamise teenuseid korterelamutele, supermarketitele ja kontoritele. 2018. aastal investeeris ettevõtte sõidukite ja professionaalsete koristusvahendite renoveerimisse.

**PETERBURIS** tegeleb ettevõtte korterelamutele ja linnaosa valitsustele territooriumite koristus- ja korrashoiuteenuste pakkumisega.

## 2.1.4. MUUD TEENUSED

Põhitegevuse kõrval pakuvad kontserni kuuluvad ettevõtted oma klientidele Leedus, Poolas, Lätis ja Peterburis ka erinevaid lisateenuseid.

“

Leedus osutasid kontserni  
ettevõtted turvateenuseid  
**5000 kliendile**



**LEEDUS** osutasid kontserni kuuluvad ettevõtted 2018. aasta jooksul turvateenuseid 5000 kliendile, teostasid renoveerimistöid 166 majas, hooldasid 631 mänguväljakut ja 513 väljõusaalide treeningseadet, osutasid hooldusteenuseid 221 bensiinijaamale, nõudsid klientide kasuks kas kohtu kaudu või kohtueelse menetlus korras sisse pea 4 mln eurot võlgu ning varustasid toiduga 37 ettevõtet ja organisatsiooni.

Kontserni **LÄTIS** tegutsev ettevõtte jätkab Lätis kortermajade renoveerimist vastavalt uutele

nõuetele. Aasta jooksul renoveeriti täielikult 2 korterelamut ning 2 korterelamu renoveerimine on hetkel veel käimas. Jätkub elanike aktiivne küsitlemine, et uurida nende rahulolu teostatud renoveerimistöödega.

**POOLAS** tegelevad ettevõtted soojusenergia tootmise ja müümise, küttesüsteemide paigaldamise ning elektrienergia jaemüügiga.

**PETERBURIS** tegeleb ettevõtte 361 korterelamu jaoks kommunaalarvete administreerimisega.

## 2.2. Efektiivsuse tõstmine

Kontsern jätkas äriprotsesside efektiivseks juhtimiseks LEAN-metodoloogia rakendamist. Vastavad projektid on tänaseks läbi viidud kõikides riikides, kus ettevõtte tegutseb.

2018. aastal töötati **LEEDUS** välja ja standardiseeriti LEAN-i koolitusprogramm. Programmis raames korraldatud koolitustel osales üle 350 kontserni kuuluvate ettevõtete töötaja. Osalejad hindasid koolitusprogrammi kasulikkust, terviklikkust ja selgust viiepalliskaala 4,7 punkti vääriliseks. Eelmisel aastal osales projekti tegevustes 71% tippjuhtidest.

4 projekti puudutasid automaatiseerimist ja robotikat. Nii säästeti aasta jooksul üle 3600 töötunni.

2018. aastal koostati kontserni äriprotsesside arhitektuur. Selle käigus tuvastati üle 800 protsessi ning modelleeriti üle 200 protsessi, millele määrati ka omanikud. Standardiseeritud protsessid ning selge arhitektuur võimaldavad igapäevases äritegevuses ettetulevaid muutuseid kergemini juhtida.

**HISPAANIA** tegutsevad ettevõtted tegelevad aktiivselt pideva parandustegevusega, millesse on kaasatud kogu ettevõtte tippjuhtkond ning 50% ülejäänud töötajatest. Ka aastal 2019 pööratakse kõrgendatud tähelepanu töötajate teadmiste ja oskuste arendamisele ning hoonehaldusstandardi rakendamisele.

Ka **POOLAS** tegutsevad majandusüksused jät-

kavad tegevuste optimeerimisele suunatud lahenduste rakendamist. LEAN võimaldab tegeleda aktiivselt arendus- ja optimeerimisprotsessidega ning pidevatesse parendustegevustesse on kaasatud kogu tippjuhtkond ja suurem osa tugipersonalist. Kõnealused regioonid on näidanud märkimisväärset potentsiaal ning seetõttu keskendutakse seal ka edaspidi efektiivsuse tõstmisele.

**LÄTIS** arendati LEAN-metodoloogiat põhiliselt A3 projektide kaudu, suurendades järk-järgult kaasatud töötajate arvu, ning korraldati töötajatele koolitusi.

**PETERBURIS** on efektiivsust tõstvate protsesside edukas rakendamine vähendanud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete portfelli 80 000 000 euro võrra. Erilist tähelepanu pöörati juhtkonna ja töötajate arendamisele ning seega kasvas ka erinevate koolituste ja neil osalenud juhtide ja töötajate arv. Kokku osales aasta jooksul koolitustel üle 150 erinevate tasandite töötaja.

LEAN-ist on saanud üks kontserni peamiseid konkurentsieeliseid ning seetõttu jätkavad kõik kontserni kuuluvad ettevõtted selle põhimõtte rakendamisega ka 2019. aastal.

“

LEAN-ist on saanud üks kontserni peamiseid konkurentsieeliseid ning seetõttu jätkavad kõik kontserni kuuluvad ettevõtted selle põhimõtete rakendamisega ka 2019. aastal.



## 2.3. Olulisemad investeeringud ja sündmused



18. **JAANUARIL** omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse turvateenuseid pakkuvas ettevõttes UAB Acta iuventus (ostuhind 289 000 eurot).

28. **VEEBRUARIL 2018** viidi lõpule ettevõtete City Service Poland sp. z.o.o. ja City Service Polska sp. z.o.o. reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti City Service Poland sp. z.o.o. koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega City Service Polska sp. z.o.o. City Service Poland sp. z.o.o. tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. City Service Polska sp. z.o.o. juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.

11. **JUUNIL 2018** muudeti ettevõtte Eurodrauda Correguria de Seguros, S.L.U. nime, uueks nimeks sai Eurobroker Advisors Sorreduria de Seguros, S.L. Muud kontaktandmed ei muutunud.

28. **JUUNIL 2018** toimus ettevõtte aktsionäride korraline üldkoosolek, kus kinnitati ettevõtte 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ning otsustati 2017. aasta kasumi jaotamine.

5. **JUULIL 2018** omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Merlangas (ostuhind 257 000 eurot), mis tegeleb Panevėžys'is elamuhaldusteenuste pakkumisega.

5. **JUULIL 2018** omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Pastatų valdymas (ostuhind 340 000 eurot), mis tegeleb Panevėžys'is elamuhaldusteenuste pakkumisega.

25. **JUULIL 2018** omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse toitlustusettevõttes UAB Voverės (ostuhind 571 000 eurot).

27. **JUULIL 2018** muudeti ettevõtte OAO Специализи-рованное ремонтно-наладочное управление õiguslikku vormi ning ettevõttest sai ООО Специализи-рованное ремонтно-наладочное управление.

31. **JUULIL 2018** müüs kontsern oma Poola tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ärikinnisvara haldus- ja hooldusteenuseid pakkuvas ettevõttes Gerente - Serwis Nieruchomości sp. z. o.o. Müügitehingu väärtuseks oli 80 000 Poola

zlotti. Müügikuupäeva seisuga oli müüdud tütarettevõtte netovara väärtuseks 374 000 Poola zlotti.

**31. JUULIL 2018** müüs kontsern oma Poola tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ehitus- ja projekteerimisteenuseid pakkuvast ettevõttes Hoone - Usługi Bu-dowlane sp. z o.o. Müügitehingu väärtuseks oli 40 000 Poola zlotti. Müügikuupäeva seisuga oli müüdud tütarettevõtte netovara väärtuseks (54) 000 Poola zlotti.

**1. AUGUSTIL 2018** viidi lõpule ettevõtte Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi uus ettevõtte Wolska Aparthotel sp. z o.o. Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.

**9. AUGUSTIL 2018** omandas City Service SE oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Unitechna (ostuhind 2 035 000 eurot), mis osutab bensiinijaamade rajamise, seadmete hankimise ja tehnohoolduse teenuseid ühele Leedu suurimale bensiinijaamaketile.

**4. SEPTEMBRIL 2018** sõlmis ettevõtte finantseerimislepingu pangaga AB SEB bankas (registrikood 112021238), mis võimaldab võtta ettevõttel kuni 42 mln euro ulatuses laenu, millega on kavas rahastada City Service'i kontserni aktiivset laienemist omandamiste kaudu ning refinantseerida olemasolevaid laene.

**29. AUGUSTIL 2018** muudeti ettevõtte UAB Būsto aplinka UAB nime, uueks nimeks sai Connecto Pay. Muud kontaktandmed ei muutunud.

**15. NOVEMBRIL 2018** omandas City Service SE oma Leedu tütarettevõtte UAB Vaizdo

stebėjimo sprendimai kaudu 100% osaluse turvateenuste pakkumisega tegelevas ettevõttes UAB ALGOS saugos tarnyba (ostuhind 450 000 eurot).

**16. NOVEMBRIL 2018** toimus ettevõtte aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus valiti ettevõtte audiitoriks perioodiks 2018-2020 Ernst & Young Baltic AS, kes hakkab auditeerima kõnealusel perioodil nii ettevõtte kui kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid ning hindama ettevõtte konsolideeritud aastaaruandeid. Samuti kinnitasid aktsionärid nimetatud auditite eest makstava tasu.

**19. NOVEMBRIL 2018** UAB muudeti ettevõtte UAB Grindos būstas nime, uueks nimeks sai UAB Neries būstas. Muud kontaktandmed ei muutunud.

**3. DETSEMBRIL 2018** muudeti ettevõtte Euronamas Gestion de Fincas Madr, S.L. nime, uueks nimeks sai Euronamas Gestion de Fincas Sur, S.L. Muud kontaktandmed ei muutunud.

## SÜNDMUSED AASTAL 2019

**21. JAANUARIL 2019** omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes SIA Ventspils nami (ostuhind 120 000 eurot), mis tegeleb Ventspilsis elamuhaldusteenuste pakkumisega. Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei õnnestunud kontserni juhtkonnal hankida värskest omandatud ettevõtte kohta usaldusväärset finantsteavet, et hinnata selle netovara õiglast väärtust omandamiskuupäeva seisuga.

**1. VEEBRUARIL 2019** valis ettevõtte nõukogu uueks juhatuse liikmeks Dalius Šimaitis. Nüüd koosneb juhatus 7 liikmest, sh juhatuse esimees.

## 2.4. Peamised tegevusriskid ja ebakindluse allikad

2018. aastal oli turg stabiilne - hinnad ja ostujõud ei langenud - kuid tugeva konkurentsi tõttu hoonete haldusteenuste turul tuli kontsernil keskenduda oma tegevuste efektiivsuse jätkuvalle tõstmisele. Hoonete haldusteenuste hinnad pole viimase aasta jooksul märgatavalt muutunud, klientide rahulolu tõus ja aktiivne müügitöö tagasid aga märkimisväärse kasvu lisateenuste pakkumise vallas.

Riskid on jäänud eelmise aastaga võrreldes samaks: inflatsioon, klientide maksevõime, tiheda konkurentsi tõttu nõudlikumaks muutuvad äri- ja eluhoonete kliendid, kvalifitseeritud töötajate leidmine.

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

Kõik osutatud teenuseid puudutavad pretensioonid saavad omanikud ka ise otse KOV-i esindajatele või teenusepakkujatele esitada. Seetõttu kujutavad korterelamute haldus- ja hooldusteenuste turul endast riski ka kõikvõimalikud seadusemuudatused, säärase muudatuste siseseviimise sagedus, KOV-i või riigi tasandil kinnitatud otsused, mis seavad teenusepakkujatele lisakohustusi, ning erinevate järelevalveorganite ja KOV-ide läbiviidud kontrollide tulemused. Samuti kujutab kontserni tegevusele korterelamute haldus- ja hooldusteenuste pakkumisel riski kindlaksmääratud tasude ülempiiri õigeaegne indekseerimine.

2018. aastal ei tehtud korterelamute haldus- ja hooldusteenuseid reguleerivates seadustes ühtegi olulist muudatust. Samuti ei võetud vastu

ühtegi otsust, millega oleks teenusepakkujatele uusi nõudeid esitatud. Järelevalveasutused ei tuvastanud teenuste pakkumisel suuri puudujääke ega mittevastavusi kehtivatele seadustele.

### KREDIIDIRISK

Kontsern rakendab meetmeid, mis tagavad selle, et teenuseid osutataks alati sobiva krediitajalooga 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 pikaajaliste nõuete, ostjate vastu suunatud ja muude nõuete ning raha summa, millest on arvatud maha ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva seisuga.

### INTRESSIMÄÄRA RISK

Suur osa kontserni ja ettevõtte laenukohustistest (laenud ja kapitalirendikohustised) on ujuvate intressimääradega, mis on seotud EUR LIBOR-i, EURIBOR-i, EONIA ja WIBOR-iga ning põhjustavad seega intressimäära riski (lisad 15 ja 17). Ei 2018. ega ka 2017. aasta 31. detsembril seisuga ei kasutatud intressimäära riski maandamiseks finantsinstrumente.

## 2.5. Majandusaasta peamised näitajd

| PEAMISED FINANTSSUHTARVUD*                                                   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Müügitulu                                                                    | 181 266 | 167 188 | 174 267 | 160 964 | 162 316 |
| Müük Leedu turul                                                             | 67 440  | 65 401  | 70 401  | 76 802  | 85 341  |
| Müük välisturgudel (Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)             | 113 826 | 101 787 | 103 866 | 84 162  | 76 975  |
| Leedus hallatav pindala (000 m <sup>2</sup> )                                | 12 500  | 13 030  | 13 693  | 13 896  | 14 074  |
| Välisturgudel hallatav pindala (Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania) | 20 234  | 25 817  | 27 983  | 21 896  | 21 748  |
| <b>BRUTOKASUM</b>                                                            |         |         |         |         |         |
| EBITDA                                                                       | 12 314  | 10 012  | 9 679   | 12 318  | 10 428  |
| EBITDA marginaal                                                             | 6,79%   | 5,99%   | 5,55%   | 7,65%   | 6,42%   |
| Ärikasum (EBIT)                                                              | 8 914   | 5 883   | 5 353   | 7 929   | 5 437   |
| EBIT marginaal                                                               | 4,92%   | 3,52%   | 3,07%   | 4,93%   | 3,35%   |
| Tulu enne maksustamist (EBT)                                                 | 6 932   | 7 537   | 5 527   | 7 943   | 4 578   |
| EBT marginaal                                                                | 3,82%   | 4,51%   | 3,17%   | 4,93%   | 2,82%   |
| Puhaskasum                                                                   | 5 119   | 6 184   | 1 266   | 6 151   | 3 841   |
| Puhaskasum välisturgudel (Poola, Läti, Venemaa ja Hispaania)                 | (831)   | (783)   | (354)   | 49      | 309     |
| Puhaskasumi marginaal                                                        | 2,82%   | 3,70%   | 0,73%   | 3,82%   | 2,37%   |
| Kasum aktsia kohta (EUR)                                                     | 0,20    | 0,26    | 0,04    | 0,19    | 0,12    |
| Omakapitali tootlus (ROE)                                                    | 9%      | 11%     | 2%      | 11%     | 8%      |
| Varade tootlus (ROA)                                                         | 4%      | 6%      | 1%      | 5%      | 3%      |

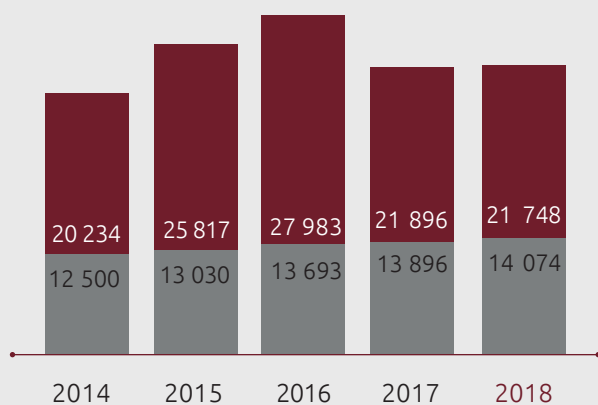
\* Kõik ülaltoodud tabelis olevad andmed aastate 2014 ja 2015 kohta (v.a omakapitali ja varade tootlus ning kasum aktsia kohta) on esitatud nii, et välja on jäetud 2014. ja 2015. aastal võõrandatud ettevõtete (st Ecoservice UAB kontsern ja Stavropoli linnas tegutsevad ettevõtted) varad. Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.

## KOKKUVÕTLIKULT

HALLATAV PINDALA,  
000 M<sup>2</sup>

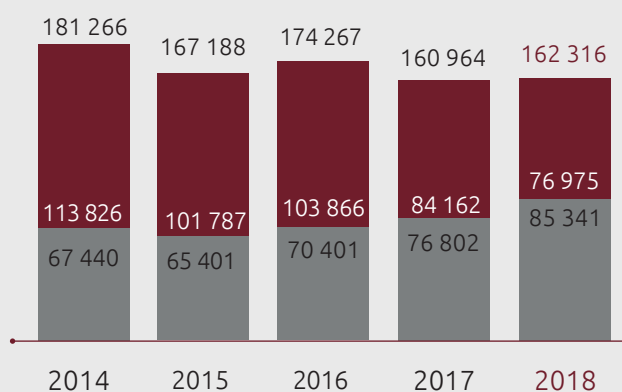
■ Välisturgudel hallatav pindala  
(Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)

■ Leedus hallatav pindala

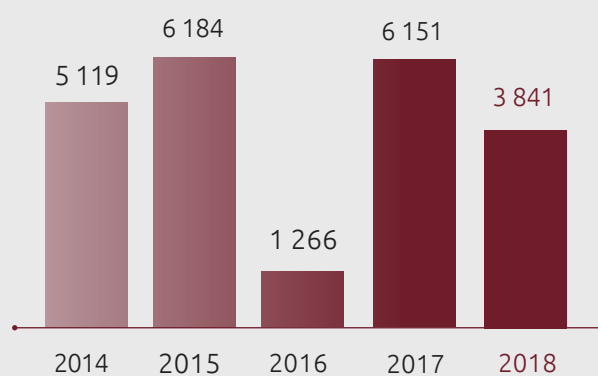
MÜÜGITULU,  
000 EUR

■ Müük välisturgudel  
(Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)

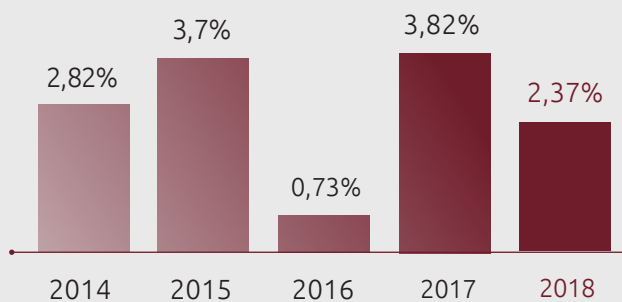
■ Müük Leedu turul



PUHASKASUM, 000 EUR



PUHASKASUMI MARGINAAL, %



## 2.6. Ettevõtte aktsiakapitali struktuur

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõtte aktsiakapital 9 483 000 eurot. Aktsiakapital koosneb 31 610 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,30 eurot. Kõikide ettevõtte aktsiate eest on täielikult tasutud.

2018. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik ettevõtte 31 610 000 lihtaktsiat kantud Varssavi börsi paralleelturu nimekirja (aktsiate ISIN-kood: EE3100126368). Aktsiate kauplemisskood Varssavi börsil on CTS.

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. Pole eelisaktsiaid ega aktsiate vahetusõigusi; 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 arva-

tud juhul, kui üldkoosolek otsustab kõikide aktsionäride ostueesõiguse tühistada

- saada ettevõtte likvideerimisel osa selle varadest
- osaleda üldkoosolekul
- hääletada üldkoosolekul vastavalt nende omanduses olevate aktsiate hääleõigusele
- saada juhatuselt üldkoosolekul informatsiooni ettevõtte tegevuste kohta, välja arvatud juhul, kui see võib ettevõtte huve 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 finantslokorra 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. Ettevõtte omanikud

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõttel 254 aktsionäri.

2018. aasta 31. detsembri seisuga jagunesid aktsionärid, kelle omandis oli enam kui 5% ettevõtte aktsiatest, järgmiselt:

|                                                                         | Aktsiate arv      | Aktsiakapitali Ja hääleõiguse % |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| ICOR UAB, registrikood 300021944, aadress: Ozo str. 12A, Vilnius, Leedu | 26 813 293        | 84,83 %                         |
| Muud füüsilistest ja juriidilistest isikutest aktsionärid               | 4 796 707         | 15,17 %                         |
| <b>KOKKU</b>                                                            | <b>31 610 000</b> | <b>100 %</b>                    |

## 2.8. Väärtpaberite üleandmise ja hääleõiguse piiramine

Ettevõtte suurim osanik, UAB ICOR, on pantinud pangale osa oma aktsiatest, st 17 396 275 aktsiat, mis moodustavad kokku 55,03% ettevõtte aktsiakapitalist. Kõnealuste aktsiate võõrandamine, pantimine või müümine on seetõttu piiratud. Ülejäänud UAB ICOR-i kui ettevõtte aktsionäri varalised ja mittevaralised õigused ei ole mingil viisil koormatud ega piiratud.

Ettevõttele ja selle juhtkonnale teadaoleva info kohaselt puudusid ettevõtte emiteeritud aktsiatega seotud hääletusõigusel piirangud, v.a need, mis kehtisid aastal 2018.

Ettevõttele ja selle juhtkonnale teadaoleva info kohaselt puudusid võõrandamisele piirangud,

v.a ülaltoodud 2018. aastal kehtinud piirang ettevõtte aktsiate võõrandamise kohta.

Ettevõttele teadaoleva info kohaselt on kõikidel ettevõtte aktsionäridel õigus üldkoosolekul hääletada.

## 2.9. Ettevõtte nõukogu, juhatus ja juhtkond

### 2.9.1. ETTEVÕTTE NÕUKOGU

Ettevõtte nõukogu on ettevõtte kollegiaalne juhtorgan. See koosneb ühest (1) kuni seitsmest (7) liikmest, kes valitakse üldkoosolekul neljaks (4) aastaks vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule. Nõukokku võib valida vaid füüsilisi isikuid. Ühte isikut võib nõukokku valida mitmeks ametiajaks, ametiaegade hulk pole piiratud. Nõukogu esimees valitakse nõukogu liikmete hulgast. Üldkoosolek võib terve nõukogu või ühe nõukogu liikme enne nende ametiaja lõppemist tagasi kutsuda. Nõukogu liige võib tagasi astuda enne oma ametiaja lõppemist, kui ta esitab ettevõttele sellekohase kirjaliku avalduse. **Nõukogul on järgmised kaalutus- ja otsustusõigused:**

- õigus valida ja taandada juhatuse liikmeid, määrata nende töötasu ja muud töötingimused, kinnitada juhatuse otsuseid
- õigus määrata ja taandada prokuriste
- õigus otsustada, kas ettevõttest saab teise 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, rentida 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 võlakohustisi, mis ületavad kinnitatud eelarvet
- õigus anda kolmandate osapoolte kohustuste 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 väljapoolle ettevõtte igapäevaste tegevuste ulatust või ületavad turuhinda
- õigus otsustada, millist infot määratletakse ettevõtte ärisaladusena ja konfidentsiaalsena

- õigus kinnitada tegevusstrateegia, aastaaruanne, vahearuanne, ettevõtte juhtimisstruktuur, töötajate ametikohad ja ametikohad, mille täitmiseks peetakse konkursse
- õigus määrata meetodid, millega ettevõtte arvutab põhivarade kulumit
- õigus kinnitada uute juriidiliste isikute ühine-  
mis-, omandamis-, reorganiseerimis-, eraldamis-, asutamis- jms otsuseid
- õigus kinnitada otsuseid pikaajaliste varade (sh ettevõtete, kinnisvara, autode, tööriistade, seadmete, arvutite, tarkvara, telefonide) omandamiseks



#### Nõukogu analüüsib ja hindab ettevõtte juhatuse esitatud dokumente järgmistel puhkudel:

- |                                           |                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| ▪ ettevõtte tegevusstrateegia rakendamine | hindamine ning inventuur                                   |
| ▪ ettevõtte tegevuse organiseerimine      | ▪ varades bilansipäeva seisuga toimunud muutuste hindamine |
| ▪ ettevõtte finantsolukorra hindamine     | ▪ kvartaalsed investeerimisplaanid                         |
| ▪ äritegevuse tulemuste, tulude ja kulude |                                                            |

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 ei juhatuse ega ka aktsionäride üldkoosoleku kompetentsi. Nõukogu analüüsib ja hindab ettevõtte raamatupidamise aastaaruande mustandit, tulude ja kulude ülevaadet ning esitab need koos aastaaruandega üldkoosolekule.

## 2018. aasta 31. detsembri seisuga koosnes ettevõtte nõukogu järgmistest isikutest:

| 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* |

\* Nõukogu jätkab tööd kuni uue nõukogu valimiseni.

Nõukogu liikmete omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.



**ANDRIUS JANUKONIS** (sündinud 1971) on City Service SE nõukogu esimees (2009–2015 juhatuse esimees). Tal on magistrikraad õigusteaduses. Ta töötab ICOR UAB juures konsultandina ning on alates 2004. aastast UAB ICOR nõukogu esimees.

**GINTAUTAS JAUGIELAVIČIUS** (sündinud 1971) on City Service SE nõukogu liige (2005–2015 juhatuse liige). Tal on bakalaureusekraad majanduses. Ta töötab ICOR UAB juures konsultandina ning on alates 2004. aastast UAB ICOR nõukogu liige.



## 2.9.2. ETTEVÕTTE JUHATUS

Ettevõtte juhatus koosneb seitsmest (7) liikmest, kes esindavad ja juhivad ettevõtet. Juhatuse liikmed valitakse ettevõtte nõukogu poolt neljaks (4) aastaks. Nõukogul on õigus valida ja taandada juhatuse liikmeid, määrata nende töötasu ja muud töötingimused, kinnitada juhatuse otsuseid. Juhatuse liige võib tagasi astuda enne oma ametiaja lõppemist, kui ta esitab sellekohase kirjaliku avalduse.

Juhatuse liikmed on volitatud esindama ettevõtet kõikides juriidilistes tegevustes, mis ei kuulu

teiste juhtorganite kompetentsi. Juhatuse otsuse kohaselt juhatuse liikmetele määratud kompetentsi- ja tegevusvaldkonnad ning jurisdiktsioonid, mille eest juhatuse liige nii ettevõtte kui ka ettevõtte otsese kontrolli all olevate tütarettevõtete puhul vastutab, on toodud allpool vastava liikme lühikirjelduse juures. Juhatuse liikmel puudub õigus väljastada või tagasi osta ettevõtte aktsiaid. Samuti ei sõlmita ettevõtte ja tema juhatuse või töötajate vahel muid täiendavaid lepinguid.

**2018. aasta 31. detsembri ning käesoleva aruande esitamise kuupäeva seisuga koosnes ettevõtte juhatuse järgmistest isikutest:**

| Nimi               | Ametikoht        | Ametiaja algus    | Ametiaja lõpp     |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Artūras Gudelis    | Juhatuse esimees | 26. juuni 2017    | 26. juuni 2021    |
| Tomas Kleiva       | Juhatuse liige   | 26. juuni 2017    | 26. juuni 2021    |
| Edvinas Paulauskas | Juhatuse liige   | 26. juuni 2017    | 26. juuni 2021    |
| Vytautas Turonis   | Juhatuse liige   | 26. juuni 2017    | 26. juuni 2021    |
| Algė Jablonskienė  | Juhatuse liige   | 26. juuni 2017    | 26. juuni 2021    |
| Ignas Krasauskas   | Juhatuse liige   | 17. oktoober 2017 | 17. oktoober 2021 |
| Dalius Šimaitis    | Juhatuse liige   | 1. veebruar 2019  | 1. veebruar 2023  |

Nende omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.



**ARTŪRAS GUDELIS** (sündinud 1977) on City Service SE juhatuse esimees (alates 2017). Aastatel 2015–2017 oli Artūras gudelis City Service SE nõukogu liige. Tal on bakalaureusekraad majanduses ja magistrikraad ärijuhtimises.

Artūras Gudelis täidab juhatuse esimehe formaalseid ülesandeid ja kinnitab oma allkirjaga konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ning esindab ettevõtet börsidel, väärtpaberikeskustes, suhetes investoritega ning muudes üldistes ettevõtet puudutavates küsimustes.

**TOMAS KLEIVA** (sündinud 1979) on City Service SE juhatuse liige (alates 2017). Kuni City Service SE uue juhtimisstruktuuri kinnitamiseni täitis Tomas Kleiva tegevjuhi ülesandeid (23. veebruar 2017 – 26. juuni 2017).

Enne seda oli ta City Service SE finantsjuht (2016–2017) ning kontserni Peterburis tegutsevate tütarettevõtete finants- ja tegevjuht (2009–2016). Kontsernis alustas ta oma tööd projektijuhina (2006–2009). Tomas Kleival on magistrikraad keskkonnajuhtimises.

Tomas Kleiva vastutab finantsteemade eest kõigis jurisdiktsioonides, kus kontserni ettevõtted tegutsevad, ning täidab ka kontserni finantsjuhi rolli (v.a Leedus, Lätis ja Eestis). Samuti vastutab Tomas Kleiva kontserni äritegevuse organiseerimise ja järelevalve eest Venemaal.





**EDVINAS PAULAUSKAS** (sündinud 1976) on City Service SE juhatuse liige (alates 2017). Varem on ta töötanud City Service SE tegevjuhi (2015–2017) ja kommertsjuhina (2008–2015). Edvinas Paulauskas alustas ettevõttes oma tööd projektijuhina (2005–2006). Tal on bakalaureusekraad keskkonnatehnikas.

Edvinas Paulauskas vastutab kontserni äritegevuse (v.a finantsjuhtimise ja personalipoliitika) organiseerimise ja järelevalve eest Poolas ja Hispaanias.

**VYTAUTAS TURONIS** (sündinud 1972) on City Service SE juhatuse liige (alates 2017). Vytautas Turonis on ettevõtte UAB Mano Būstas tegevdi-  
rektor. Tal on bakalaureusekraad rahvusvahelise äri vallas. Varem on ta töötanud ettevõttes UAB Specialus Autotransportas turundusjuhina (2003–2004). Ettevõttes alustas ta oma tööd turuarenduse osakonna juhina (2004–2008).

Vytautas Turonis vastutab kontserni äritegevuse (sh finantsjuhtimise, kuid mitte personalipoliitika) organiseerimise ja järelevalve eest Leedus, Lätis ja Eestis.



**ALGĖ JABLONSKIENĖ** (sündinud 1971) on City Service SE juhatuse liige (alates 2017). Varem on ta töötanud City Service SE personalijuhina (2017). Tal on magistrikraad psühholoogias ja ärijuhtimises (EMBA). Enne kontserniga liitumist töötas ta personalijuhina mitmetes kohalikes ja rahvusvahelistes ettevõtetes. Samuti on tal pea 10 aasta pikkune kogemus ärikonsultatsioonide vallas.

Jablonskienė vastutab personaliküsimuste eest kõigis jurisdiktsioonides, kus kontserni ettevõtted tegutsevad.

**IGNAS KRASAUSKAS** (sündinud 1983) on City Service SE juhatuse liige (alates 2017). Samuti on ta ettevõtte mano Būstas tegevjuht (alates 2016). City Service SE-s on ta töötanud alates aastast 2007. Varem on ta töötanud City Service SE juriidilise osakonna juhatajana (2007–2013) ning haldus- ja juriidilise osakonna juhina ettevõttes Mano Būstas (2013–2016). Krasauskasel on bakalaureusekraad majanduses ning magistrikraad õigusteaduses.

Ignas Krasauskas vastutab kontserni IT-poliitika kujundamise ja rakendamise, e-kaubanduse ja juriidiliste küsimuste ees kõigis riikides.





**DALIUS ŠIMAITIS** (sündinud 1977) on City Service SE juhatuse liige (alates 2019). Varem töötas ta UAB Mano büstas hooldusteenuste osakonna juhina (2016–2019). City Service SE-s on ta töötanud alates aastast 2016. Tal on bakalaureusekraad soojustehnikas ja magistrikraad energiatehnikas.

Dalius Šimaitis vastutab kontserni ettevõtete tehniliste tegevuste, tarneahela juhtimise ning standardiseerimise eest kõigis jurisdiktsioonides, kus kontserni ettevõtted tegutsevad.

## 2.9.3. ETTEVÕTTE JUHTKOND

**2018. aasta 31. detsembri seisuga koosnes ettevõtte juhtkond järgmistest isikutest:**

| Nimi              | Ametikoht                                                      | Ametiaja algus |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| Larijus Lapinskas | Kontserni Peterburis tegutsevate ettevõtete juhatuse esimees   | 2017           |
| Evgenij Grachiov  | Kontserni Hispaanias tegutsevate ettevõtete juht (elamuhaldus) | 2012           |

Nende omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.

**LARIJUS LAPINSKAS** (sündinud 1972) on olnud alates 2017. aastast City Service'i kontserni Peterburis tegutsevate ettevõtete juhatuse esimees. Tal on bakalaureusekraad infotehnoloogia vallas.

Larijus Lapinskas vastutab kontserni äritegevuse eest Peterburis.



**EVGENIJ GRACHIOV** (sündinud 1985) on olnud alates 2017. aastast Hispaanias elamuhaldusega tegeleva ettevõtte Grupo Aresi De Inversiones S.L juhatuse esimees. Evgenij on töötanud ettevõttes alates aastast 2012. Varem töötas ta City Service SE-s LEAN-i projektjuhina (2012–2017). Tal on magistrikraad tööstustehnika ja juhtimise erialal.

Evgenij Grachiov vastutab kontserni tegevuse eest Hispaania elamuhaldusturul.

## 2.10. Dividendipoliitika

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

## 2.11. Ettevõtte põhikirja muutmise kord

Ettevõtte põhikirja muutmine toimub vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikus ja ettevõtte põhikirjas sätestatud protseduuridele. Ettevõtte põhikirja võib muuta ainult üldkoosoleku otsusega või vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikus toodud eranditele. Ettevõtte põhikirja puudutavad otsused võetakse vastu üldkoosolekust osavõtivate aktsionäride 2/3 häälteenamusega. Pärast üldkoosolekul vastuvõetud otsust ettevõtte põhikirja muuta koostatakse põhikirja muudatuste täistekst ja selle allkirjastab isik, kellele üldkoos-

olek on andnud vastavasisulised volitused. Muudetud põhikiri hakkab kehtima ning sellele on võimalik toetuda pärast seda, kui muudatused on Eesti Vabariigi äriregistrisse kantud.

Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2018 ning aastaaruande esitamise päeval oli ettevõtte põhikiri kehtiv Eesti äriregistrisse kantud sõnastuses. Ettevõtte põhikirja täisteksti võib leida ettevõtte koduleheküljelt [www.cityservice.eu](http://www.cityservice.eu).

## 2.12. Ettevõtte sõlmitud kokkulepped, mis võivad omada tähtsust pärast ettevõtte kontrolli muutumist

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

## 2.13. Auditeerimissüsteem ning raamatupidamise aastaaruande koostamist puudutava siseauditi- ja riskijuhtimissüsteemide põhiomaduste kirjeldus

Ettevõttel on auditikomitee. Selle tegevusjuhised on ettevõtte nõukogu kinnitanud. Vastavalt kõnealustele tegevusjuhistele on auditikomiteel järgmised peamised ülesanded:

- jälgida ja analüüsida finantsinformatsiooni töötlemist, sh jälgida ettevõtte finantsaruannete koostamist
- nõustada nõukogu välise audiitori valimisel/vahetamisel
- nõustada nõukogu siseaudiitori valimisel/vahetamisel
- 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 audiitortegevuse seadusele
  - nõustada ja esitada nõukogule soovitusi organisatsiooni puudutavate kitsaskohtade ja vajakajäämistele kohta ning tegutsemise vastavuse kohta seadustele ja heale tavale
- teavitada nõukogu viivitamata informatsiooni, 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 kaks on sõltumatu ja üks 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 tegevusjuhistes määratakse 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 nood ei suuda oma ülesandeid täita ja/või ei vasta enam auditikomitee tegevusjuhistes või asjakohastes seadustes sätestatud nõuetele.

### **Auditikomitee liikmed:**

**ILONA MATUSEVIČIENĖ** – auditikomitee esimees, sõltumatu liige, ei tööta ettevõttes

**AUŠRA ANIULYTĖ** – sõltumatu liige, ei tööta ettevõttes

**MATAS LIKAUSKAS** – ettevõtte finantskontrolör

Auditikomitee liikmete omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.

Auditikomitee põhiline ülesanne on luua ettevõtte jaoks lisandväärtust. Selleks täidavad nad eeskirja, mille ettevõtte aktsionäride üldkoosolek on kinnitanud. Auditikomitee jälgib 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 tegevusjuhistes sätestatud nõuetele.

## 2.14. Vastavus heale ühingujuhtimise tavale

Ettevõtte järgib kohaldatavaid seaduseid, Varssavi börsi eeskirju ja ametlikku, aastal 2016 vastu võetud dokumenti "Best Practice for GPW Listed Companies" (edaspidi ka: Varssavi börsi hea ühingujuhtimise tava).

Ettevõtte tegutseb küll nii läbipaistvalt kui see seaduslikult ja praktiliselt võimalik, kasutades selleks mitmekeelset kodulehekülge, **kuid peame siiski arvestama erinevustega Poola ning Eesti äriühingute tegevust reguleerivates seadustes. Seetõttu ei ole ettevõtte kooskõlas alltoodud Varssavi börsi hea ühingujuhtimise tava põhimõtetega:**

- Põhimõtte I.Z.1.20., mille kohaselt peaks ettevõtte oma koduleheküljel avaldama heli- või videosalvestuse oma aktsionäride koosolekust. Praegu ettevõtte seda põhimõtet ei rakenda, kuid ei välista selle rakendamist tulevikus.
- Põhimõtte II.Z.3., mille kohaselt peaks vähemalt kaks nõukogu liiget olema sõltumatud. Praegu ettevõtte seda põhimõtet 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.
- Põhimõtte II.Z.4., mille kohaselt peaks 2005. aastal 15. veebruaril vastuvõetud Euroopa Komisjoni soovitus (noteeritud äriühingute haldusorganite tegevülesanneteta liikmete ja haldus- või järelevalveorgani liikmete ülesannete ning haldus- või järelevalve-

organi komisjonide kohta) lisa 1 rakendama ka ettevõttes. Käesoleva aruande allkirjastamise kuupäeva seisuga pole nõukogu üh-tegi komisjoni loonud, kuid nõukogu liikme-te piiratud arvu tõttu tegutseb terve nõu-kogu kui konkreetne komisjon, püüdes täita eeskirju, mis üldtoodud soovitusel välja toodud.

### Ettevõtte ei täida ka järgmiseid soovitusi:

- Soovitus IV.R.2., mille kohaselt peaks ettevõtte võimaldama oma aktsionäridel kasutada üldkoosolekul osalemiseks elektroonilisi kommunikatsioonivahendeid, mis tähendaks reaajas ülekannet ning kahepoolse suhtluse võimaldamist olukorras, kui aktsionärid peaks soovima võtta üldkoosolekul sõna asukohast, mis üldkoosoleku toimumise asukohaga ei kattu. Hetkel ettevõtte sellisel viisil üldkoosolekul osalemist ei võimalda, kuid ei välista selliste kommunikatsioonivahendite kasutuselevõttu tulevikus.
- Soovitus VI., mille kohaselt peaks ettevõttel olema töötasupoliitika ja -reeglid, mis seda poliitikat raamivad. Ettevõtte pole sellist poliitikat rakendanud, kuna ettevõtte kontsern on alles kasvujärgus ning töötajate ja juhtkonna suurus ei õigusta säärase keerukate reeglite rakendamist.

## 3. Sotsiaalse vastutuse aruanne

### 3.1. Ülevaade

City Service'i kontsern tegeleb elanike, kogukondade ja töötajate heaolu tagamise panustavate sotsiaalprojektide arendamisega.



Kontserni kuuluvad ettevõtted on töötamas välja mitmesuguseid algatusi nii Leedus, Lätis, Poolas, Hispaanias kui ka Peterburis, et pöörata senisest veelgi rohkem tähelepanu kogukondadele, naabruskondadele ning ühiskasutuses olevate varade vastutustundlikule majandamisele.

Kuigi oleme **TURUL** juba praegugi pidevalt kas

suisa esimesed või esimeste seas, püüame oma teenuste kvaliteeti jätkuvalt parandada. Seetõttu püüame luua iga kliendiga individuaalse suhte, kasvatades nende rahulolu läbi teenuste kvaliteedi tagamise, ning tagada seeläbi kliendi töö ja elukeskkonna kvaliteedi pidev paranemine ning info operatiivne liikumine.

Klientide kogemusi ja hinnanguid jagatakse nii kontserni sisekommunikatsiooni- kui ka kohalike meediakanalite vahendusel. Kontsern analüüsib pidevalt klientide vajadusi ning loob selle info põhjal konkreetseid tegevusplaanide ja seab eesmärgid.

Oma KOGUKONNAS püüab kontsern hoida, arendada ja toetada suhteid ja koostööd erinevate huvigruppide, haridusasutuste, politsei ja kodanikuühendustega. Kontsern loob initsiatiive, mis aitavad parandada kortermajade elanike heaolu, edendavad ja toetavad naabruskonda, juurutavad vastutustundliku suhtumist ühisvarasse ning aitavad kaasa

turvalisema elukeskkonna, paremate naabritevaheliste suhete ja traditsioonide tekkele.

Kontserni KESKKONNAALANE TEGEVUS soosib loodusvarade säästlikku kasutust, julgustab inimesi prügi sorteerima ning panustab projektidesse, mis tegelevad keskkonnasaaste vähendamise. Samuti osaleb kontsern ka üldsuse teadlikkuse tõstmisele suunatud algatustes. Kontserni kuuluvad ettevõtted teevad koostööd mitmete roheliste maailmavaadet edendavate organisatsioonidega eesmärgiga optimeerida korterelamutes prügimajandust ja propageerida ökoloogilisi algatusi.

## 3.2. Turg

2018. aastal keskendusid kontserni ettevõtted senisest enam uuele kliendisuhtluse strateegiale, et parandada oma teenuste kvaliteeti ja mainet.

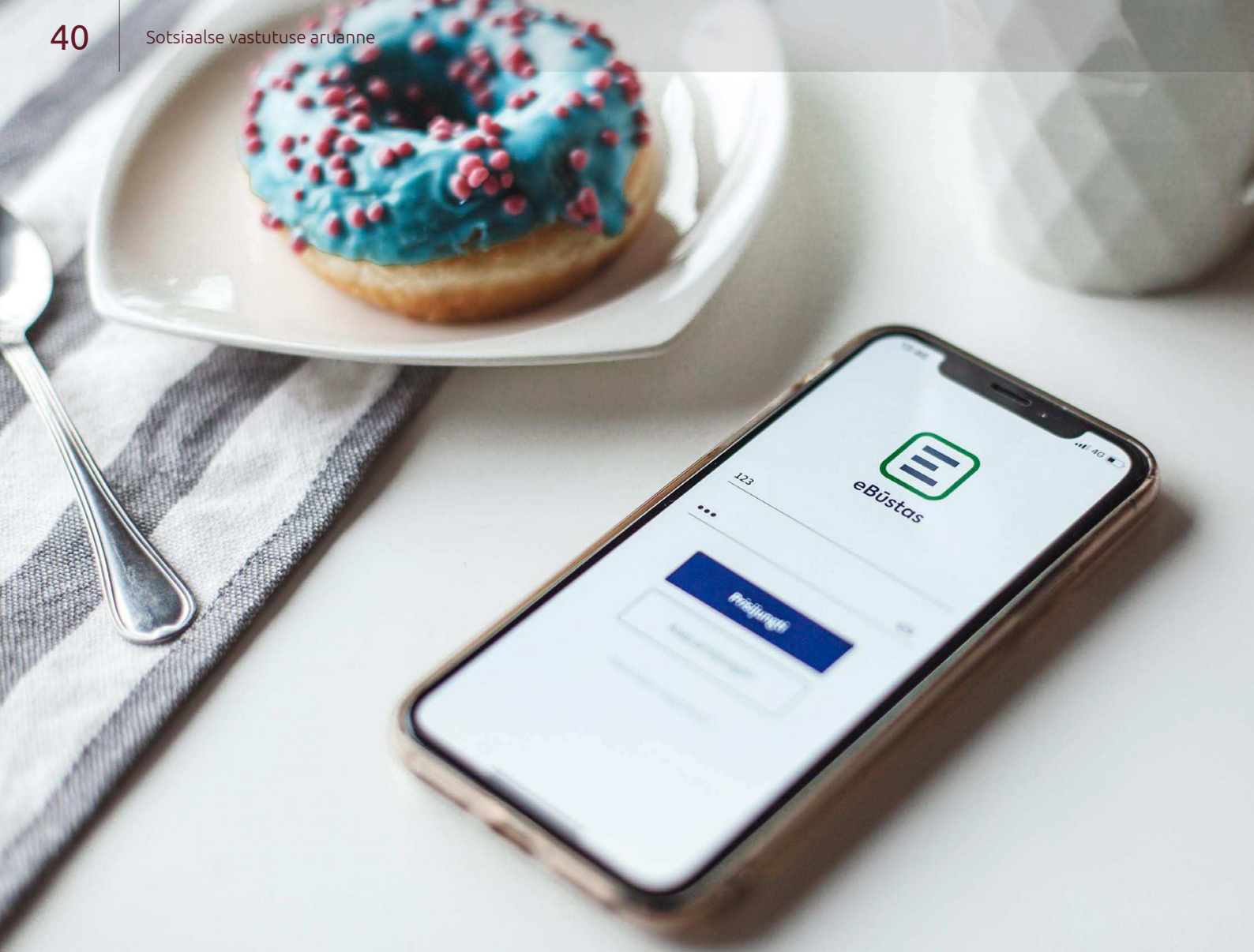
### KLIENDISUHTEDE

2018. aastal keskendusid kontserni ettevõtted uue lähenemise väljatöötamisele suhtlusel klientidega, luues mitte ainult uue strateegia, vaid ka klienditeenindusstandardi, mida tutvustati kontserni töötajatele kõikides riikides, kus kontsern tegutseb, et aidata parandada klienditeeninduse kvaliteeti ning reageerida erinevates olukordades õigesti.

Kontsern jätkab oma äritegevuse tutvustamist erinevate meediakanalite (sh sotsiaalvõrgustikud ja isegi televisioon) vahendusel, mis on osutunud seni väga edukaks. Selleks, et klientide vajadusi täpselt defineerida, julgustab kontsern ka edaspidi klientidega otse suhtlema. Selleks on kontsern loonud rakenduse, mille abil on võimalik probleemidest kiirelt teada anda ning nende lahendamiseks määratud projektijuhiga

kontakti hoida. Klientidega suhtlemiseks kasutatakse Leedus, Lätis, Poolas, Hispaanias ja Peterburis mitmeid erinevaid kanaleid: telefon, e-kirjad ja uudiskirjad, foorumid, iseteeninduskeskonnad, sotsiaalvõrgustikud ja eraviisilised kohtumised.

LEEDUS on võtnud kliendid väga hästi vastu uuendusliku mobiilirakenduse eBüsta, mis võimaldab kasutajatel rikest mugavalt teada anda, olla kursis korraliste hooldustööde graafikuga, projektijuhtidega otse suhelda ning kiiresti ja mugavalt kommunaalarveid tasuda. Aastaga on kasvanud rakenduse aktiivsete kasutajate arv 70 000 kliendini. Loomulikult on olemas ka veebilehed (iseteeninduskeskonnad) ning kontaktandmed nii klienditeeninduskeskuses kui Facebookis.



“

Leedus on võtnud kliendid väga hästi vastu nutika mobiilirakenduse eBustas, mis võimaldab rikestest mugavalt teada anda, olla kursis korraliste hooldustööde graafikuga, projektijuhtidega otse suhelda ning kiiresti ja mugavalt kommunaalarveid tasuda.

Aastaga on kasvanud rakenduse aktiivsete kasutajate arv

**70 000-ni**

Aastal 2018 tutvustati **POOLAS** uut kaubamärki TuMieszkami ning seega on kogu ettevõtte strateegia keskendunud hetkel kõnealuse kaubamärgi arendamisele. Ühe osana sellest strateegiast avati ka 24/7 kõnekeskus. Aastaga on saanud sealsed töötajad klientidelt juba 93 486 kõnet ja 4164 e-kirja. Avatud on ka veebiplatvorm, millel on juba 65 617 aktiivset kasutajat.

2018. aastal pälvis ettevõtte ka aasta halduri tiitli.

**HISPAANIAS** jõutakse klientideni erinevalt: telefonitsi, e-posti või posti teel, eraviisiliste kohtumiste või veebiportaalide kaudu. Sotsiaalsõbrad on kogumas populaarsust ning muutumas kliendisuhete arendamisel asendamatuks töövahenditeks.

Kontserni **PETERBURIS** asuv ettevõtte nimetati 2018. aastal ümber domSPB-ks. Avati 24/7 klienditeeninduskeskus ja iseteeninduskeskkond ning hakati võtma kliente vastu uues moodsas kontoris.

Aasta jooksul on tulnud  
Poola kõnekeskusesse

**93 486**

kõnet



### 3.3. Personalisuhted

Kontserni kuuluvad ettevõtted investeerivad järjepidevalt oma töötajate isiklikku arengusse ning koostöö soodustamisesse. 2018. aastal esitasid kontserni töötajad mitmesuguseid ettepanekuid efektiivsuse tõstmiseks ning viisid need ellu. Osaleti koolitustel ja seminaridel. Oma plaanide ja strateegiate jagamine kontserni erinevate ettevõtete vahel ning töötajate kaasaamine ühistesse aruteludesse on saanud igapäevaseks praktikaks. Kaks korda aastas korraldatakse Vilniuses, Kaunases, Klaipėdas ja Šiauliais koolitusi kõikide tasandite töötajatele, sh tippjuhtkonnale.



#### PERSONALISUHTED

Personalisuhete arendamisel püüab City Service oma töötajaid ettevõtte tegevustesse kaasata, julgustada avameelse dialoogi pidamist erinevate juhtimistasandite vahel ning suurendada töötajate motivatsiooni ja kaastust. Töötajate erialase kompetentsi tõstmiseks korraldatakse koolitusi. Suurt tähelepanu pööratakse töötajate tervisele ja ohutusele. Kontsern ei diskrimineeri oma töötajaid vanuse, soo, rassi, religiooni, päritolu ega usu põhjal, püüdes tagada nii kõikidele töötajatel võrdsed võimalused ja õigused. Töötajad saavad omavahel suhelda ning üksteisega oma saavutusi ja muresid jagada selleks spetsiaalselt loodud suletud Facebooki gruppides. Samuti on tehtud kontserni kuuluvatele ettevõtetele profiilid Facebookis ja LinkedInis, mis on osa tööandja

mainekujundusstrateegiast, andes töötajatele teada, millega ettevõtte erinevates riikides tegeleb.

Ettevõtte hakkas korraldama töötajatega kord aastas vestlusi, kus pannakse paika eesmärgid ning arutatakse jooksvaid probleeme. Esimest korda kontserni ajaloos ei rakendatud seda mitte üksnes Leedus, vaid ka Peterburis, Poolas, Lätis ja Hispaanias.

Samuti küsiti kõikide riikide töötajatelt intervjuude käigus esmakordselt ka seda, mis nad ettevõtte tegevusest arvavad, ning tehti ettepanekuid, kuidas nende töötulemusi parandada. Küsitluses osales üle 1000 töötaja tehnikutest juhtideni.

Pärast kontserni Leedus tegutseva ettevõtte külastamist andis Leedu personalijuhtimise ühing ettevõttele aasta külastuse auhinna.

## KOOLITUSED JA SEMINARID

2018. aastal korraldati Leedus koolitusi aja planeerimise, stressijuhtimine ja efektiivse suhtlemise teemadel ning käivitati spetsiaalne LEAN-i koolitusprogramm, mille läbinud töötajad saavad ka vastava tunnistuse. Eraldi koolitusi korraldati ka erinevate üksuste töötajatele. Kokku kulutati uute teadmiste ammutamisele ja pea 400 töötaja oskuste arendamisele üle 70 tööpäeva.

LEEDUS korraldatakse kord kuus erinevates linnades ka nn "uustulnukate päeva", mille käigus tutvustatakse uutele töötajatele terve tööpäeva jooksul kontserni visiooni, missiooni, tegevust ja väärtuseid ning LEAN-metodoloogiat. Neid koolitatakse infosüsteemide, hangete ja tööohutuse vallas ning nad osalevad kontserni väärtuseid tutvustavas meeskondlikus laumängus.

POOLAS käivitati 2018. aastal algatus äripartnerite teadmiste kasvatamiseks ning selleks, et inspireerida neid olema uute lahenduste ja uue seadmete haldamise lähenemise suhtes avatumad.

Selleks kutsuti ellu kord aastas toimuv TuMieszkamy kogukondade juhtkondade akadeemia, mille korraldajateks on töötajate seast leitud vabatahtlikud ning teemadeks uusimad kinnisvara haldamise, hooldamise, arendamise ja renoveerimise ning energiasäästu lahendused.

Samuti on Poolas hakatud korraldama koolitusi uutele töötajatele ning intensiivkursuseid kõikides linnades, kus kontsern tegutseb.

Aastal 2018 investeeriti HISPANIAS jõuliselt inimkapitali, korraldades juhtkonnale mitmeid koolitusi, mille fookuses oli kliendisuhete parandamine.

Samuti organiseeriti praktilisi müügikampaaniate korraldamise koolitusi töötajatele, kes klientidega otseselt suhtlevad.

# 400

Leedu töötajat  
osales LEAN-i  
koolitus-  
programmis



### 3.4. Kogukonnale suunatud ühiskondlikud tegevused

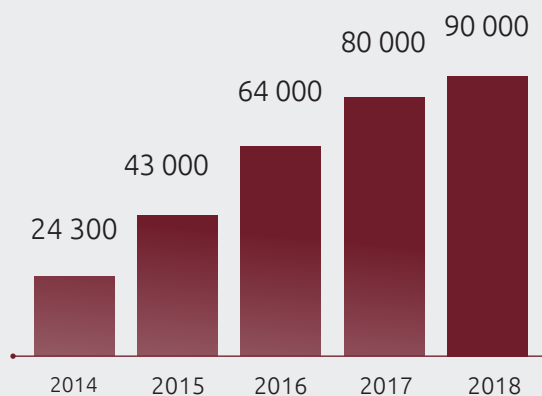
Üks Leedu olulisimaid ja suurimaid sotsiaalprojekte on „Neighbours Talk”. Antud projekti näol on tegemist Leedu viiele suurimale linnale suunatud veebipõhiste uudisteportaalide ja Facebookis asuvate sotsiaalvõrgustikega, kus jagatakse nii linna kui ettevõtte uudiseid.



Projekti olulisusest ja potentsiaalset annab tõestust ka see, et aastal 2017 tunnustati kontserni selle eest Euroopa digitaalse kommunikatsiooni auhinnaga. Viie aastaga on projekt kõvasti arenenud ning tänaseks on neil Facebookis juba üle 90 000 jälgija. 2018. aasta jooksul kirjutati viie linna kohta kokku pea 700 artiklit, millest 20% olid ettevõtte enda uudised.

Aastal 2018 korraldati **LEEDU** erinevates linnades arvukalt üritusi: jõulupuude festival, vastlapäeva tähistamine, suve alguses peetav lastefestival ja muid sarnaseid üritusi. Üks suurimaid neist oli kindlasti aasta naabri valimine, mille raames kutsutakse märkama oma naabrit ning jagama lugusid aktiivsete inimeste tegemistest. Tänavusel üritusel oli peaaegu 40 osalejat.

**VIRTUAALSE KOGUKONNAPROJEKTI  
"NEIGHBOURS TALK"  
JÄLGIJATE ARV**





2018. aastal jätkas City Service edukat koostööd jalgpalliklubiga "Ataka" ning panustas nende tegemistesse. Meie abiga korraldas klubi turniiri, kus üksteise vastu said jõudu katsuda erinevate lastekodude lapsed, kapteniks mõni kohalik kuulsus.

Aasta lõpus külastati vaeseid ja sotsiaalselt tõrjutud kliente. Pühade perioodil rõõmustasid ettevõtte töötajad neid kingituste ja mõnusa jutuajamisega.

Kogu 2018. aasta vältel kutsuti Leedu töötajaid üles kontoriust enda järel mitte kohe peale tööpäeva lõppu kinni lööma, vaid osalema ka mitteametlikel üritustel, nagu kindlas kuus sündinud töötajate sünnipäevade tähistamine või kohtumised huvitavate inimestega.

Töötajate lastele korraldati harivaid koolitusi ja kinoõhtuid.

LÄTIS viisid kontserni kuuluvad ettevõtted edu-

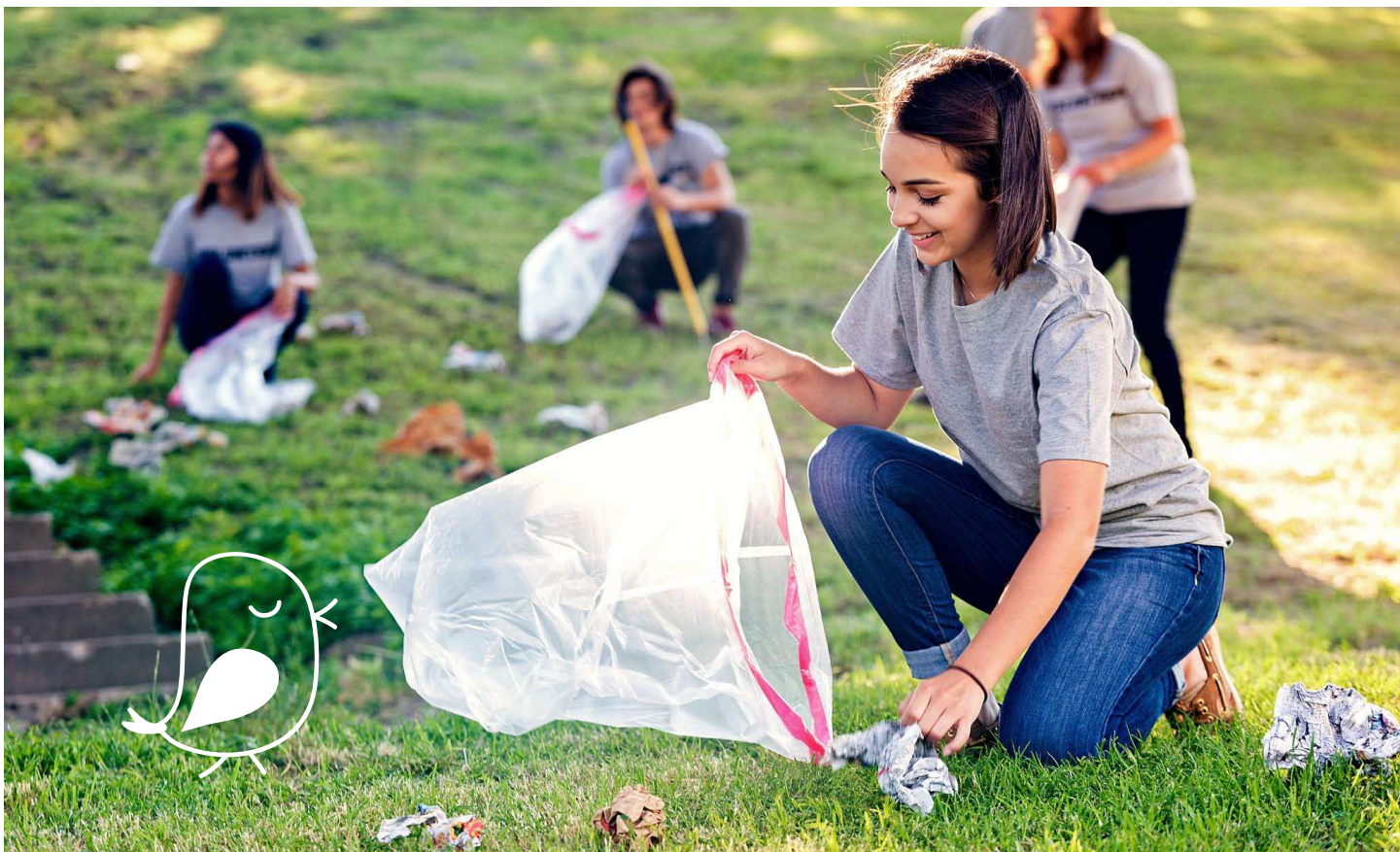
kalt läbi teleprojekte, mis ei tutvustanud üksnes ettevõtte tegevusi, vaid julgustasid ka energiasäästlikke lahendusi kasutama. Jõulude ajal kaunistati elanike trepid.

POOLAS panustasid kontserni kuuluvad ettevõtted Poola suurima heategevusliku organisatsiooni Wielka Orkiestra Świątecznej Pomocy tegemistesse. Keskne majandusüksus abistas lisaks omapoolse toetusega ka orbude aitamisega tegelevat heategevusorganisatsiooni.

Łódźi linna harukontor pani öla alla Sixtuse kabelist rääkiva raamatu väljaandmisele. Tegemist on ainulaadse kunstiteosega, mida on maailmas vaid 200 eksemplari. Trükise müügile kaasa aitamisega toetab ettevõtte Vatikanis Sixtuse kabelit kaunistavate Sandro Botticelli ja Michelangelo freskode dokumenteerimist. Toetuste kogumiseks on avatud eraldi konto. Abipalve tuli kohaliku kogukonna algatusena.

### 3.5. Keskkond/energiasäästlikkus

Leedu ja Poola on võtnud endale eesmärgiks keelata kontoris plastikpudelite kasutamine, mistõttu hakatakse pakkuma koosolekutel vett edaspidi teistsugustest nõudest (veekannust, klaaspudelitest).



POOLAS sorteerib ettevõtte vastavalt kohalikele seadustele prügi ning remonditööde tegemisel rendib erinevat liiki jäätmete tarbeks alati spetsiaalsed mahutid.

HISPAANIAS tegeleti energiatõhususe tõstmise eesmärgi poole püüdlemisega: väljastati üle 50 jätkusuutliku hoonehalduse sertifikaadi. Riiklike keskkonnanõuete täitmiseks on kaasajastatud lisaks veel mitmeid hallatavaid hooneid, et võimaldada päikeseelementide paigaldamist. Kontserni Hispaanias tegutsevad ettevõtted te-

gelevad avatud mõõtesüsteemide (OMS) arendamisega.

Prügi sorteerimist propageeritakse nii LEEDU, LÄTI, POOLA, HISPAANIA KUI KA PETERBURI ettevõtetes ning paigaldatud on ka patareide kogumiskastid. Paberikulude vähendamiseks laetakse paljud dokumendid võrku turvalistesse süsteemidesse üles ning elanikud saavad ka oma arvetele ligi elektrooniliselt, et julgustada neid paberarvetest loobuma.

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

|                                                 |             | Seisuga<br>31. detsember<br>2018 | Seisuga<br>31. detsember<br>2017 |
|-------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>VARAD</b>                                    | <b>Lisa</b> |                                  |                                  |
| <b>Põhivara</b>                                 |             |                                  |                                  |
| Firmaväärtus                                    | 4           | 10 966                           | 11 597                           |
| Muu immateriaalne põhivara                      | 5           | 32 635                           | 27 870                           |
| Materiaalne põhivara                            | 6           | 19 002                           | 18 463                           |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 7           | 69                               | 81                               |
| Investeeringud sidusettevõttesse                | 1           | 170                              | 162                              |
| Pikaajalised nõuded                             | 11, 13      | 7 035                            | 5 791                            |
| Edasilükkunud tulumaksuvarad                    | 27          | 3 251                            | 2 693                            |
| <b>Põhivara kokku</b>                           |             | <b>73 128</b>                    | <b>66 657</b>                    |
| <b>Käibevara</b>                                |             |                                  |                                  |
| Varud                                           | 9           | 2 074                            | 1 493                            |
| Ettemaksed                                      | 10          | 2 879                            | 1 703                            |
| Nõuded ostjate vastu                            | 12          | 32 774                           | 30 657                           |
| Nõuded seotud osapoolte vastu (sh antud laenud) | 32          | 234                              | 169                              |
| Muud nõuded                                     | 13          | 2 898                            | 2 505                            |
| Ettemakstud tulumaks                            |             | 496                              | 795                              |
| Lepinguvara                                     | 2.18        | 2 563                            | -                                |
| Viitlaekumised                                  |             | -                                | 2 024                            |
| Raha ja rahalähendid                            | 13          | 5 302                            | 7 797                            |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |             | <b>49 220</b>                    | <b>47 143</b>                    |
| <b>Varad kokku</b>                              |             | <b>122 348</b>                   | <b>113 800</b>                   |

(jätkub järgmisel lehel)

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (jätkub)

|                                                 |             | Seisuga<br>31. detsember<br>2018 | Seisuga<br>31. detsember<br>2017 |
|-------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                 | <b>Lisa</b> |                                  |                                  |
| <b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED</b>                 |             |                                  |                                  |
| <b>Omakapital</b>                               |             |                                  |                                  |
| Aktsiakapital                                   | 1           | 9 483                            | 9 483                            |
| Ülekurss                                        | 14          | 21 067                           | 21 067                           |
| Reservid                                        | 14, 2.2     | (1 988)                          | 190                              |
| Jaotamata kasum                                 |             | 20 287                           | 24 554                           |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |             | <b>48 849</b>                    | <b>55 294</b>                    |
| Vähemusosalus                                   | 8           | 404                              | 354                              |
| <b>Omakapital kokku</b>                         |             | <b>49 253</b>                    | <b>55 648</b>                    |
| <b>Kohustised</b>                               |             |                                  |                                  |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>                  |             |                                  |                                  |
| Pikaajalised laenukohustised                    | 15          | 17 398                           | 14 611                           |
| Kapitalirendikohustised                         | 17          | 3 047                            | 2 717                            |
| Edasilükkunud tulumaksukohustised               | 27          | 3 608                            | 3 747                            |
| Töötajate hüvitistega seotud eraldised          | 19          | 240                              | 160                              |
| Eraldised                                       | 16          | 1 864                            | 2 112                            |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>            |             | <b>26 157</b>                    | <b>23 347</b>                    |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>                  |             |                                  |                                  |
| Lühiajalised laenud                             | 15          | 10 433                           | -                                |
| Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa    | 15          | 2 712                            | 3 290                            |
| Kapitalirendikohustiste lühiajaline osa         | 17          | 1 178                            | 995                              |
| Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele         | 20, 32      | 16 159                           | 14 910                           |
| Lepingukohustised                               | 21          | 6 001                            | -                                |
| Saadud ettemaksed                               | 21          | -                                | 5 275                            |
| Maksmisele kuuluv tulumaks                      | 27          | 262                              | 495                              |
| Töötajate hüvitistega seotud eraldised          | 19          | 193                              | 124                              |
| Muud lühiajalised kohustised                    | 22          | 10 000                           | 9 716                            |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>            |             | <b>46 938</b>                    | <b>34 805</b>                    |
| <b>Kohustised kokku</b>                         |             | <b>73 095</b>                    | <b>58 152</b>                    |
| <b>Omakapital ja kohustised kokku</b>           |             | <b>122 348</b>                   | <b>113 800</b>                   |

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

|                                                                                      | Lisa | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Kliendilepingutest saadav tulu                                                       | 3    | 162 316       | -             |
| Müügitulu                                                                            | 3    | -             | 160 964       |
| Müüdud toodangu kulu                                                                 | 23   | (120 997)     | (121 690)     |
| <b>Brutokasum</b>                                                                    |      | <b>41 319</b> | <b>39 274</b> |
| Üldhalduskulud                                                                       | 24   | (35 122)      | (30 181)      |
| Finantsvaradega seotud krediidikahjust tulenevad kulud                               |      | (483)         | (665)         |
| Muud äritulud                                                                        | 25   | 1 347         | 1 800         |
| Muud ärikulud                                                                        | 25   | (1 624)       | (2 299)       |
| <b>Ärikasum</b>                                                                      |      | <b>5 437</b>  | <b>7 929</b>  |
| Intressi- ja muud finantstulud                                                       | 26   | 266           | 1 025         |
| Intressi- ja muud finantskulud                                                       | 26   | (1 133)       | (989)         |
| Ettevõtte osa sidusettevõtete kasumist (kahjumist)                                   | 1    | 8             | (22)          |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                                                          |      | <b>4 578</b>  | <b>7 943</b>  |
| Tulumaks                                                                             | 27   | (737)         | (1 792)       |
| <b>Puhaskasum</b>                                                                    |      | <b>3 841</b>  | <b>6 151</b>  |
| <b>Muu koondkasum, mis klassifitseeritakse hiljem ümber kasumisse või kahjumisse</b> |      |               |               |
| Valuutakursivahed                                                                    |      | (440)         | (89)          |
| <b>Aruandeaasta muu koondkasum kokku</b>                                             |      | <b>(440)</b>  | <b>(89)</b>   |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>                                                 |      | <b>3 401</b>  | <b>6 062</b>  |
| <b>Puhaskasumi osa, mis kuulub</b>                                                   |      |               |               |
| ettevõtte omanikele                                                                  |      | 3 791         | 6 150         |
| vähemusosanikele                                                                     |      | 50            | 1             |
|                                                                                      |      | <b>3 841</b>  | <b>6 151</b>  |
| <b>Koondkasumi osa, mis kuulub</b>                                                   |      |               |               |
| ettevõtte omanikele                                                                  |      | 3 351         | 6 061         |
| vähemusosanikele                                                                     |      | 50            | 1             |
|                                                                                      |      | <b>3 401</b>  | <b>6 062</b>  |
| Baas- ja lahjendatud kasum aksia kohta (EUR)                                         | 28   | 0,12          | 0,19          |

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| Kontsern                            | Lisa | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |               |                                         |                  |                    |                |                    |
|-------------------------------------|------|------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|------------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                     |      | Aktsia-<br>kapital                       | Ülekurs       | Valuuta-<br>kursi<br>muutuste<br>reserv | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum | Vahe-<br>summa | Vähemus-<br>osalus |
| <b>Saldo seisuga</b>                |      |                                          |               |                                         |                  |                    |                |                    |
| <b>1. jaanuar 2017</b>              |      | <b>9 483</b>                             | <b>21 067</b> | <b>(2 426)</b>                          | <b>2 689</b>     | <b>38 002</b>      | <b>68 815</b>  | <b>317</b>         |
| Aruandeaasta<br>puhaskasum          |      | -                                        | -             | -                                       | -                | 6 150              | 6 150          | 1                  |
| Muu koondkasum                      |      | -                                        | -             | (89)                                    | -                | -                  | (89)           | -                  |
| Koondkasum kokku                    |      | -                                        | -             | (89)                                    | -                | 6 150              | 6 061          | 1                  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid       | 29   | -                                        | -             | -                                       | -                | (19 598)           | (19 598)       | -                  |
| Vähemusosaluste<br>omandamine       | 4    | -                                        | -             | -                                       | -                | -                  | -              | 36                 |
| Tütarettevõtete müük                |      | -                                        | -             | 16                                      | -                | -                  | 16             | -                  |
| <b>Saldo seisuga</b>                |      |                                          |               |                                         |                  |                    |                |                    |
| <b>31. detsember 2017</b>           |      | <b>9 483</b>                             | <b>21 067</b> | <b>(2 499)</b>                          | <b>2 689</b>     | <b>24 554</b>      | <b>55 294</b>  | <b>354</b>         |
| Aruandeaasta<br>puhaskasum          |      | -                                        | -             | -                                       | -                | 3 791              | 3 791          | 50                 |
| Muu koondkasum                      |      | -                                        | -             | (440)                                   | -                | -                  | (440)          | -                  |
| Koondkasum kokku                    |      | -                                        | -             | (440)                                   | -                | 3 791              | 3 351          | 50                 |
| Väljakuulutatud<br>dividendid       | 29   | -                                        | -             | -                                       | -                | (9 799)            | (9 799)        | -                  |
| Muude reservide<br>ümberpaigutamine |      | -                                        | -             | -                                       | (1 741)          | 1 741              | -              | -                  |
| Tütarettevõtte müük                 | 1    | -                                        | -             | 3                                       | -                | -                  | 3              | -                  |
| <b>Saldo seisuga</b>                |      |                                          |               |                                         |                  |                    |                |                    |
| <b>31. detsember 2018</b>           |      | <b>9 483</b>                             | <b>21 067</b> | <b>(2 936)</b>                          | <b>948</b>       | <b>20 287</b>      | <b>48 849</b>  | <b>404</b>         |

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

|                                                                                                                                           | Lisa    | 2018          | 2017          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                                                                                             |         |               |               |
| Puhaskasum                                                                                                                                |         | 3 841         | 6 151         |
| <b>Korrigeerimised:</b>                                                                                                                   |         |               |               |
| Tulumaksukulu                                                                                                                             | 27      | 737           | 1 792         |
| Põhivara kulum                                                                                                                            | 5, 6, 7 | 4 991         | 4 389         |
| Varude, ettemaksete ning ostjate vastu olevate nõuete<br>allahindamine ja mahakandmine                                                    |         | 462           | 820           |
| (Kasum) kahjum materiaalse põhivara müügist                                                                                               | 25      | (20)          | 728           |
| Kahjum investeringute müügist                                                                                                             | 1       | 80            | 392           |
| Firmaväärtuse langus                                                                                                                      |         | 623           | -             |
| Intressi(tulu)                                                                                                                            | 26      | (194)         | (540)         |
| Intressikulu                                                                                                                              | 26      | 565           | 539           |
| Eraldiste muutus                                                                                                                          | 16, 31  | (420)         | 419           |
| Tütarettevõtete dekonsolideerimine                                                                                                        | 1, 2.20 | -             | (1 667)       |
| Muu finantstegevuse netotulem                                                                                                             |         | 416           | (496)         |
| Ettevõtte osa sidusettevõtte puhaskahjumist                                                                                               |         | (8)           | 22            |
|                                                                                                                                           |         | <b>11 073</b> | <b>12 549</b> |
| <b>Käibekapitali muutused:</b>                                                                                                            |         |               |               |
| Varude muutus                                                                                                                             |         | (393)         | 40            |
| Muutus kirjetes nõuded ostjate vastu, nõuded seotud osapoolte<br>vastu, lepinguvara, pikaajalised nõuded, muud nõuded ja muu<br>käibevara |         | (4 487)       | (3 590)       |
| Ettemaksete (suurenemine)                                                                                                                 |         | (1 434)       | (964)         |
| Muutused kirjes võlad tarnijatele ja seotud osapooltele                                                                                   |         | 1 908         | (711)         |
| (Makstud) tulumaks                                                                                                                        |         | (2 391)       | (2 595)       |
| Saadud ettemaksete, lepingukohustiste ja muude lühiajaliste<br>kohustiste muutus                                                          |         | 1 359         | 1 944         |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                                                                                                       |         | <b>5 635</b>  | <b>6 673</b>  |

(jätkub järgmisel lehel)

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne (jätkub)

|                                                                     | Lisa    | 2018           | 2017            |
|---------------------------------------------------------------------|---------|----------------|-----------------|
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                             |         |                |                 |
| Põhivara (ost)                                                      | 5, 6, 7 | (5 524)        | (4 242)         |
| Kasum põhivara müügist                                              |         | 418            | 995             |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse (miinus omandatud raha) | 1, 4    | (3 498)        | (406)           |
| Tütarettevõtetesse tehtud investeeringute müük (miinus müüdud raha) | 1       | (3)            | 39              |
| Tütarettevõtetesse tehtud investeeringute dekonsolideerimine        | 1       | -              | (462)           |
| Saadud intressid                                                    |         | 142            | 384             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>                       |         | <b>(8 465)</b> | <b>(3 692)</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                            |         |                |                 |
| (Makstud) dividendid                                                |         | (9 799)        | (19 598)        |
| Saadud laenud                                                       | 15      | 34 137         | 180             |
| Kapitalirendi(maksed)                                               | 15      | (1 289)        | (1 820)         |
| (Tagasimakstud) laenud                                              | 15      | (22 025)       | (3 607)         |
| (Makstud) intressid                                                 |         | (437)          | (441)           |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>                      |         | <b>587</b>     | <b>(25 286)</b> |
| <b>Raha ja rahalähendite muutus</b>                                 |         | <b>(2 243)</b> | <b>(22 305)</b> |
| <b>Valuutakursivahed</b>                                            |         | <b>(252)</b>   | <b>(169)</b>    |
| <b>Raha ja rahalähendid aruandeperioodi alguses</b>                 |         | <b>7 797</b>   | <b>30 271</b>   |
| <b>Raha ja rahalähendid aruandeperioodi lõpus</b>                   |         | <b>5 302</b>   | <b>7 797</b>    |
| <b>Täiendav info rahavoogude kohta:</b>                             |         |                |                 |
| <b>Mitterahaline investeerimistegevus:</b>                          |         |                |                 |
| Kapitalirendi korras finantseeritav materiaalse põhivara ost        |         | 1 659          | 2 478           |

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## 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 kinnisvarahoolduse 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.

2018. aasta 31. detsembri seisuga töötas kontsernis 4305 (31. detsember 2017: 4202) inimest.

Nii 2018. kui ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik ettevõtte 31 610 000 lihtaktsiat kantud Varssavi börsi paralleelturu nimekirja (aktsiate ISIN-kood: EE3100126368). Aktsiate kauplemiskood Varssavi börsil on CTS.

2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõtte omanikering järgmine:

|                                                              | 2018              |                                                           | 2017              |                                                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                              | Aktsiate arv      | Aktsionäri %<br>aktsia-<br>kapitalist ja<br>hääleõigusest | Aktsiate arv      | Aktsionäri %<br>aktsia-<br>kapitalist ja<br>hääleõigusest |
| UAB ICOR                                                     | 26 813 293        | 84,83%                                                    | 26 813 293        | 84,83%                                                    |
| Muud füüsilistest ja juriidilistest isikutest<br>aktsionärid | 4 796 707         | 15,17%                                                    | 4 796 707         | 15,17%                                                    |
| <b>Kokku</b>                                                 | <b>31 610 000</b> | <b>100%</b>                                               | <b>31 610 000</b> | <b>100%</b>                                               |

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 aktsionäri varalised ja mittevaralised õigused ei ole mingil viisil koormatud ega piiratud.

#### Ettevõtte aktsiakapital

Ettevõtte aktsiakapital oli nii 2018. kui ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga 9 483 000 eurot. Aktsiakapital koosneb 31 610 000 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 tütarettevõtted ühtegi ettevõtte aktsiat ei oma. 2018. ja 2017. 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 2018 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**  
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

**1 Üldine informatsioon (jätkub)**

Kontserni struktuur

2018. aasta 31. detsembri seisuga koosnes City Service SE kontsern emaettevõttest City Service SE ning järgmistest otsese ja kaudse kontrolli all olevatest tütarettevõtetest (edaspidi: kontsern):

| Ettevõte                           | Riik  | Kontserni osalus seisuga 31. detsember 2018 | Kontserni osalus seisuga 31. detsember 2017 | Põhitegevusala                             |
|------------------------------------|-------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| UAB Acta iuventus                  | Leedu | 100%                                        | -                                           | Turvateenused                              |
| UAB Alytaus būstas                 | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Elamuhaldus                                |
| UAB Alytaus namų valda             | Leedu | 76%                                         | 76%                                         | Mittetoimiv                                |
| UAB Algos saugos tarnyba           | Leedu | 100%                                        | -                                           | Turvateenused                              |
| UAB Antakalnio būstas              | Leedu | 100%                                        | 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 Biržų butų ūkis                | Leedu | 57,71%                                      | 57,71%                                      | Elamuhaldus                                |
| UAB Būsto mokėjimai                | Leedu | 100%                                        | -                                           | Mittetoimiv                                |
| UAB Citenga                        | Leedu | 100%                                        | -                                           | Mittetoimiv                                |
| UAB City Service                   | Leedu | 100%                                        | -                                           | Valdusettevõtte                            |
| UAB City Service Cleaning          | Leedu | 100%                                        | -                                           | Mittetoimiv                                |
| UAB City Service Engineering       | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Ärikinnisvara haldus ja hooldus            |
| UAB Connecto Pay                   | Leedu | 100%                                        | -                                           | IT-teenused                                |
| UAB CSG IT                         | Leedu | 100%                                        | -                                           | IT-teenused                                |
| UAB Dainavos būstas                | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Elamuhaldus                                |
| UAB Danės būstas                   | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Elamuhaldus                                |
| UAB Ekonomus                       | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Hoonehaldus                                |
| UAB Energijos taupymo paslaugos    | Leedu | 100%                                        | -                                           | Mittetoimiv                                |
| UAB Energinio efektyvumo paslaugos | Leedu | 100%                                        | -                                           | Mittetoimiv                                |
| UAB Neries būstas                  | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Mittetoimiv                                |
| 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%                                        | 100%                                        | Elamuhaldus                                |
| UAB Klaipėdos būstas LT            | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Elamuhaldus                                |
| UAB Konarskio turgelis             | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Turuplatside ja -hoonete haldamine         |
| UAB Lazdynų butų ūkis              | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Elamuhaldus                                |
| UAB Lazdynų būstas                 | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Mittetoimiv                                |
| UAB Mano aplinka                   | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Territooriumi hooldus- ja koristusteenused |
| UAB Mano aplinka plius             | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Territooriumi hooldus- ja koristusteenused |
| UAB Mano Būstas                    | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Kinnisvarahooldus                          |
| UAB Mano Būsto Sauga               | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Turvateenused                              |
| UAB Mano būsto valdymas            | Leedu | 100%                                        | -                                           | Mittetoimiv                                |
| UAB Mano sauga LT                  | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Turvateenused                              |
| UAB Merlangas                      | Leedu | 100%                                        | -                                           | Elamuhaldus                                |
| UAB Nacionalinis renovacijos       | Leedu | 100%                                        | 100%                                        | Mittetoimiv                                |

## fondas

|                                                 |           |        |        |                                                  |
|-------------------------------------------------|-----------|--------|--------|--------------------------------------------------|
| 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 Pastatų priežiūra                           | Leedu     | 100%   | 100%   | Kinnisvarahoodus                                 |
| UAB Pastatų valdymas                            | Leedu     | 100%   | -      | Elamuhaldus                                      |
| UAB Pašilaičių būstas                           | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Pietinis būstas                             | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Radviliškio būstas                          | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Rinkų vystymas                              | Leedu     | 100%   | 100%   | Mittetoimiv                                      |
| UAB Saugos projektų valdymas*                   | Leedu     | 100%   | 100%   | Turvateenused                                    |
| UAB Skolos LT                                   | Leedu     | 100%   | 100%   | Inkassoteenused                                  |
| UAB Šiaulių būstas                              | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Šilalės būstas                              | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Šilutės būstas                              | Leedu     | 99,84% | 99,84% | Elamuhaldus                                      |
| UAB Šiaulių NT valdymas                         | Leedu     | 100%   | -      | Mittetoimiv                                      |
| UAB Tauragės būstas                             | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Toirenta                                    | Leedu     | 100%   | 100%   | Biokäimlate rent ja reovee kõrvaldamise teenused |
| UAB Unitechna                                   | Leedu     | 100%   | -      | Bensiinjaaamade rajamine ja hooldus              |
| UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai                 | Leedu     | 100%   | 100%   | Mittetoimiv                                      |
| UAB Vėtrungės būstas                            | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Vilkipėdės būstas                           | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Vilniaus turgus                             | Leedu     | 100%   | 100%   | Mittetoimiv                                      |
| UAB Viršuliškių būstas                          | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| UAB Voverės                                     | Leedu     | 100%   | -      | Toitlustus                                       |
| UAB Žirmūnų būstas                              | Leedu     | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Administracion Urbana y Rural Chorro, S.L.U.    | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Afinem administración de finques, S.L.U.        | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Aresi administracion de fincas S. L.            | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Aresi Euroinmo, S.L.                            | Hispaania | 100%   | 100%   | Mittetoimiv                                      |
| Aresi Gestion residencial, S.L.                 | 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                                      |
| Eurobroker Advisors Sorreduria de Seguros, S.L. | Hispaania | 100%   | 100%   | Kindlustusteenused                               |
| Euronamas Gestion de Fincas Sur, S.L.           | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Euronamas Gestion de Fincas Mrc, S.L.           | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Euronamas gestion de fincas Madrid, S.L.        | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| Grupo Aresi de Inversiones, S.L.                | Hispaania | 100%   | 100%   | Valdusettevõte                                   |
| Interlift Mantenimiento y Ascensores, S.L.      | Hispaania | 100%   | 100%   | Mittetoimiv                                      |
| Portalpro Gestion Integral S.L.                 | Hispaania | 100%   | -      | Mittetoimiv                                      |
| Vetell dos iberica, S.L.**                      | Hispaania | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |
| SIA Connecto Pay                                | Läti      | 100%   | -      | Mittetoimiv                                      |
| SIA City Service                                | Läti      | 100%   | 100%   | Valdusettevõte                                   |
| SIA City Service Engineering                    | Läti      | 100%   | 100%   | Ärikinnisvara haldus ja hooldus                  |
| SIA Ēku pārvaldīšanas serviss                   | Läti      | 100%   | 100%   | Kinnisvarahoodus                                 |
| SIA Laba Enerģija                               | Läti      | 100%   | 100%   | Elektri müük                                     |
| SIA Latvijas Namsaimnieks                       | Läti      | 100%   | 100%   | Elamuhaldus                                      |

EX  
30.04.2019  
G70

**CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti**  
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**  
**31. detsembril 2018 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**  
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

|                                                        |           |      |      |                                            |
|--------------------------------------------------------|-----------|------|------|--------------------------------------------|
| SIA Namu serviss APSE                                  | Läti      | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| Atrium 21 sp. z o.o.                                   | Poola     | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| City Service Poland sp. z o.o.                         | Poola     | -    | 100% | Mittetoimiv                                |
| City Service Polska sp. z o.o.                         | Poola     | 100% | 100% | Kohalik valdusettevõtte                    |
| Certus-Serwis Sp. z o. o.                              | Poola     | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| Concierge - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.    | Poola     | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| Dom Best sp. z o.o.                                    | Poola     | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| EnergiaOK sp. z o.o.                                   | Poola     | 100% | 100% | Elektri müük                               |
| Famix sp. z o.o.                                       | Poola     | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| Gerente - Serwis Nieruchomości sp. z o.o.              | Poola     | -    | 100% | Ärinnisvara haldus ja hooldus              |
| Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.                         | Poola     | 100% | 100% | Mittetoimiv                                |
| Home Rent sp. z o.o.                                   | Poola     | 50%  | 50%  | Elamuhaldus                                |
| Hoone - Usługi Budowlane sp. z o.o.                    | Poola     | -    | 100% | Ehitus ja projekteerimine                  |
| Parama Blue sp. z o.o.                                 | Poola     | 100% | 100% | Mittetoimiv                                |
| Parama Group sp. z o.o.                                | Poola     | 100% | 100% | Valdusettevõtte                            |
| Parama Yellow sp. z o.o.                               | Poola     | 100% | 100% | Mittetoimiv                                |
| Parama Red sp. z o.o.                                  | Poola     | 100% | 100% | Mittetoimiv                                |
| Parama White sp. z o.o.                                | Poola     | 100% | 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% | 100% | Ehitus ja projekteerimine                  |
| TED sp. z o.o.                                         | Poola     | 100% | 100% | Kinnisvarahaldus                           |
| Tumieszkamy sp. z o. o.                                | Poola     | 100% | -    | Mittetoimiv                                |
| Wolska Aparthotel sp. z o. o.                          | Poola     | 100% | -    | Majutusteenused                            |
| Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.              | Poola     | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| ZZN Inwestycje sp. z o.o.                              | Poola     | 100% | 100% | Mittetoimiv                                |
| OAO Сити Сервис / OAO City service                     | Peterburi | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| ЗАО Сити Сервис / ZAO City service                     | Peterburi | 100% | 100% | Elamuhaldus                                |
| ООО 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 koristusteenused |
| ООО Подъемные механизмы                                | Peterburi | 100% | 100% | Liftide paigaldus ja hooldus               |
| ООО Территория комфорта                                | Peterburi | 100% | 100% | Mittetoimiv                                |

2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõttesse investeeringust Marijampolės butų ūkis UAB-sse (34% osalus).

\* Kontsern lõpetas UAB Saugos projekty valdymas konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes pärast pankrotihalduri määramist 24. juulil 2017 ehk päeval, mil kontsern kontrolli kaotas.

\*\* Kontsern lõpetas Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A. (sh allkonsolideeritud tütaretevõtte Vetell dos iberica, S.L.) konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes pärast pankrotihalduri määramist 10. mail 2017 ehk päeval, mil kontsern kontrolli kaotas (lisa 2.20).

**EY** 30.04.2019  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY  
GO

## **1 Üldine informatsioon (jätkub)**

### Kontsernis 2018. aastal toimunud muutused

2018. aastal omandas kontsern mitu uut tütarettevõtet (ostutehingute üksikasjad on avalikustatud lisas 4):

- 18. jaanuaril 2018 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse turvateenuseid pakkuvast ettevõttes UAB Acta iuventus (ostuhind 289 000 eurot).
- 5. juulil 2018 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Merlangas (ostuhind 257 000 eurot), mis tegeleb Panevėžys'is elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 5. juulil 2018 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Pastatų valdymas (ostuhind 340 000 eurot), mis tegeleb Panevėžys'is elamuhaldusteenuste pakkumisega.
- 25. juulil 2018 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse toitlustusettevõttes UAB Voverės (ostuhind 571 000 eurot).
- 9. augustil 2018 omandas City Service SE oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Unitechna (ostuhind 2 035 000 eurot). UAB Unitechna osutab bensiinijaamade rajamise, seadmete hankimise ja tehnohoolduse teenuseid ühele Leedu suurimale bensiinijaamadeketile.
- 15. novembril 2018 omandas City Service SE oma Leedu tütarettevõtte UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB ALGOS saugos tarnyba (ostuhind 450 000 eurot). UAB ALGOS saugos tarnyba tegeleb turvateenuste pakkumisega.

Samuti toimusid 2018. aastal kontsernis mitmed reorganiseerimised (muutused kontserni juriidilises struktuuris):

- 28. veebruaril 2018 viidi lõpule ettevõtete City Service Poland sp. z.o.o. ja City Service Polska sp. z.o.o. reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti City Service Poland sp. z.o.o. koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega City Service Polska sp. z.o.o. City Service Poland sp. z.o.o. tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. City Service Polska sp. z.o.o. juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.
- 27. juulil 2018 muudeti ettevõtte ОАО Специализированное ремонтно-наладочное управление õiguslikku vormi ning ettevõtteks sai ООО Специализированное ремонтно-наладочное управление.
- 1. augustil 2018 viidi lõpule ettevõtte Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi uus ettevõtte Wolska Aparthotel sp. z o.o. Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.

2018. aastal asutas kontsern mitu uut tütarettevõtet:

- Aastal 2018 asutas kontsern oma Leedu tütarettevõtete kaudu järgmised ettevõtted: UAB Citenga, UAB Šiaulių NT valdymas, UAB Energijos taupymo paslaugos, UAB Energinio efektyvumo paslaugos, UAB City Service, UAB CSG IT, UAB Būsto aplinka (juriidiline nimi muutus, uus nimi UAB Connecto Pay), UAB City Service Cleaning, UAB Mano Būsto valdymas, UAB Būsto mokėjimai (osakapital 2500 eurot).
- Aastal 2018 asutas kontsern oma Poola tütarettevõtte kaudu uue ettevõtte Tumieszkamy sp. z o. o. (osakapital 1200 eurot).
- Aastal 2018 asutas kontsern oma Läti tütarettevõtte kaudu uue ettevõtte SIA Connecto Pay (osakapital 2800 eurot);
- Aastal 2018 asutas kontsern oma Hispaania tütarettevõtte kaudu uue ettevõtte Portalpro Gestion Integral S.L. (osakapital 3000 eurot).

## 1 Üldine informatsioon (jätkub)

31. juulil 2018 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte Gerente - Serwis Nieruchomości sp. z o.o. Müügitehingu koguväärtuseks oli 80 000 Poola zlotti (19 000 eurot). Müüdud tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

|                                                          | <b>Gerente – Serwis<br/>Nieruchomości sp. z o.o.<br/>31. juuli 2018</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Müügikuupäev</b>                                      |                                                                         |
| Firmaväärtus                                             | 35                                                                      |
| Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)                     | 132                                                                     |
| Raha ja rahalähendid                                     | 31                                                                      |
| Pika- ja lühiajalised kohustised                         | (77)                                                                    |
| <b>Müüdud netovara kokku</b>                             |                                                                         |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                        | 121                                                                     |
| Vähemusosanikele kuuluv osa                              | -                                                                       |
| Müügil realiseerunud osa valuutakursi muutuste reservist | (2)                                                                     |
| Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites    | 19                                                                      |

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist 104 000 euro suuruse puhaskahjumi.

31. juulil 2018 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte Hoone – Usługi Budowlane sp. z o.o. Müügitehingu koguväärtuseks oli 40 000 Poola zlotti (9000 eurot). Müüdud tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

|                                                          | <b>Hoone – Usługi Budowlane<br/>sp. z o.o.<br/>31. juuli 2018</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Müügikuupäev</b>                                      |                                                                   |
| Firmaväärtus                                             | -                                                                 |
| Põhivara (v.a firmaväärtus)                              | 1                                                                 |
| Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)                     | 122                                                               |
| Raha ja rahalähendid                                     | -                                                                 |
| Pika- ja lühiajalised kohustised                         | (139)                                                             |
| <b>Müüdud netovara kokku</b>                             |                                                                   |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                        | (16)                                                              |
| Vähemusosanikele kuuluv osa                              | -                                                                 |
| Müügil realiseerunud osa valuutakursi muutuste reservist | (1)                                                               |
| Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites    | 9                                                                 |

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist 24 000 euro suuruse puhaskasumi.

## 1 Üldine informatsioon (jätkub)

### Kontsernis 2017. aastal toimunud muutused

2017. aastal omandas kontsern mitu uut tütarettevõtet (ostutehingute üksikasjad on avalikustatud lisas 4):

- 27. jaanuaril 2017 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Visos apsaugos paslaugos (ostuhind 12 000 eurot).
- 6. aprillil 2017 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 57,71% osaluse ettevõttes UAB Biržų butų ūkis. Tehingu väärtuseks oli 48 000 eurot.
- 16. juunil 2017 omandas kontsern oma Läti tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes SIA Laba Enerģija.
- 1. oktoobril 2017 omandas kontsern oma Hispaania tütarettevõtte kaudu ettevõtte Administración de Fincas Jimenez, S.L. Ettevõtte põhitegevuseks on elamuhaldus Hispaanias.
- 12. detsembril 2017 omandas kontsern oma Poola tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes Certus-Serwis Sp. z o. o.

Samuti toimusid 2017. aastal kontsernis mitmed reorganiseerimised (muutused kontserni juriidilises struktuuris):

- 16. märtsil 2017 viidi lõpule ettevõtete UAB Šilalės butų ūkis ja UAB Šilalės būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Šilalės būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šilalės butų ūkis. UAB Šilalės būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Šilalės butų ūkis uueks nimeks UAB Šilalės būstas, ettevõtte juht ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 11. augustil 2017 viidi lõpule ettevõtte UAB Mano Būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi uus ettevõtte UAB City Service Engineering. Ettevõtte UAB Mano Būstas juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.
- 21. augustil 2017 viidi lõpule ettevõtete SIA L-Namsaimnieks ja SIA Latvijas Namsaimnieks reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti SIA L-Namsaimnieks koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega SIA Latvijas Namsaimnieks. SIA L-Namsaimnieks tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Ettevõtte SIA Latvijas Namsaimnieks juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.
- 15. septembril 2017 viidi lõpule ettevõtete UAB Visos apsaugos paslaugos ja UAB Mano sauga LT reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Visos apsaugos paslaugos koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Mano sauga LT. UAB Visos apsaugos paslaugos tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Ettevõtte UAB Mano sauga LT juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.

5. aprillil 2017 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte City Service Grupa Techniczna sp. z o.o. Müügitehingu koguväärtuseks oli 200 000 Poola zlotti (47 000 eurot). Müüdü tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

|                                                          | <b>City Service Grupa<br/>Techniczna sp. Z o.o.<br/>5. aprill 2017</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Müügikuupäev</b>                                      |                                                                        |
| Firmaväärtus                                             | -                                                                      |
| Põhivara (v.a firmaväärtus)                              | 278                                                                    |
| Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)                     | 569                                                                    |
| Raha ja rahalähendid                                     | 7                                                                      |
| Pika- ja lühiajalised kohustised                         | (3 987)                                                                |
| <b>Müüdü netovara kokku</b>                              |                                                                        |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                        | (3 133)                                                                |
| Vähemusanikele kuuluv osa                                | -                                                                      |
| Müügil realiseerunud osa valuutakursi muutuste reservist | (16)                                                                   |
| Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites    | 47                                                                     |

Kontsern kajastas tütarettevõtte aktsiate müügist 396 000 euro suuruse puhaskahjumi, kuhu on arvestatud ka 3 433 000 euro suurune kahjum vara väärtuse langusest, mis tekkis kontserni nõuetest maha müüdü tütarettevõtete vastu müügikuupäeva seisuga, ja müügikulutused summas 127 000 eurot.

# **1 Üldine informatsioon (jätkub)**

3. mail 2017 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte SIA Namserviss. Müügitehingu koguväärtuseks oli 3000 eurot. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

|                                                           | <b>SIA Namserviss</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                           | <b>3. mai 2017</b>    |
| <b>Müügikuupäev</b>                                       |                       |
| Firmaväärtus                                              | 12                    |
| Põhivara (v.a firmaväärtus)                               | -                     |
| Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)                      | 5                     |
| Raha ja rahalähendid                                      | 4                     |
| Pika- ja lühiajalised kohustised                          | (22)                  |
| <b>Müüdud netovara kokku</b>                              |                       |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                         | (1)                   |
| Vähemusosani keele kuuluv osa                             | -                     |
| <br>Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites | <br>3                 |

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist 4000 euro suuruse puhaskasumi.

10. mail 2017 kaotas kontsern pankrotimenetluse tõttu kontrolli tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A. (sh Concentra allkonsolideeritud tütarettevõtte Vetell dos iberica, S.L.) üle, nagu on kirjeldatud täpsemalt lisas 2.20. Dekonsolideeritud tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

|                                      | <b>Concentra Servicios y</b> |
|--------------------------------------|------------------------------|
|                                      | <b>Mantenimiento, S.A.</b>   |
|                                      | <b>10. mai 2017</b>          |
| <b>Dekonsolideerimise kuupäev</b>    |                              |
| Firmaväärtus                         | -                            |
| Põhivara (v.a firmaväärtus)          | 95                           |
| Käibevara (v.a raha ja rahalähendid) | 6 381                        |
| Raha ja rahalähendid                 | 373                          |
| Pika- ja lühiajalised kohustised     | (8 567)                      |
| <b>Müüdud netovara kokku</b>         |                              |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa    | (1 718)                      |
| Vähemusosani keele kuuluv osa        | -                            |

Kontsern kajastas tütarettevõtte dekonsolideerimisest 1 592 000 euro suuruse puhaskasumi, kuhu on arvestatud ka 126 000 euro suurune kahjum vara väärtuse langusest, mis tekkis kontserni nõuetest dekonsolideeritud tütarettevõtte vastu likvideerimise kuupäeva seisuga, ning tütarettevõtte kohustiste ja varade hinnangulise likvideerimisväärtuse vahe summas 1 718 000 eurot (lisa 2.20).

## 1 Üldine informatsioon (jätkub)

24. juulil 2017 kaotas kontsern pankrotimenetluse tõttu kontrolli tütarettevõtte UAB Saugos projektü valdymas üle. Dekonsolideeritud tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

|                                      | <b>UAB Saugos projektü<br/>valdymas<br/>24. juuli 2017</b> |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Dekonsolideerimise kuupäev</b>    |                                                            |
| Firmaväärtus                         | 1                                                          |
| Põhivara (v.a firmaväärtus)          | 19                                                         |
| Käibevara (v.a raha ja rahalähendid) | 86                                                         |
| Raha ja rahalähendid                 | 89                                                         |
| Pika- ja lühiajalised kohustised     | (359)                                                      |
| <b>Müüdnud netovara kokku</b>        |                                                            |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa    | (164)                                                      |
| Vähemusosaniikele kuuluv osa         | -                                                          |

Kontsern kajastas tütarettevõtte dekonsolideerimisest 75 000 euro suuruse puhaskasumi, kuhu on arvestatud ka 89 000 euro suurune kahjum vara väärtuse langusest, mis tekkis kontserni nõuetest dekonsolideeritud tütarettevõtte vastu müügikuupäeva seisuga.

### Investeeringud sidusettevõtetesse

2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõtetesse investeeringust Marijampolės butų ūkis UAB-sse (34% osalus), mis omandati 16. mail 2011. Kõnealuse ettevõtte põhitegevusalaks on elamuhaldusteenuste pakkumine.

Kontsern kajastas oma koondkasumiaruandes kontserni osa sidusettevõtte majandustulemustest, mis 31. detsembril 2018 oli 8000 eurot ja 31. detsembril 2017 oli (22) 000 eurot. Aastatel 2018 ja 2017 kontsern sidusettevõtetelt dividende ei saanud.

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

|                                                            | <b>UAB Marijampolės<br/>butų ūkis<br/>2018</b> | <b>UAB Marijampolės<br/>butų ūkis<br/>2017</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Põhivara                                                   | 68                                             | 79                                             |
| Käibevara                                                  | 548                                            | 581                                            |
| Pikaajalised kohustised                                    | (3)                                            | (15)                                           |
| Lühiajalised kohustised                                    | (527)                                          | (578)                                          |
| Netovara                                                   | 86                                             | 67                                             |
| Müügitulu                                                  | 1 129                                          | 1 165                                          |
| Puhaskasum (-kahjum)                                       | 23                                             | (65)                                           |
| <b>Kontserni investeeringu<br/>bilansiline jääkväärtus</b> | <b>170</b>                                     | <b>162</b>                                     |

## 2 Arvestuspõhimõtted

### 2.1. Koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel.

Ettevõtte juhtkond kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 30. aprillil 2019. Ettevõtte aktsionäridel on seadusest tulenev õigus käesolev raamatupidamise aastaaruanne kas kinnitada või jätta kinnitamata ja nõuda juhtkonnalt uue koostamist.

#### ***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-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2018:

#### **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“**

Standardi IFRS 9 lõppversioon koondab kõiki finantsinstrumentide projekti etappe ning asendab standardi IAS 39 ja kõik eelnevad IFRS 9 versioonid. Standard kehtestab uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku, finantskohustiste raamatupidamisliku kajastamise nõuded, finantsvarade allahindluse reeglistiku ja riskimaandamisarvestuse (hedge accounting) erireeglid. Kontsern rakendas standardit IFRS 9 edasiulatavalt alates 1. jaanuarist 2018 lihtsustusi kasutamata. Kui arvestuspõhimõtete all kirjeldatud täiendava informatsiooni esitusviis (lisad 2.8, 12) välja avata, standardi rakendamine kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud (seetõttu pole korrigeeritud 2018. aasta 31. detsembri seisuga ka jaotamata kasumi algsaldot). Kontsern ei ole võrdlusinformatsiooni korrigeerinud ning see esitatakse jätkuvalt vastavalt standardile IAS 39.

#### **IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“**

Standardiga IFRS 15 kehtestatakse 5-astmeline mudel, mida hakatakse rakendada kliendilepingutest teenitavale tulule sõltumata tegevusalast ja tulutehingu liigist. Standardi nõudmised hakkavad kehtima ka ettevõtte tavapärase tegevuse väljundiks mitteolevate mittefinantsvarade müümisest saadud kasumite ja kahjumite kajastamisele ja mõõtmisele (nt materiaalse või immateriaalse põhivara müügile). 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.

Kontsern kasutas standardi IFRS 15 rakendamisel osaliselt tagasiulatuvat lähenemist ning on rakendanud standardit alates 1. jaanuarist 2018 kõigile lepingutele lihtsustusi kasutamata. Kui arvestuspõhimõtete all kirjeldatud täiendava informatsiooni esitusviis (lisa 2.18) välja avata, standardi IFRS 15 rakendamine kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud (seetõttu pole korrigeeritud 2018. aasta 31. detsembri seisuga ka jaotamata kasumi algsaldot). Võrdlusinformatsiooni ei korrigeerinud ning see esitatakse jätkuvalt vastavalt standarditele IAS 11 ja IAS 18 ning nende tõlgendustele.

| Seisuga 31. detsember 2018     | Vastavalt standardile IFRS 15 | Vastavalt varasematele IFRS-idele |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Lepinguvara                    | 2 563                         | -                                 |
| Viitlaekumised                 | -                             | 2 563                             |
| Lepingukohustised              | 6 001                         | -                                 |
| Saadud ettemaksed              | -                             | 5 766                             |
| Edasilükkunud tulu             | -                             | 235                               |
| Kliendilepingutest saadav tulu | 162 316                       | -                                 |
| Müügitulu                      | -                             | 162 316                           |

Standardi IFRS 15 rakendamise tulemusel kajastatakse 2017. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud viitlaekumised 2018. aasta 31. detsembri seisuga lepinguvarana ning 2017. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud edasilükkunud tulu ja saadud ettemaksed 2018. aasta 31. detsembri seisuga lepingukohustistena.

EY 30.04.2019  
GO  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.1. Koostamise alused (jätkub)

#### IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“ selgitused

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 põhitöövõtjana, ning kuidas rakendada kontrollipõhimõtet. Litsentside kajastamise osas on lisatud juhised intellektuaalomandi ja litsentsitasude kajastamiseks. Selgitustega antakse ka täiendavaid praktilisi nõuandeid ettevõtetele, kes rakendavad IFRS 15 täielikult tagasiulatuvalt või on valinud osaliselt tagasiulatuva rakendamise. Nagu eespool kirjeldatud, siis standardi ja selle selgituste rakendamine mingit mõju ei omanud.

#### IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ muudatused: klassifitseerimine ja mõõtmine

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.

#### IAS 40 muudatused: reklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks

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. Muudatuse rakendamine kontserni raamatupidamise aastaaruandele mõju ei avaldanud, kuna kõik kinnisvarainvesteeringuks klassifitseeruvad kinnisasjad kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

#### IFRIC-i tõlgendus 22: välisvaluutatehingud ja ettemaksed

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 valuutakurs, 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. Kuna kontsern välisvaluutas tehtavaid ettemakseid praktiliselt ei saa, muudatuse rakendamine kontserni raamatupidamise aastaaruannet ei mõjutanud.

IASB on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2014–2016“. Juhtkond on parandused rakendanud, kuid mingit mõju need ei avaldanud.

- **IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetele“.** Muudatustega selgitatakse, et riskikapitaliettevõtetele ja muudel kvalifitseeruvatel ettevõtetele on võimalus esialgsel arve võtmisel otsustada kajastada investeeringut õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande ning seda on võimalik otsustada iga investeeringu puhul eraldi ehk rakendada investeeringupõhiselt.

## 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 16 „Rendiarvestus“** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Standardiga IFRS 16 kehtestatakse rentide kajastamise, mõõtmise, esitamise ja avalikustamise põhimõtted mõlemale lepingupoolle, st nii kliendile (rentnikule) kui ka teenuseosutajale (rendileandjale). Uue standardi kohaselt peavad kajastama rentnikud suurema osa rentidest oma finantsaruannetes. Kui mõned erandid välja arvata, kajastatakse kõiki rente ühtse mudeli alusel. Rendileandjate jaoks jääb rentide kajastamine suures osas muutumatuks. Kontserni juhtkond on andnud standardi rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu, mis on avalikustatud lisas 2.14. Standardi IFRS 16 rakendamisel selliste rentide suhtes, mis liigitati IAS 17 kohaselt kapitalirendiks, on kasutamissoiguse esemeks oleva vara bilansiline väärtus ja rendikohustis esmase rakendamise kuupäeva seisuga sama, mis standardi IAS 17 kohaselt mõõdetud rendivara bilansiline väärtus ja rendikohustis vahetult enne nimetatud kuupäeva.

**IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel**

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 (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mitte kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud selle muudatuse rakendamise mõju.

**IFRS 9 muudatus: negatiivse hüvitisega ettemaksed** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatusega lubatakse kajastada finantsvara, mille lepingutingimused lubavad või nõuavad, et lepingupool maksaks või saaks lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral mõistlikus suuruses hüvitis (st vara omaniku seisukohalt vaadatuna tekiks nii 'negatiivne hüvitis'), korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses muu koondkasumi kaudu. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

**IAS 28 muudatused: pikaajalised osalused sidus- ja ühisettevõtetes** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega käsitletakse seda, kas pikaajalisi osalusi sidus- ja ühisettevõtetes, mis moodustavad sisuliselt osa netoinvesteeringust kõnealustesse sidus- või ühisettevõtetesse, tuleks mõõta (ja nende väärtuse langust kajastada) vastavalt standardile IFRS 9 või IAS 28 või tuleks neid rakendada kombineeritult. Muudatustega täpsustatakse, et kapitaliosaluse meetodil mitte kajastatavate pikaajaliste osaluste kajastamisel kohaldatakse esmalt standardit IFRS 9 ning alles seejärel standardit IAS 28. Standardi IFRS 9 rakendamisel ei arvesta ettevõtte seega pikaajaliste osaluste bilansilise väärtuse korrigeerimisega, mis standardi IAS 28 rakendamisel tekib. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.1. Koostamise alused (jätkub)

**IAS 19 muudatus: plaani muutmise, kärpimise või arveldamise** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatustega pannakse majandusüksustele kohustus uuendada aktuaarseid eeldusi, et teha pärast plaani muutmist, kärpimist või arveldamist kindlaks jooksva tööalase teenistuse kulutus ning netointress ülejäänud aruandeperioodiks. Samuti täpsustatakse muudatustega seda, kuidas mõjutab plaani muutmise, kärpimise või arveldamise vara ülemmäära rakendamist. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

**IFRIC-i tõlgendus 23: ebakindlus tulumaksu kajastamisel** (kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Tõlgenduses käsitletakse tulumaksu kajastamist juhtudel, kus maksustamisviisile omane määramatus mõjutab standardi IAS 12 rakendamist. Tõlgenduses antakse suuniseid ebamääraste maksustamisviiside eraldi ja koos kajastamise, maksuhalduri kontrolli, ebakindluse kajastamiseks sobiva meetodi valimise ning asjaolude muutumise kajastamise kohta. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

#### IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

IASB andis välja IFRS 3 muudatused, millega täpsustatakse 'äritegevuse' definitsiooni, et lahendada probleeme, mis on tekkinud majandusüksustel olukordades, kus neil on vaja teha kindlaks, kas omandatud on äritegevus või vararühm. Muudatusi kohaldatakse äriühendustele ja varadele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algaval aruandeperioodil, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

**IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'oluline' definitsioon.**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse mõiste 'oluline' definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva majandusüksuse finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IASB on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2015–2017“. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Kõnealuseid muudatusi pole EL veel heaks kiitnud. Kontsern ei ole veel hinnanud nende paranduste rakendamise mõju.

- **IFRS 3 „Äriühendused“ ja IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“.** Standardi IFRS 3 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõtte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse üle kontrolli, tuleb tema varasem osalus kõnealuses äritegevuses ümberhinnata. Standardi IFRS 11 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõtte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse läbi ühise kontrolli, tema varasemat osalust kõnealuses äritegevuses ümber ei hinnata.
- **IAS 12 „Tulumaks“.** Muudatustega täpsustatakse, et omakapitali alla liigitatud finantsinstrumentide maksetega seotud tulumaksukohustist tuleb kajastada vastavalt sellele, kus kajastati möödunud perioodidel jaotamisele kuuluva kasumi tekitanud tehinguid või sündmusi.
- **IAS 23 „Laenukasutuse kulutused“.** Muudatused puudutavad standardi paragrahvi 14 ning nendega täpsustatakse, et kui tingimustele vastav varaobjekt on viidud otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse, kuid sellega seotud laen ei ole täies ulatuses tagasi makstud, tuleb kanda kõnealune laenusumma ettevõtte üldiste laenukohustuste koosseisu.

## **2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)**

### **2.1. Koostamise alused (jätkub)**

#### **IFRS-ide kontseptuaalne raamistik**

2018. aasta 29. märtsil andis IASB välja finantsaruandluse muudetud kontseptuaalse raamistiku, millega pannakse paika finantsaruandluse ja standardite kehtestamise üldised põhimõtted ning antakse juhiseid aruannete koostajatele ühetaoliste arvestusmeetodite väljatöötamiseks ning nõuandeid ka teistele standardite mõistmiseks ja tõlgendamiseks. Kontseptuaalse raamistikuga koos andis IASB välja ka eraldi lisadokumendi „IFRS-ides esinevate kontseptuaalse raamistiku viidete parandused“, milles on toodud ära muudatused asjakohastes standardites, et uuendada neis esinevaid viiteid finantsaruandluse muudetud kontseptuaalsele raamistikule. Selle eesmärk on olla muudetud kontseptuaalsele raamistikule üleminekul abiks ettevõtetele, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks olukordades, kus ükski IFRS konkreetse tehingu kajastamist ei reguleeri. Aruannete koostajate puhul, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks, kohaldatakse uut raamistikku 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

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 laenuodega seotud ja muud pikaajalised nõuded, mille arveldamist tulevikus 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 ning viimase tütar- ja sidusettevõtete aruannetest. Tütarettevõtete raamatupidamise aastaaruanded koostatakse emaettevõttega sama aruandeaasta kohta ühesuguste arvestuspõhimõtete alusel.

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

Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates kontrolli tekkimise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani. Müüdü tütarettevõtete netotulemit kajastatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes finantstulu all. Kui kontroll tütarettevõtte üle kaotatakse muudel põhjustel (nt pankrott, likvideerimine), kajastatakse dekonsolideeritud tütarettevõtete netotulemit konsolideeritud koondkasumiaruandes ärikulude all. Kõik kontsernisisised tehingud, saldod ning kontsernisisestest tehingutest realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse. Vähemusosanikele kuuluv osa omakapitalist ja netotulust kajastatakse finantsseisundi aruandes ja koondkasumiaruandes eraldi.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.3. Konsolideerimise põhimõtted (jätkub)

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

Investeeringud City Service SE olulise mõju all olevatesse sidusettevõtetesse kajastatakse kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kapitaliosaluse 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 õiglases väärtuses. Kontrolli kaotamisel kajastatakse tütarettevõtte bilansilise väärtuse ning allesjäänud investeeringu õiglase väärtuse ja müügihinna vahe kasumiaruandes.

#### Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse üleantud tasu kogusummat, mida mõõdetakse omandamiskuupäeva õiglase väärtuse ja omandatud ettevõttes oleva vähemusosaluse summas. Iga äriühenduse puhul hindab omandaja vähemusosalust omandatud ettevõttes eraldi kas õiglases väärtuses või vastavalt selle 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 õiglasesse väärtusesse ja kajastatakse kasumiaruandes. Omandaja ülekantavat tingimuslikku tasu kajastatakse omandamiskuupäeva seisuga õiglases väärtuses. Kui hinnang vara või kohustisena kajastatud tingimusliku tasu õiglase väärtuse osas järgnevatel perioodidel muutub, kajastatakse muutus vastavalt standardi 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 kogusummast, mis ületab omandatud eristatavat netovara ja kohustisi.

Kui nimetatud kogusumma on väiksem kui soetatud tütarettevõtte netovara õiglane 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 müümise tuleneva kasumi või kahjumi arvutamisel tegevusvaldkonna bilansilisele väärtusele. Sel viisil realiseeritavat firmaväärtust mõõdetakse müüdava tegevusvaldkonna ja alles jäänud raha teeniva üksuse osa suhtelise väärtuse alusel.

### 2.4. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse (ettevõtte)

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes (lisa 35) soetusmaksumuses, millest on arvatud maha väärtuse langus.

Tütarettevõtete kohustiste katteks esmasel kajastamisel antud finantsgarantiid kajastatakse finantsseisundi aruandes nende hinnangulises õiglases 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 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.5. Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad

Kontsern klassifitseerib põhivara ja likvideeritavad varad müügiks hoitavaks, kui nende bilansiline väärtus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutuse läbi. Müügiks hoitavaks klassifitseeritud põhivara ja likvideeritavaid varasid kajastatakse kas nende bilansilises väärtuses või õiglasel 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 peab olema saadaval koheks 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 käibevara all eraldi real.

### 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 akumuliseerunud kulum ja akumuliseerunud kahjum vara väärtuse langusest. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt vara kasuliku eluea jooksul:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Kliendisuhted              | 5–40 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.

Kontserni ainuke piiramatu kasuliku elueaga vara on firmaväärtus.

### 2.7. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud

Materiaalset põhivara (sh kinnisvarainvesteeringuid) kajastatakse soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumuliseeritud 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 vajalikkude 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) | 15–62,5 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.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.7. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

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.

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

Finantsinstrument on igasugune leping, millega tekib ühele majandusüksusele finantsvara ja teisele majandusüksusele finantskohustus või omakapitaliinstrument.

- **Finantsvarad**

#### Esmase kajastamine ja mõõtmine

Finantsvarad klassifitseeritakse esmasel kajastamisel kas edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavateks finantsvaradeks, õiglasel väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi kajastatavateks finantsvaradeks või õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Finantsinstrumentide liigitamine nende esmasel kajastamisel sõltub nende lepingupõhiste rahavoogudega seotud tunnustest ning ärimudelil, mida kontsern nende juhtimisel rakendab. Kui arvata välja nõuded ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent või mille puhul on kontsern rakendanud praktilisi abinõusid, võtab kontsern kõik finantsvarad algselt arvele nende õiglasel väärtuses, millele lisatakse finantsvarade puhul, mida ei kajastata õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, ka tehingukulutused. Nõudeid ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent või mille puhul on kontsern rakendanud praktilisi abinõusid, kajastatakse tehinguhinnas, mis leitakse vastavalt standardile IFRS 15.

Selleks, et finantsvara oleks võimalik klassifitseerida kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi kajastatavaks, peab see tekitama rahavooge, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed (APIM). Seda hinnatakse nn APIM-testi käigus, mis viiakse läbi eraldi iga instrumendi kohta.

Kontserni poolt finantsvarade juhtimiseks rakendatav ärimudel näitab, kuidas kontsern oma finantsvara valitseb, et tekitada rahavooge. See tähendab, et ärimudel määrab, kas rahavood tulenevad lepingupõhiste rahavoogude kogumisest, finantsvara müümisest või mõlemast.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

#### Edasine kajastamine

Pärast esmast kajastamist mõõdab kontsern finantsvara järgmiselt:

- Korrigeeritud soetusmaksumuses (võlainstrumendid)
- Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi, kumulatiivse kasumi või kahjumi ümberklassifitseerimisega (võlainstrumendid); 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud
- Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi, kumulatiivse kasumi või kahjumi ümberklassifitseerimiseta nende kajastamise lõpetamisel (võlainstrumendid); 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud
- Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande; 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.8. Finantsvarad (jätkub)

#### Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (võlainstrumendid)

Kontsern kajastab finantsvara korrigeeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- Finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks.
- Finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed.

Edaspidi kasutatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade mõõtmiseks sisemise intressimäära meetodit ning neid amortiseeritakse. Kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel, selle muutmisel või väärtuse vähenemisel.

Kontserni korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu ja pikaajalistest nõuetest. Pikaajalised nõuded koosnevad peamiselt elamute remonditöödega seotud nõuete pikaajalisest osast, mis peaks laekuma 1–3 aasta jooksul.

#### Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad koosnevad kauplemiseesmärgil hoitavatest finantsvaradest, esmasel kajastamisel õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks klassifitseeritud finantsvaradest ning kohustuslikus korras õiglases väärtuses kajastatavatest finantsvaradest. Finantsvara klassifitseeritakse kauplemiseesmärgil hoitavaks, kui see soetatakse eesmärgiga see lähitulevikus edasi müüa või tagasi osta. Kauplemiseesmärgil hoitavaks klassifitseeritakse ka kõik tuletisinstrumendid (sh eraldatud varjatud tuletisinstrumendid), mis pole määratud efektiivseteks riskimaandamisinstrumentideks. Finantsvarad, mille rahavood ei ole ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed, klassifitseeritakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks ning kajastatakse vastavalt. Hoolimata eeltoodud tingimustest, mis peavad olema täidetud selleks, et klassifitseerida võlainstrumendeid korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi kajastatavateks, võib klassifitseerida võlainstrumendid esmasel kajastamisel ka õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks, kui see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt arvestuse mittevastavust. Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavaid finantsvarasid kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses, õiglase väärtuse muutused aga koondkasumiaruandes. 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud.

#### Finantsvara väärtuse langus

Rakendades standardit IFRS 9, kajastab kontsern eeldatava krediidikahju ulatuses allahindluse üldjuhul kõigi võlainstrumentide puhul, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Eeldatava krediidikahju leidmise aluseks on vahe lepingu alusel kontsernile tasumisele kuuluvate rahavoogude ja kontserni poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahel, mida on diskonteeritud esialgsele sisemisele intressimäärale ligilähedase määraga. Eeldatav krediidikahju kajastamiseks jagatakse finantsvarad kahte gruppi. Kui krediidirisk pole pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastatakse eeldatav krediidikahju ulatuses, mis vastab kohustuste täitmata jätmise tagajärjel järgmise 12 kuu jooksul tekkida võivale eeldatavale krediidikahjule. Kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastatakse eeldatav krediidikahju ulatuses, mis vastab järelejäanud kehtivusaja jooksul eeldatavale krediidikahjule, sõltumata kohustuste täitmata jätmise riski realiseerumise tõenäolisest ajastusest.

#### Ostjate vastu suunatud nõuete väärtuse langus

Ostjate vastu suunatud nõuete ja lepinguvara puhul kasutab kontsern eeldatava krediidikahju leidmiseks lihtsustatud meetodit. Kontsern ei jälgi muutusi krediidiriskis, vaid kajastab igal aruandekuupäeval allahindluse nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahju põhjal. Kontsern on loonud eraldiste moodustamise maatriksid eraldi iga turu kohta, kus kontsern tegutseb. Maatriksid põhinevad nende varasemal krediidikahju kogemusel, mida on korrigeeritud võlgnikele ja majanduskeskkonnale iseloomulike tulevikku vaatavate teguritega, nagu SKP kasv ja töötuse määr. Eraldiste moodustamise maatriksite struktureerimisel on lähtutud homogeensetest kliendigruppidest. Pikaajaliste nõuete väärtuse languse leidmiseks kasutati sama meetodit kui tähtaja mitteületanud nõuete puhul, kuna 2018. aasta 31. detsembri seisuga tähtaja ületanud pikaajalisi nõudeid polnud.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.8. Finantsvarad (jätkub)

Suuremate klientide puhul hindab kontsern eeldatavat krediidikahju individuaalselt, võttes arvesse nii konkreetse kliendi varasemat maksekäitumist kui ka tulevikku vaatavaid tegureid ning võlgnikule iseloomikke riskifaktoreid. Kontsern loeb finantsvara tähtaja ületanuks, kui selle lepinguliste maksetega ollakse üle 90 päeva üle tähtaja. Teatud juhtudel võib kontsern lugeda finantsvara mittetöötavaks aga ka siis, kui kontsernisisesed või -välised andmed viitavad sellele, et kõik lepingujärgsed summad ei pruugi kontsernile laekuda, arvestamata kontserni krediidikvaliteeti parandavaid kokkuleppeid. Finantsvara kantakse maha, kui lepingupõhiste rahavoogude laekumine on vähetõenäoline.

#### Antud laenude (sh kontsernisestest laenude) väärtuse langus

Rakendades standardit IFRS 9, kajastab kontsern eeldatava krediidikahju ulatuses allahindluse üldjuhul kõigi võlainstrumentide puhul, mida ei kajastata õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Eeldatava krediidikahju leidmise aluseks on vahe lepingu alusel ettevõttele tasumisele kuuluvate rahavoogude ja ettevõtte poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahel, mida on diskonteeritud esialgsele sisemisele intressimäärale ligilähedase määraga. Eeldatava krediidikahju kajastamiseks jagatakse finantsvarad kahte gruppi. Kui krediidirisk pole pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastatakse eeldatav krediidikahju ulatuses, mis vastab kohustuste täitmata jätmise tagajärjel järgmise 12 kuu jooksul tekkida võivale eeldatavale krediidikahjule. Kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastatakse eeldatav krediidikahju ulatuses, mis vastab järelejäanud kehtivusaja jooksul eeldatavale krediidikahjule, sõltumata kohustuste täitmata jätmise riski realiseerumise tõenäolisest ajastusest.

Iga aruandeperioodi lõpus hinnatakse, kas krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, võttes arvesse instrumendi kehtivusaja jooksul kohustuste täitmata jätmise tõenäosuse muutumist. Selleks jagab kontsern/ettevõtte oma võlainstrumentid kolme gruppi:

- Grupp 1. Esmasel kajastamisel kajastab kontsern/ettevõtte 12 kuu jooksul tekkida võiva eeldatava krediidikahju. Siia gruppi liigitatakse ka need varem 2. gruppi kuulunud võlainstrumentid, mille krediidirisk on vahepeal paranenud.
- Grupp 2. Laenude puhul, mille krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastab kontsern/ettevõtte allahindluse nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahju alusel. Siia gruppi liigitatakse ka need varem 3. gruppi kuulunud võlainstrumentid, mille krediidirisk on vahepeal paranenud. Kontsern/ettevõtte loeb krediidiriski oluliselt suurenenuks, kui lepinguliste maksetega ollakse üle 60 päeva üle tähtaja või finantsandmed näitavad, et võlgnikul on rahalisi raskusi.
- Grupp 3: Laenude puhul, mille väärtus on krediidiriski tõttu langenud, kajastab kontsern nende kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahju. Meetod on sarnane 2. grupi puhul kasutatavaga, kuid kohustuste täitmata jätmise tõenäosuseks arvestatakse 100%.

#### • **Finantskohustised**

#### Esmase kajastamine ja mõõtmine

Finantskohustised klassifitseeritakse esmasel kajastamisel kas õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantskohustisteks, pangalaenudeks, laenukohustisteks või võlgadeks. Kõik finantskohustised võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtuses, millest arvatakse pangalaenude, laenukohustiste ja võlgade puhul maha nendega otseselt seotud tehingukulutused. Kontserni finantskohustised koosnevad võlgadest tarnijatele ja muudest võlgadest ning pangalaenudest ja laenukohustistest, sh arvelduslaen ja kapitalirendikohustised.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.8. Finantsvarad (jätkub)

#### Edasine kajastamine

Finantskohustiste edasine kajastamine sõltub nende klassifikatsioonist:

#### Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantskohustised

Õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantskohustised koosnevad kauplemiseesmärgil hoitavatest finantskohustistest ning esmasel kajastamisel õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks klassifitseeritud finantskohustistest. Finantskohustis klassifitseeritakse kauplemiseesmärgil hoitavaks, kui see võetakse eesmärgiga see lähitulevikus tagasi osta. Kõnealusesse kategooriasse kuuluvad ka kontserni tuletisinstrumendid, mis ei ole määratletud standardi IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ mõistes efektiivsete riskimaandamisinstrumentidena. Kauplemiseesmärgil hoitavaks klassifitseeritakse ka kõik eraldatud varjatud tuletisinstrumendid, mis pole määratud efektiivseteks riskimaandamisinstrumentideks. Kauplemiseesmärgil hoitavatest kohustistest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantskohustisi ei olnud.

#### Pangalaenud, laenukohustised ja muud võlad

Pärast esmast arvelevõtmist kajastatakse intressikandvaid pangalaene ja laenukohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kohustiste kajastamise lõpetamisel kajastatakse nendega seotud kasumid ja kahjumid kasumiaruandes ning sisemise intressimäära amortiseerimise kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamisel võetakse arvesse kõik soetamisega seotud alla- või juurdehindlused ning tasud või kulud, mis on sisemise intressimääraga otseselt seotud. Sisemise intressimäära amortisatsioon kajastatakse koondkasumiaruandes finantskulude all.

#### Finantsinstrumentide tasaarveldamine

Finantsvarad ja -kohustised tasaarveldatakse ning netosumma kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui kajastatud summade tasaarveldamiseks on hetkel jõustatud juriidiline õigus ning on olemas soov tasaarveldada netosummana või realiseerida varad ja täita kohustised samaaegselt.

#### IFRS 9 rakendamise mõju alates 1. jaanuarist 2018

Standardi IFRS 9 klassifitseerimis- ja mõõtmisnõuded kontsernile olulist mõju ei avaldanud. Nõudeid ostjate vastu ning muid 2017. aasta 31. detsembri seisuga laenudeks ja nõueteks liigitatud pika- ja lühiajalisi finantsvarasid hoitakse lepingupõhiste rahavoogude teenimise eesmärgil ning neist eeldatakse tulevikus rahavooge vaid põhiosa- ja intressimaksete näol. Alates 1. jaanuarist 2018 klassifitseeritakse need korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavateks võlainstrumentideks ning kajastatakse vastavalt. Kontserni finantskohustiste klassifitseerimine ja mõõtmine ei muutunud.

Nagu eespool kirjeldatud, muutusid IFRS 9 rakendamisega väärtuse langemisest tuleneva kahju kajastamise aluspõhimõtted: IAS 39 kohane kantud kahju mudel asendus tulevikku vaatava eeldatava krediidikahju (ECL) mudeliga. IFRS 9 kohaselt peab kontsern kajastama eeldatava krediidikahju ulatuses allahindluse kõigi lepinguliste varade puhul ning võlainstrumentide puhul, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Standardi IFRS 9 rakendamisel kontsern ostjate vastu suunatud nõuete ega lepinguvara puhul täiendavat väärtuse langust ei kajastanud, kuna juhtkonna hinnangul on eeldatav krediidikahju klientide varasema maksekäitumise valguses kas ebaoluline või puudub üldse.

#### Finantsvarad (kuni 1. jaanuar 2018)

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

EY 30.04.2019  
GO  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.8. Finantsvarad (jätkub)

#### Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

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

#### Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega fikseeritud lunastustähtajaga 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.

#### 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 väärtuses. Pärast arvelevõtmist kajastatakse laene ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit ning arvates maha 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 olevate 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 finantsvarad

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 väärtuses; 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.

### 2.9. Finantsvarade ja -kohustiste kajastamise lõpetamine

#### Finantsvarad

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

- kaotatakse õigus antud varast tulenevatele rahavoogudele,
- 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 kõik 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. Jätkuvalt osalust, mille sisuks on võõrandatud varale antud garantii, mõõdetakse kas vara algses bilansilises väärtuses või maksimumsummas, mida kontsern võib olla kohustatud tagasi maksma, olenevalt sellest, kumb on madalam.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.9. Finantsvarade ja -kohustiste kajastamise lõpetamine (jätkub)

#### 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 erinevus vastavate bilansiliste jääkmaksumuste vahel kajastatakse koondkasumiaruandes.

### 2.10. Õiglase väärtuse määramine

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse määramine 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.

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 määramiseks, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid.

Kõik varad ja kohustised, mis on hinnatud õiglasesse 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 määramisele 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

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 määramisele tervikuna).

### 2.11. Varud

Varusid määdatakse 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 müügiikulud. 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 täies ulatuses maha.

### 2.12. Raha ja rahalähendid

Rahaks loetakse sularaha ja raha pangakontodel. Rahalähendid on lühiajalised kõrge likviidsusega investeeringud, mida on võimalik konverteerida kerge vaevaga teadaoleva suurusega rahasummadeks, mille esialgne tähtaeg ei ületa 3 kuud ning mille väärtuse muutumise risk on väike.

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

EY 30.04.2019  
GO  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.12. Raha ja rahalähendid (jätkub)

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

Nii 2018. kui ka 2017. majandusaasta finantsseisundi aruandes on kajastatud piiratud kasutusega sularaha lühi- ja pikaajaliste nõuetena ostjate vastu (vt ka lisa 13).

### 2.13. Laenukasutuse kulutused

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.

2018. ja 2017. aastal kapitaliseerimiskriteeriumitele vastavaid laenukasutuse kulutusi ei olnud.

### 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 väärtusest rendi jõustumise päeval või, kui see on madalam, siis rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Kapitalirendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel kasutatakse diskontomäärana kas kapitalirendimakse intressimäära või, kui selle leidmine pole võimalik, ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära. Otseselt seotud esmased kulutused kajastatakse osana vara väärtusest. Rendimaksud jaotatakse finantskulude ja rendikohustise vähendamise vahel nii, et saavutatakse konstantne intressimäär kohustise jäägil.

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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna koondkasumiaruandes.

#### Kavandatav üleminek standardile IFRS 16

Kontsern plaanib rakendada standardile IFRS 16 üleminekul osaliselt tagasiulatuvat meetodit kõigile esitatud aruandeperioodidele. Kontsern on otsustanud rakendada standardit kõigile varem standardite IAS 17 ja IFRIC 4 kohaselt rentideks klassifitseeritud lepingutele. Varem standardite IAS 17 ja IFRIC 4 kohaselt rendisuhet mittesisaldavaks klassifitseeritud lepingutele seega uut standardit ei rakendata.

Kontsern kavatseb kasutada võimalust rakendada standardis lubatud vabastusi rendilepingutele, mille rendiperiood lõppeb 12 kuu jooksul pärast standardi esmakordset rakendamist või mille aluseks olev vara on väheväärtuslik. Kontsern on retinud teatud kontoritehnikat (st personaalarvuteid, printereid ja koopiaamasinaid), mida peetakse väheväärtuslikuks.

Aastal 2018 viis kontsern läbi mõjuhinna standardi IFRS 16 rakendamise kohta. Allpool on toodud IFRS 16 rakendamise eeldatav koondmõju.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.14. Kapitali- ja kasutusrendid (jätkub)

Esialgsed hinnangulised muutused 2018. aasta 31. detsembri seisuga koostatud finantsseisundi aruandes:

|                                          | EUR         |
|------------------------------------------|-------------|
| <b>Varad</b>                             |             |
| Materiaalne põhivara (vara kasutusõigus) | 10 278 000  |
| <b>Kohustised</b>                        |             |
| Pikaajalised rendikohustised             | (8 365 000) |
| Lühiajalised rendikohustised             | (1 913 000) |
| <b>Mõju omakapitalile kokku</b>          | -           |

Kuna teatud asjaolude/kokkulepete hindamine on endiselt käimas, võib standardi rakendamise tegelik mõju eeltoodust mõnevõrra erineda.

Standardi rakendamise mõju 2019. majandusaasta kasumiaruandele oleks järgmine: kasutusrendikulu väheneks ligikaudu 2 miljoni euro võrra, amortisatsioonikulu suureneks ligikaudu 2 miljoni euro võrra. Standardi IAS 17 kohaselt kajastatakse kõik rendilepingutest tulenevad rendimaksud osana äritegevusest tulenevatest rahavoogudest. Standardi IFRS 16 rakendamisest tulenevad muudatused peaksid vähendama äritegevusest tulenevaid rahavooge 2 miljoni euro võrra ning suurendama sama summa võrra finantseerimistegevusest tulenevaid rahavooge. Kuna teatud asjaolude/kokkulepete hindamine on endiselt käimas, võib standardi rakendamise tegelik mõju eeltoodust mõnevõrra erineda.

### 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 tulevase rahavooge töötajate hüvitistega samas valuutas ja sarnase lunastustähtajaga riigivõlakirjade intressimääral põhineva diskontomääraga. Aktuaarsed kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes nende tekkimisel.

### 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 nüüdisväärtusega. 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.

2018. ja 2017. aastal oli Leedu tulumaksumäär 15%. Venemaal, Lätis, Poolas ja Hispaanias olid tulumaksumäärad aastal 2018 vastavalt 20%, 20%, 19% ja 25% (2017: 20%, 15%, 19% ja 25%).

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.17. Tulumaks (jätkub)

Alates 1. jaanuarist 2018 rakendused muudatused Läti tulumaksuseaduses, mille kohaselt ei maksustata Lätis mitte enam ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 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. Kontserni kuuluvate Läti ettevõtete edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tühistati 2018. ja 2017. aasta kasumiaruannete kaudu.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 2018. aastal oli maksumäär netodividendidena väljamakstud summalt 20/80 (2017: 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.

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni jaotamata kasum 20 287 000 eurot. Alates 1. jaanuarist 2015 on tulumaks dividendide väljamaksmisel 20/80 jaotatud netodividendidelt, erandiks on siin vaid teatud välismaistelt tütarettevõtelt ja püsivatest tegevuskohtadest saadud dividendid, mida on võimalik aktsionäridele maksuvabalt edasi jaotada. Seetõttu ei kaasneks kogu jaotamata kasumi netodividendidena väljamaksmisega mingit täiendavat tulumaksukohustist.

Leedus saab maksukahjumeid määramata ajani edasi kanda, erandiks on siin vaid väärtpaperite 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. Väärtpaperite ja/või tuletisinstrumentide müügiga 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 määramata ajani ja Poolas kuni viis aastat edasi kanda, 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

Kliendilepingutest saadav tulu (alates 1. jaanuar 2018)

Kliendilepingutest saadav tulu kajastatakse, kui kontroll kaupade või teenuste üle on läinud üle kliendile, summas, mis vastab tasule, mida kontsernil on tema hinnangul õigus vastavate kaupade või teenuste eest saada. Kontsern on jõudnud järeldusele, et tulu saamise eesmärgil sõlmitud lepingulistest suhetes tegutseb ta üldjuhul käsundiandjana (välja arvatud kommunaalmaksete haldamise teenused Lätis, mida on täpsemalt kirjeldatud allpool) ning seda isegi juhul, kui teenuseid osutatakse alltöövõtjate vahendusel, kuna enamasti on kaubad ja teenused enne kliendile üleandmist kontserni kontrolli all ning kontserni kuuluvad ettevõtted vastutavad teenuste kvaliteedi eest ja saavad olla hinnastamisel paindlikud. Lätis osutab kontsern kommunaalmaksete haldamise teenuseid (esitab arveid ja kogub makseid) ning nendes tehingutes tegutseb ta juhtkonna hinnangul kommunaalteenuseid pakkuvate ettevõtete vahendajana, kuna teenused (sh nende hinnastamine) pole enne kliendile üleandmist kontserni kontrolli all. Seetõttu saldeerib kontsern kõik Lätis elanikele kommunaalteenuste pakkumisega seotud rahavood (sissetulekud ja väljaminekud), kuna kontserni ettevõtted tegelevad peamiselt vaid kõnealuste teenuste vahendamise oma klientidele. Kontserni tuluna ei kajastata ka elanikelt ühistu nimel tulevaste remondi- ja hooldustööde katteks reservi kogutavaid summasid.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.18. Müügitulu kajastamine (jätkub)

Kontsern tegeleb korterelamute ja ärihoonete haldamise teenuste pakkumisega. Kontsern on jõudnud järeldusele, et kontroll korterelamute ja ärihoonete haldamise teenuste üle antakse üle aja jooksul, kuna klient saab ja tarbib kontserni tegevusest saadavaid hüvesid üheaegselt ning kontserni tegevusega samal ajal. Arved nende teenuste osutamise eest esitatakse ja müügitulu kajastatakse kord kuus ning need on seotud ühe kokkulepitud teostamiskohustusega.

Samuti osutab kontsern oma klientidele territooriumi hooldus- ja koristusteenuseid ning muid nõudetööna pakutavaid teenuseid. Kliendilepingutest saadav tulu kajastatakse, kui kontroll kõnealuste teenuste üle on läinud üle kliendile, summas, mis vastab tasule, mida kontsernil on tema hinnangul õigus vastavate teenuste eest saada. Kontsern on jõudnud järeldusele, et kontroll kõnealuste teenuste üle läheb üle kindlal ajahetkel teostamiskohustuse täitmisel, välja arvatud remonditööde puhul, mida on täpsemalt kirjeldatud allpool.

Vajadusel osutab kontsern oma klientidele ka remondi- ja ehitustöid. Kontsern on jõudnud järeldusele, et kontroll kõnealuste teenuste üle antakse üle aja jooksul, kuna klient saab ja tarbib kontserni tegevusest saadavaid hüvesid üheaegselt ning kontserni tegevusega samal ajal. Samuti ei loo kontsern oma tegevusega vara, millele kontsernil oleks alternatiivne kasutusviis, ning kontsernil on täitmisele pööratav õigus saada tasu seni tehtud töö eest. Kui kontsernil on võimalik oma teostamiskohustuse täitmise edenemist rahuldavalt mõõta, kajastab ta igast remondi- ja ehituslepingust saadavat müügitulu ja kulusid aja jooksul vastavalt teostamiskohustuse täitmise edenemisele. Teostamiskohustuse täitmise edenemise hindamisel on aluseks lepingu täitmiseks seni tehtud kulutuste ja lepingu hinnanguliste kogukulude suhe. Ka sellistel juhtudel on tegemist ühe kokkulepitud teostamiskohustusega.

Tulud muudest teenustest või varude müügist kajastatakse vastava teenuse osutamisel või varude kliendile üleandmisel ning sellised tulud on raamatupidamise aastaaruande seisukohalt võrdlemisi vähetähtsad.

Kontserni äritegevuse iseloomust tulenevalt juhtkond ühtegi muud olulist kliendilepingutest saadava tulu kajastamisega seotud raamatupidamislikku hinnangut, otsust ega eeldust peale käesolevas lisas kirjeldatute ei andnud, teinud ega kasutanud, kuna puuduvad keerukad / mitmetest elementidest koosnevad kaubad ja teenused, muutuv tasu, rahastamiskomponendid, mahust tulenevad hinnaalandid, allahindlused, tagastamisõigus, lepingutasud ning klientidele tasutavad summad.

Dividenditulu tütarettevõtetest kajastatakse ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes (lisa 35) 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 väärtuseni. See kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kulude all.

#### Lepinguvara

Lepinguvara on õigus saada kliendile üle antud kaupade või teenuste eest tasu. Kui kontsern täidab oma kohustused, andes kaubad või teenused kliendile üle enne seda, kui klient maksab tasu või makse muutub tasumisele kuuluvaks, kajastatakse tingimusliku tasu ulatuses lepinguvara.

Alates 1. jaanuarist 2018 kajastatakse lepinguvarana viitlaekumisi, mis on seotud kuu jooksul osutatud teenustega, mille eest esitatakse arve järgmisel kalendrikuul, ning kõnealuse müügiarve esitamisel klassifitseeritakse need kohe ümber ostjate vastu suunatud nõueteks.

#### Nõuded ostjate vastu

Nõue on kontserni õigus saada tingimustega sidumata tasu (st tasu maksmise kohustus tekib lihtsalt aja möödudes).

#### Lepingukohustised

Lepingukohustis on kohustus anda kliendile üle kaubad või teenused, mille eest kontsern on kliendilt tasu saanud (või tasu summa kuulub maksmisele). Kui klient maksab tasu enne seda, kui kontsern annab kauba või teenuse kliendile üle, kajastatakse lepingukohustis kas siis, kui makse tehakse, või siis, kui makse kuulub tasumisele (olenevalt sellest, kumb on varasem). Kui kontsern oma lepingujärgse teostamiskohustuse täidab, kajastatakse lepingukohustised tuluna.

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 2.18. Müügitulu kajastamine (jätkub)

Müügitulu (kuni 1. jaanuar 2018)

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

Küttesüsteemide renoveerimise ja nende komponentide paigaldamisega (st kliendispetsiifiliste 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.

Dividenditulu tütarettevõtetest kajastatakse ettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes (lisa 35) 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 väärtuseni. See kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kulude all.

### 2.19. Mittefinantsvarade väärtuse langus

Mittefinantsvarad (v.a firmaväärtus)

Mittefinantsvarade 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 (lisad 2.7 ja 6), immateriaalse põhivara amortisatsiooni (lisad 2.6 ja 5), töötajate hüvitistega seotud eraldisi (lisad 2.15 ja 19), firmaväärtuse languse hindamist, sh kontserni varade jaotamist raha teenivate üksuste vahel (lisad 2.3 ja 4), ostjate vastu olevate nõuete allahindlust ning nende klassifitseerimist lühi- ja pikaajaliseks (lisad 2.19 ja 12), muude varade väärtuse langust (lisad 2.19, 5, 9, 10 ja 11), edasilükkunud tulumaksuvara kajastamist ja kasutamist (lisa 27), pankroti väljakuulutava tütarettevõtte netovara likvideerimisväärtuseid (täpsemalt kirjeldatud edaspidi käesolevas lisas) ning kontserni tütarettevõtete seotud tingimuslike kohustisi (lisad 16 ja 31). 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.

Juhtkond langetas käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamisel järgmised olulised otsused:

Muu materiaalse põhivara all kajastatavate kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade, mille soetusmaksumus oli 2018. aasta 31. detsembri seisuga 31 376 000 eurot ning 2017. aasta 31. detsembri seisuga 28 051 000 eurot, hinnangulise kasuliku eluea määramine: juhtkond amortiseerib kõnealuseid kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja ehk 5–40 aasta jooksul.

EY 30.04.2019  
GO  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

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

Juhtkonna hinnang kliendisuhete eeldatava vältuse kohta põhineb äritegevuse hetkeolukorral, st juba sõlmitud lepingutel ning lõpetatud lepingute osakaalul, mis ei olnud aga märkimisväärt. 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 raamatupidamislik jääkväärtus oli 2018. aasta 31. detsembri seisuga 26 983 000 eurot ning 2017. aasta 31. detsembri seisuga 24 115 000 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 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga (vt ka lisa 27).

Nagu avalikustatud lisa 12, oli kontsernil 2018. aasta 31. detsembri seisuga ka 2 515 000 euro (31. detsember 2017: 1 366 000 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, kasutades tulevikku vaatavaid prognoose.

Kontserni juhtkond on kasutanud Peterburis ja Lätis tegutsevate tütarettevõtetega seotud võimalike maksu- ja juriidiliste riskide ning tingimuslike kohustiste katteks moodustatavate eraldiste hindamiseks tõenäosusega kaalutud eeldatava väärtuse meetodit (lisad 16 ja 31).

2018. aastal omandas kontsern Hispaanias mitmeid kliendiportfelle koguväärtusega 2,1 miljonit eurot (2017: 1,8 mln eurot). Kontserni juhtkonna hinnangul vastavad kõnealused tehingud standardis IFRS 3 kehtestatud äriühenduse kajastamise kriteeriumitele ning seega kasutati nende kajastamisel omandamismeetodit, nagu standardis nõutud. Kuna omandatud kliendiportfellid koosnesid peamiselt kliendilepingutest ning kõnealuste tehingute käigus muid olulisi varasid ega nendega seotud kohustisi kontsernile üle ei läinud, lisandusid omandamismeetodi rakendamise tulemusel vaid kliendilepingud (2,1 mln eurot).

Nagu kirjeldatud lisades 4 ja 5, oli kontsernil 2018. aasta 31. detsembri seisuga 37 949 000 euro (31. detsember 2017: 35 712 000 euro) väärtuses firmaväärtust ja muud immateriaalset põhivara (kliendilepingud), mille väärtus ei olnud juhtkonna hinnangul langenud. Kõnealuse hinnangu andmisel toetus juhtkond 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga läbiviidud raha teenivate üksuste väärtuse languse testimisele (lisa 4). Kui väärtuse languse testimisel kasutatud olulised eeldused peaksid tegelikest tulemustest erinema, muutuvad ka testimise tulemused (Hispaania, Läti ja Poola raha teeniva üksuse sensitiivsusanalüüsi kohta vt lisa 4).

2018. aasta 31. detsembri seisuga otsustas kontserni juhtkond müüki pandud ehitisi raamatupidamisliku jääkväärtusega 2 300 000 eurot müügiks hoitavateks mitte klassifitseerida, kuna varad olid endiselt kasutusel (omatarbeks) ning juhtkonna hinnangul polnud kindel, kas kõnealused varad suudetakse 12 kuu jooksul realiseerida.

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. 10. mail 2017 tegi kohus otsuse ettevõttele pankrotihalduri määramise kohta. Pärast pankrotihalduri määramist lõpetas kontsern kõnealuse ettevõtte konsolideerimise oma raamatupidamise aastaruandes, kuna sellest kuupäevast kaotas kontsern ettevõtte üle kontrolli. 19. veebruaril 2018 esitas pankrotihaldur kohtule avalduse Concentra likvideerimismenetluse algatamiseks. Concentra Servicios y Mantenimiento, SA likvideerimismenetlus on endiselt käimas. Ettevõtte lõpetas tegevuse 2018. aasta veebruaris. Ettevõtte jääb tütarettevõtte aktsionäriks kuni pankrotimenetluse lõpuni.

Aastal 2017 konsolideeriti Concentra majandustulemusi kuni 30. aprillini 2017, kusjuures kontroll tütarettevõtte üle kaotati 10. mail 2017 ning konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes kajastati tütarettevõtte 1 697 000 euro suurune kahjum. Päeval, kui Concentra netovara kajastamine konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes lõpetati, ületasid Concentra kohustised varasid 1 718 000 euro võrra ning kahjumi suurenemine kajastati ärikulude all (lisad 3, 12, 16 ja 24).

## 2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

### 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. Sündmused pärast aruandekuupäeva

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 ning muud väheolulised tegevused. Tegevussegmenti majandustulemused on esitatud vastavalt kontserni kõrgeima äritegevust puudutavate otsuste langetaja (juhatuse) analüüsile, st eraldi Balti riikide, Peterburi, Poola ja Hispaania kohta.

Avalikustatavate tegevussegmentide moodustamiseks ei ole kontserni olemasolevate tegevussegmentide andmeid üldjuhul summeeritud. Erandiks siin on vaid Balti riigid, mille all on toodud kahe erineva raha teeniva üksuse andmed, mida analüüsitakse kontsernisiseselt juhtimise eesmärgil koos.

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.

Tegevussegmentidevahelised 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 2018**

|                                                 | Hoonete haldus |           |        |           | Kokku              |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------|--------|-----------|--------------------|
|                                                 | Balti riigid   | Peterburi | Poola  | Hispaania |                    |
| Müügitulu                                       | 91 156         | 42 208    | 25 061 | 3 891     | 162 316            |
| <b>Müügitulu kokku</b>                          |                |           |        |           | <b>162 316</b>     |
| Segmenti tulem                                  | 4 979          | 2 184     | (598)  | (237)     | 6 328              |
| Jaotamata kulud                                 |                |           |        |           | (891) <sup>1</sup> |
| Ärikasum                                        |                |           |        |           | 5 437              |
| Neto finantstulu                                |                |           |        |           | (859) <sup>2</sup> |
| Kasum/(kahjum) enne tulumaksu                   |                |           |        |           | 4 578              |
| Tulumaksukulu                                   |                |           |        |           | (737) <sup>2</sup> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                  |                |           |        |           | <b>3 841</b>       |
| <b>Tegevussegmentide muud majandustulemused</b> |                |           |        |           |                    |
| Kapitalikulutused                               | 4 022          | 472       | 535    | 2 154     | 7 183              |

<sup>1</sup> Jaotamata kulud koosnevad üldhalduskuludest (891 000 eurot), mida hallatakse kontsernipõhiselt.

<sup>2</sup> Kontserni finantseerimist ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

### 3 Tegevussegmentide majandustulemused (jätkub)

| Perioodil lõpuga<br>31. detsember 2017          | Hoonete haldus |           |        |                    | Kokku                |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|
|                                                 | Balti riigid   | Peterburi | Poola  | Hispaania          |                      |
| Müügitulu                                       | 83 155         | 42 683    | 26 032 | 9 094              | 160 964              |
| <b>Müügitulu kokku</b>                          |                |           |        |                    | <b>160 964</b>       |
| Segmendi tulem                                  | 8 184          | 1 673     | (562)  | (600) <sup>1</sup> | 8 695                |
| Jaotamata kulud                                 |                |           |        |                    | (766) <sup>2</sup>   |
| Ärikasum                                        |                |           |        |                    | 7 929                |
| Neto finantstulu                                |                |           |        |                    | 14 <sup>3</sup>      |
| Kasum/(kahjum) enne tulumaksu                   |                |           |        |                    | 7 943                |
| Tulumaksukulu                                   |                |           |        |                    | (1 792) <sup>3</sup> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                  |                |           |        |                    | <b>6 151</b>         |
| <b>Tegevussegmentide muud majandustulemused</b> |                |           |        |                    |                      |
| Kapitalikulutused                               | 3 285          | 118       | 1 341  | 1 976              | 6 720                |

<sup>1</sup> Sh 1 676 000 euro suurune ärikahjum ärikinnisvara haldamisest ning dekonsolideeritud Hispaania tütarettevõtte netovara kajastamise lõpetamise positiivne mõju summas 1 697 000 eurot kontrolli kaotamise kuupäeva seisuga.

<sup>2</sup> Jaotamata kulud koosnevad üldhalduskuludest (766 000 eurot), mida hallatakse kontsernipõhiselt.

<sup>3</sup> Kontserni finantseerimist ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

### 3 Tegevussegmentide majandustulemused (jätkub)

Geograafilised piirkonnad

Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse geograafiliste piirkondade andmete all kontsernivälistelt klientidelt teenitud tulu kontserni asukohariigist ja kokku kõikidest välisriikidest, kus kontsern müügitulu teenis.

Järgmistes tabelites on toodud andmed kontserni müügitulu kohta geograafilistes piirkondades, kus kontserni kliendid asuvad, ning põhivara kohta geograafilistes piirkondades, kus asuvad kontserni varad:

| 2018                  | Hispaania    | Poola         | Balti riigid  | Peterburi     | Kokku          |
|-----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Müügitulu</b>      |              |               |               |               |                |
| Müük välisklientidele | 3 891        | 25 061        | 91 156        | 42 208        | 162 316        |
| <b>Segmendi tulud</b> | <b>3 891</b> | <b>25 061</b> | <b>91 156</b> | <b>42 208</b> | <b>162 316</b> |

| 2017                  | Hispaania    | Poola         | Balti riigid  | Peterburi     | Kokku          |
|-----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Müügitulu</b>      |              |               |               |               |                |
| Müük välisklientidele | 9 094        | 26 032        | 83 155        | 42 683        | 160 964        |
| <b>Segmendi tulud</b> | <b>9 094</b> | <b>26 032</b> | <b>83 155</b> | <b>42 683</b> | <b>160 964</b> |

Lõviosa Balti riikide müügist tuleb Leedust.

| Seisuga 31. detsember 2018 | Hispaania    | Poola         | Balti riigid  | Peterburi    | Kokku         |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Põhivara</b>            |              |               |               |              |               |
| Segmendi varad             | 7 357        | 15 455        | 47 881        | 2 435        | 73 128        |
| <b>Põhivara kokku</b>      | <b>7 357</b> | <b>15 455</b> | <b>47 881</b> | <b>2 435</b> | <b>73 128</b> |

| Seisuga 31. detsember 2017 | Hispaania    | Poola         | Balti riigid  | Peterburi    | Kokku         |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Põhivara</b>            |              |               |               |              |               |
| Segmendi varad             | 6 365        | 22 799        | 35 347        | 2 146        | 66 657        |
| <b>Põhivara kokku</b>      | <b>6 365</b> | <b>22 799</b> | <b>35 347</b> | <b>2 146</b> | <b>66 657</b> |

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

Ei 2018. ega ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga ei moodustanud ükski klient üle 10% segmendi müügitulust.

**4 Firmaväärtus**

|                                               | <u>Kontsern</u>      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| <b>Soetusmaksumus:</b>                        |                      |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                 | 11 616               |
| Soetused                                      | 122                  |
| Müügid                                        | (13)                 |
| Valuutakursivahed                             | (44)                 |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017              | <u>11 681</u>        |
| Soetused                                      | 138                  |
| Müügid                                        | (35)                 |
| Valuutakursivahed                             | (111)                |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018              | <u>11 673</u>        |
| <b>Väärtuse langus:</b>                       |                      |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017              | <u>84</u>            |
| Kajastatud väärtuse langus                    | 623                  |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018              | <u>707</u>           |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2018</b> | <b><u>10 966</u></b> |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2017</b> | <b><u>11 597</u></b> |

Omandamised aastal 2018

Nagu kirjeldatud lisas 1, omandas kontsern 2018. aastal järgmised majandusüksused:

| <u>Omandatud majandusüksuse nimi</u> | <u>Soetusmaksumus</u> | <u>Lisa</u>       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| UAB Acta iuventus                    | 289 000 eurot         | Tasutud sularahas |
| UAB Merlangas                        | 257 000 eurot         | Tasutud sularahas |
| UAB Pastatų valdymas                 | 340 000 eurot         | Tasutud sularahas |
| UAB Voverės                          | 571 000 eurot         | Tasutud sularahas |
| UAB Unitechna                        | 2 035 000 eurot       | Tasutud sularahas |
| UAB Algos saugos tarnyba             | 450 000 eurot         | Tasutud sularahas |

Kõnealuste tütarettevõtete omandamisest on kajastatud firmaväärtus kogusummas 138 000 eurot. Firmaväärtus tekib äritegevuse horisontaalsest laienemisest oodatavast sünergiast.

Omandamised aastal 2017

Nagu kirjeldatud lisas 1, omandas kontsern 2017. aastal järgmised majandusüksused:

| <u>Omandatud majandusüksuse nimi</u> | <u>Soetusmaksumus</u>               | <u>Märkused</u>   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| UAB Visos apsaugos paslaugos         | 12 000 eurot                        | Tasutud sularahas |
| UAB Biržų butų ūkis                  | 48 000 eurot                        | Tasutud sularahas |
| SIA Laba Energija                    | 1 euro                              | Tasutud sularahas |
| Administracion de Fincas Jimenez     | 364 000 eurot                       | Tasutud sularahas |
| Certus–Serwis Sp. z o.o.             | 453 000 Poola zloti (108 000 eurot) | Tasutud sularahas |

Kõnealuste tütarettevõtete omandamisest on kajastatud firmaväärtus kogusummas 122 000 eurot. Firmaväärtus tekib äritegevuse horisontaalsest laienemisest oodatavast sünergiast.

#### 4 Firmaväärtus (jätkub)

2018. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglased väärtused omandamiskuupäeva seisuga olid järgmised:

| <b>Varade, kohustiste<br/>ja tingimuslike<br/>kohustiste õiglase<br/>väärtus<br/>Omandamiskuupäev</b> | <b>Acta<br/>iuventus<br/>18. jaanuar</b> | <b>Merlangas<br/>5. juuli</b> | <b>Pastatu<br/>valdymas<br/>5. juuli</b> | <b>Voverès<br/>25. juuli</b> | <b>Unitechna<br/>9. august</b> | <b>Algos<br/>saugos<br/>tarnyba<br/>15. november</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Immateriaalne põhivara                                                                                | 378                                      | 563                           | 76                                       | 527                          | 1 847                          | 420                                                  |
| Materiaalne põhivara                                                                                  | 160                                      | -                             | 11                                       | 90                           | 85                             | 18                                                   |
| Edasilükkunud tulumaksuvarad                                                                          | -                                        | -                             | -                                        | 4                            | -                              | -                                                    |
| Nõuded ostjate vastu                                                                                  | 27                                       | 7                             | 272                                      | 173                          | 357                            | 40                                                   |
| Muu käibevara                                                                                         | 9                                        | 16                            | 2                                        | 12                           | 604                            | 93                                                   |
| <b>Varad kokku</b>                                                                                    | <b>574</b>                               | <b>586</b>                    | <b>361</b>                               | <b>806</b>                   | <b>2 893</b>                   | <b>571</b>                                           |
| Pikaajalised kohustised                                                                               | 133                                      | 128                           | -                                        | 10                           | -                              | -                                                    |
| Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa                                                               | 53                                       | 162                           | -                                        | -                            | 339                            | -                                                    |
| Edasilükkunud tulumaksukohustised                                                                     | 55                                       | 84                            | 12                                       | 79                           | 277                            | 62                                                   |
| Võlad tarnijatele                                                                                     | 20                                       | 28                            | 4                                        | 48                           | 138                            | 4                                                    |
| Muud lühiajalised kohustised                                                                          | 24                                       | 44                            | 5                                        | 98                           | 125                            | 55                                                   |
| <b>Kohustised kokku</b>                                                                               | <b>285</b>                               | <b>446</b>                    | <b>21</b>                                | <b>235</b>                   | <b>879</b>                     | <b>121</b>                                           |
| <b>Eristatava netovara õiglase väärtus kokku</b>                                                      | <b>289</b>                               | <b>140</b>                    | <b>340</b>                               | <b>571</b>                   | <b>2 014</b>                   | <b>450</b>                                           |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                                                                     | 289                                      | 140                           | 340                                      | 571                          | 2 014                          | 450                                                  |
| Vähemusosanikele kuuluv osa                                                                           | -                                        | -                             | -                                        | -                            | -                              | -                                                    |

#### 4 Firmaväärtus (jätkub)

Omandatud varade ja kohustiste bilansilised väärtused olid järgmised:

| Bilansiline väärtus<br>Omandamiskuupäev       | Acta<br>iuventus<br>18. jaanuar | Merlangas<br>5. juuli | Pastatü<br>valdymas<br>5. juuli | Voverés<br>25. juuli | Unitechna<br>9. august | Algos<br>saugos<br>tarnyba<br>15. november |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Immateriaalne<br>põhivara                     | 11                              | -                     | -                               | 2                    | -                      | -                                          |
| Materiaalne põhivara                          | 160                             | -                     | 11                              | 90                   | 85                     | 18                                         |
| Edasilükkunud<br>tulumaksuvarad               | -                               | -                     | -                               | 4                    | -                      | -                                          |
| Nõuded ostjate vastu                          | 27                              | 7                     | 272                             | 173                  | 357                    | 40                                         |
| Muu käibevara                                 | 9                               | 16                    | 2                               | 12                   | 604                    | 93                                         |
| <b>Varad kokku</b>                            | <b>207</b>                      | <b>23</b>             | <b>285</b>                      | <b>281</b>           | <b>1 046</b>           | <b>151</b>                                 |
| Pikaajalised<br>kohustised                    | 133                             | 128                   | -                               | 10                   | -                      | -                                          |
| Pikaajaliste<br>kohustiste lühiajaline<br>osa | 53                              | 162                   | -                               | -                    | 339                    | -                                          |
| Võlad tarnijatele                             | 20                              | 28                    | 4                               | 48                   | 138                    | 4                                          |
| Muud lühiajalised<br>kohustised               | 24                              | 44                    | 5                               | 98                   | 125                    | 55                                         |
| <b>Kohustised kokku</b>                       | <b>230</b>                      | <b>362</b>            | <b>9</b>                        | <b>156</b>           | <b>602</b>             | <b>59</b>                                  |

Erinevused 2018. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste omandamiskuupäeva õiglaste väärtuste ning tasutud summade vahel olid järgmised:

| Omandamiskuupäev                                                                                                  | Acta<br>iuventus<br>18. jaanuar | Merlangas<br>5. juuli | Pastatü<br>valdymas<br>5. juuli | Voverés<br>25. juuli | Unitechna<br>9. august | Algos<br>saugos<br>tarnyba<br>15. november |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Kontsernile kuuluv<br>osa omandatud<br>varade, kohustiste ja<br>tingimuslike<br>kohustiste õiglaste<br>väärtusest | 289                             | 140                   | 340                             | 571                  | 2 014                  | 450                                        |
| Firmaväärtus                                                                                                      | -                               | 117                   | -                               | -                    | 21                     | -                                          |
| <b>Tasu ostu eest<br/>kokku</b>                                                                                   | <b>289</b>                      | <b>257</b>            | <b>340</b>                      | <b>571</b>           | <b>2 035</b>           | <b>450</b>                                 |
| Omandatud<br>vähemusosaluse<br>õiglane väärtus                                                                    | -                               | -                     | -                               | -                    | -                      | -                                          |
| Omandatud raha                                                                                                    | 2                               | -                     | 1                               | 4                    | 359                    | 78                                         |
| <b>Tasu ostu eest<br/>kokku, ilma<br/>omandatud rahata</b>                                                        | <b>287</b>                      | <b>257</b>            | <b>339</b>                      | <b>567</b>           | <b>1 676</b>           | <b>372</b>                                 |

**4 Firmaväärtus (jätkub)**

| <b>Omandamiskuupäev</b>                                                  | <b>Acta<br/>iuventus<br/>18. jaanuar</b> | <b>Merlangas<br/>5. juuli</b> | <b>Pastatų<br/>valdymas<br/>5. juuli</b> | <b>Voverės<br/>25. juuli</b> | <b>Unitechna<br/>9. august</b> | <b>Algos<br/>saugos<br/>tarnyba<br/>15. november</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kasum (kahjum)<br>perioodil<br>omandamiskuupäev –<br>31. detsember 2018  | (23)                                     | 8                             | (10)                                     | (116)                        | (79)                           | (12)                                                 |
| Müügitulu kokku<br>perioodil<br>omandamiskuupäev –<br>31. detsember 2018 | 207                                      | 194                           | 28                                       | 746                          | 1 686                          | 72                                                   |
| 2018. aasta<br>müügitulu kokku<br>(auditeerimata)                        | 207                                      | 356                           | 54                                       | 1 613                        | 3 720                          | 438                                                  |
| 2018. aasta<br>netotulem kokku<br>(auditeerimata)                        | (23)                                     | (215)                         | 59                                       | (116)                        | 36                             | 5                                                    |

2018. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasel väärtusel omandamiskuupäeva seisuga olid järgmised (2017. aastal kajastatud väärtused ei muutunud ning puudus vajadus neid 2018. aastal korrigeerida):

| <b>Varade, kohustiste ja<br/>tingimuslike kohustiste<br/>õiglase väärtus</b> | <b>Visos<br/>apsaugos<br/>paslaugos<br/>27. jaanuar</b> | <b>Biržų butų<br/>ūkis<br/>6. aprill</b> | <b>Laba<br/>Enerģija<br/>16. juuni</b> | <b>Jimenez<br/>1. oktoober</b> | <b>Certus-Serwis<br/>12. detsember</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Omandamiskuupäev</b>                                                      |                                                         |                                          |                                        |                                |                                        |
| Immateriaalne põhivara                                                       | -                                                       | 51                                       | -                                      | 313                            | 114                                    |
| Materiaalne põhivara                                                         | -                                                       | 9                                        | 2                                      | -                              | -                                      |
| Edasilükkunud<br>tulumaksuvarad                                              | -                                                       | 3                                        | -                                      | 2                              | -                                      |
| Nõuded ostjate vastu                                                         | -                                                       | 96                                       | -                                      | 3                              | 2                                      |
| Muu käibevara                                                                | 3                                                       | 63                                       | 8                                      | 51                             | 2                                      |
| <b>Varad kokku</b>                                                           | <b>3</b>                                                | <b>222</b>                               | <b>10</b>                              | <b>369</b>                     | <b>118</b>                             |
| Edasilükkunud<br>tulumaksukohustised                                         | -                                                       | 8                                        | -                                      | 78                             | 22                                     |
| Võlad tarnijatele                                                            | -                                                       | 22                                       | -                                      | -                              | -                                      |
| Muud lühiajalised kohustised                                                 | 1                                                       | 116                                      | 10                                     | 17                             | 2                                      |
| <b>Kohustised kokku</b>                                                      | <b>1</b>                                                | <b>146</b>                               | <b>10</b>                              | <b>95</b>                      | <b>24</b>                              |
| <b>Eristatava netovara<br/>õiglase väärtus kokku</b>                         | <b>2</b>                                                | <b>76</b>                                | <b>-</b>                               | <b>274</b>                     | <b>94</b>                              |
| Emaettevõtte omanikele<br>kuuluv osa                                         | 2                                                       | 40                                       | -                                      | 274                            | 94                                     |
| Vähemusosanikele kuuluv<br>osa                                               | -                                                       | 36                                       | -                                      | -                              | -                                      |

#### 4 Firmaväärtus (jätkub)

Omandatud varade ja kohustiste bilansilised väärtused olid järgmised:

| Bilansiline väärtus             | Visos<br>apsaugos<br>paslaugos | Biržų butų<br>ūkis | Laba<br>Energija | Jimenez     | Certus-Serwis |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|-------------|---------------|
| Omandamiskuupäev                | 27. jaanuar                    | 6. aprill          | 16. juuni        | 1. oktoober | 12. detsember |
| Immateriaalne põhivara          | -                              | 1                  | -                | -           | -             |
| Materiaalne põhivara            | -                              | 9                  | 2                | -           | -             |
| Edasilükkunud<br>tulumaksuvarad | -                              | 3                  | -                | 2           | -             |
| Nõuded ostjate vastu            | -                              | 96                 | -                | 3           | 2             |
| Muu käibevara                   | 3                              | 63                 | 8                | 51          | 2             |
| <b>Varad kokku</b>              | <b>3</b>                       | <b>172</b>         | <b>10</b>        | <b>56</b>   | <b>4</b>      |
| Võlad tarnijatele               | -                              | 22                 | -                | -           | -             |
| Muud lühiajalised kohustised    | 1                              | 116                | 10               | 17          | 2             |
| <b>Kohustised kokku</b>         | <b>1</b>                       | <b>138</b>         | <b>10</b>        | <b>17</b>   | <b>2</b>      |

Erinevused 2017. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglaste väärtuste ning tasutud summade vahel olid järgmised (2017. aastal kajastatud väärtused ei muutunud ning puudus vajadus neid 2018. aastal korrigeerida):

| Omandamiskuupäev                                                                                               | Visos<br>apsaugos<br>paslaugos<br>27. jaanuar | Biržų butų<br>ūkis<br>6. aprill | Laba<br>Energija<br>16. juuni | Jimenez<br>1. oktoober | Certus-Serwis<br>12. detsember |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Kontsernile kuuluv osa<br>omandatud varade,<br>kohustiste ja tingimuslike<br>kohustiste õiglaste<br>väärtusest | 2                                             | 40                              | -                             | 274                    | 94                             |
| Vähemusosalus                                                                                                  | -                                             | 36                              | -                             | -                      | -                              |
| Firmaväärtus                                                                                                   | 10                                            | 8                               | -                             | 90                     | 14                             |
| <b>Tasu ostu eest kokku</b>                                                                                    | <b>12</b>                                     | <b>84</b>                       | <b>-</b>                      | <b>364</b>             | <b>108</b>                     |
| Omandatud raha                                                                                                 | 3                                             | 62                              | 8                             | 51                     | 2                              |
| <b>Tasu ostu eest kokku, ilma<br/>omandatud rahata</b>                                                         | <b>9</b>                                      | <b>22</b>                       | <b>(8)</b>                    | <b>313</b>             | <b>106</b>                     |

#### 4 Firmaväärtus (jätkub)

|                                                                       | Visos<br>apsaugos<br>paslaugos<br>27. jaanuar | Biržų butų<br>ūkis<br>6. aprill | Laba<br>Energija<br>16. juuni | Jimenez<br>1. oktoober | Certus-Serwis<br>12. detsember |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| <b>Omandamiskuupäev</b>                                               |                                               |                                 |                               |                        |                                |
| Kasum (kahjum) perioodil<br>omandamiskuupäev –<br>31. detsember 2017  | -                                             | 11                              | 7                             | (4)                    | 4                              |
| Müügitulu kokku perioodil<br>omandamiskuupäev –<br>31. detsember 2017 | -                                             | 157                             | 316                           | 51                     | 9                              |
| 2017. aasta müügitulu kokku<br>(auditeerimata)                        | -                                             | 331                             | 476                           | 203                    | 9                              |
| 2017. aasta netotulem kokku<br>(auditeerimata)                        | -                                             | 7                               | 14                            | (11)                   | 4                              |

2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga oli firmaväärtus jagatud vara väärtuse languse kontrollimise eesmärgil järgmiste raha teenivate üksuste vahel:

| <b>Raha teeniv üksus</b>            | <b>Firmaväärtuse<br/>proportsionaalse<br/>osa bilansiline<br/>väärtus seisuga<br/>31. detsember<br/>2018</b> | <b>Firmaväärtuse<br/>proportsionaalse<br/>osa bilansiline<br/>väärtus seisuga<br/>31. detsember<br/>2017</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leedu tütarettevõtted               | 9 166                                                                                                        | 9 028                                                                                                        |
| Läti tütarettevõtted                | 897                                                                                                          | 990                                                                                                          |
| Poola tütarettevõtted               | 468                                                                                                          | 1 088                                                                                                        |
| Peterburi (Venemaa) tütarettevõtted | 316                                                                                                          | 372                                                                                                          |
| Hispaania tütarettevõtted           | 119                                                                                                          | 119                                                                                                          |
|                                     | <b>10 966</b>                                                                                                | <b>11 597</b>                                                                                                |

Raha teenivate üksuste kaetav väärtus 2018. ja 2017. 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 2018. ja 2017. aasta kasutusväärtuse leidmisel rakendati.

Elamuhaldusega tegelevate raha teenivate üksuste prognoositavate müügitulude hindamisel tugineti nende poolt 2018. ja 2017. 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. Poola raha teeniva üksuse prognoositav müügitulu sisaldab ka Poola ettevõtte Wolska Aparthotel prognoositud rahavooge, mille hindamisel on arvestatud hotelli täitumuseks vähemalt 34%. Kulude prognoosimisel võeti aluseks tegelikud kulutused ning arvestati prognoositava inflatsiooniga. Kaugemale kui 5 aastat ette prognoositud rahavoogude leidmiseks rakendati 2% kasvumäära (2017: 2%), mis põhineb juhtkonna parimal hinnangul konkreetse majandusharu hetkeolukorra kohta. Oma raha teenivate üksuste väärtuse hindamiseks rakendabki kontsern just neil ülaltoodud elementidel põhinevaid EBITDA prognoose. Juhtkonna kasutatud tulumaksueelne diskontomäär leiti iga raha teeniva üksuse kohta eraldi konkreetse üksuse kaalutud keskmise kapitali hinna alusel: 10,47% Leedus asuvate raha teenivate üksuste puhul (2017: 10,47%), 11,16% Lätis asuvate raha teenivate üksuste puhul (2017: 10,47%), 14,32% Poolas asuvate raha teenivate üksuste puhul (2017: 13,33%), 14% Hispaanias asuvate raha teenivate üksuste puhul (2017: 14%) ning 22,38% Peterburis asuva raha teeniva üksuse puhul (2017: 22,38%).

#### 4 Firmaväärtus (jätkub)

Kontserni juhtkonna hinnangul on kõige olulisemateks ja muutustele kõige altimateks eeldusteks EBITDA ja diskontomäär prognoosid. Juhtkonna hinnangu kohaselt ei oleks põhjustanud võimalik põhjendatud muutus kõnealustes eeldustes Leedus ja Venemaal asuvate raha teenivate üksuste puhul ei 2018. ega ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga väärtuse langust. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei pidanud kontserni juhtkond olulisi muudatusi kõnealustes eeldustes tõenäoliseks.

Hispaanias, Lätis ja Poolas sõltub väärtuse languse hindamine hetkel suuresti mudelis kasutatavatest eeldustest. Allpool on toodud peamiste väärtuse languse hindamisel rakendatud eelduste sensitiivsusanalüüs 2018. aasta 31. detsembri seisuga:

- **Hispaania**

- Kui EBITDA marginaal väheneks aasta jooksul 0,5% võrra, tähendaks see firmaväärtuse ja immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 196 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.
- Kui kapitali kaalutud keskmine maksueelne hind (diskontomäär) suureneks 0,5% võrra, tähendaks see firmaväärtuse ja immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 103 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.

- **Läti**

- Kui EBITDA marginaal väheneks aasta jooksul 0,5% võrra, tähendaks see firmaväärtuse ja immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 477 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.
- Kui kapitali kaalutud keskmine maksueelne hind (diskontomäär) suureneks 0,5% võrra, tähendaks see firmaväärtuse ja immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 254 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.

- **Poola**

- Kui EBITDA marginaal väheneks aasta jooksul 0,5% võrra, tähendaks see firmaväärtuse ja immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 1 334 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.
- Kui kapitali kaalutud keskmine maksueelne hind (diskontomäär) suureneks 0,5% võrra, tähendaks see firmaväärtuse ja immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 536 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.

## 5 Muu immateriaalne põhivara

Allpool on toodud muu immateriaalse põhivara liikumised aastatel 2018 ja 2017:

|                                                 | Muu immateriaalne<br>põhivara |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Soetusmaksumus:</b>                          |                               |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                   | 31 339                        |
| Lisandunud tütarettevõtete omandamisel          | 478                           |
| Soetused                                        | 1 971                         |
| Tütarettevõtete müük                            | (526)                         |
| Valuutakursivahed                               | 422                           |
| Kajastamise lõpetamine                          | (89)                          |
| Reklassifitseerimine                            | 175                           |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017                | 33 770                        |
| Lisandunud tütarettevõtete omandamisel (lisa 4) | 3 810                         |
| Soetused                                        | 2 476                         |
| Valuutakursivahed                               | (451)                         |
| Kajastamise lõpetamine                          | (248)                         |
| Reklassifitseerimine                            | 289                           |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018                | 39 646                        |
| <b>Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus:</b>  |                               |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                   | 5 247                         |
| Aastane muutus                                  | 1 197                         |
| Väärtuse langus                                 | (34)                          |
| Tütarettevõtete müük                            | (511)                         |
| Valuutakursivahed                               | 42                            |
| Kajastamise lõpetamine                          | (41)                          |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017                | 5 900                         |
| Aastane muutus                                  | 1 409                         |
| Valuutakursivahed                               | (63)                          |
| Kajastamise lõpetamine                          | (235)                         |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018                | 7 011                         |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2018</b>   | <b>32 635</b>                 |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2017</b>   | <b>27 870</b>                 |

## **5 Muu immateriaalne põhivara (jätkub)**

Muu immateriaalne põhivara koosneb peamiselt kliendisuhetest tulenevatest immateriaalsetest varadest, mida amortiseeritakse 5–40 aasta jooksul. 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kõnealuse immateriaalse põhivara raamatupidamislik jääkväärtus 26 983 000 eurot (31. detsember 2017: 24 115 000 eurot). Ülejäänud osa moodustavad litsentsid, tarkvara ja muu immateriaalne põhivara.

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

Kontsern testis kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid väärtuse languse suhtes nii 2018. kui ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga. Olulisemad eeldused, mida kaetava väärtuse leidmisel rakendati, on samad, mis toodud lisas 4.

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil 957 000 euro suuruse soetusmaksumusega täielikult amortiseeritud, kuid endiselt kasutuses olevat muud immateriaalset põhivara (31. detsember 2017: 949 000 eurot).

## 6 Materiaalne põhivara

Allpool on toodud materiaalse põhivara liikumised aastatel 2018 ja 2017:

|                                                | Ehitised     | Sõidukid     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Lõpetamata<br>ehitised | Kokku         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|------------------------|---------------|
| <b>Soetusmaksumus:</b>                         |              |              |                                |                        |               |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                  | 10 159       | 7 936        | 11 637                         | 482                    | 30 214        |
| Lisandunud tütarettevõtete omandamisel         | 3            | 3            | 5                              | -                      | 11            |
| Soetused                                       | 58           | 2 180        | 1 667                          | 844                    | 4 749         |
| Tütarettevõtete müük                           | -            | (414)        | (1 080)                        | -                      | (1 494)       |
| Müügid                                         | (1 432)      | (76)         | (50)                           | (3)                    | (1 561)       |
| Valuutakursivahed                              | 123          | 45           | 359                            | 18                     | 545           |
| Kajastamise lõpetamine                         | (116)        | (50)         | (298)                          | -                      | (464)         |
| Reklassifitseerimine                           | 258          | 18           | 614                            | (1 065)                | (175)         |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017               | 9 053        | 9 642        | 12 854                         | 276                    | 31 825        |
| Lisandunud tütarettevõtete omandamisel         | -            | 78           | 286                            | -                      | 364           |
| Soetused                                       | 14           | 1 973        | 2 332                          | 388                    | 4 707         |
| Müügid                                         | (348)        | (144)        | (44)                           | -                      | (536)         |
| Valuutakursivahed                              | (62)         | (105)        | (331)                          | (7)                    | (505)         |
| Kajastamise lõpetamine                         | (2)          | (50)         | (557)                          | -                      | (609)         |
| Reklassifitseerimine                           | 342          | -            | 4                              | (635)                  | (289)         |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018               | 8 997        | 11 394       | 14 544                         | 22                     | 34 957        |
| <b>Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus:</b> |              |              |                                |                        |               |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                  | 2 323        | 4 616        | 4 669                          | -                      | 11 608        |
| Aastane muutus                                 | 420          | 1 143        | 1 611                          | -                      | 3 174         |
| Väärtuse langus                                | -            | -            | (39)                           | -                      | (39)          |
| Müügid                                         | (77)         | (16)         | (34)                           | -                      | (127)         |
| Tütarettevõtete müük                           | -            | (167)        | (925)                          | -                      | (1 092)       |
| Valuutakursivahed                              | 17           | 12           | 93                             | -                      | 122           |
| Kajastamise lõpetamine                         | (53)         | -            | (182)                          | -                      | (235)         |
| Reklassifitseerimine                           | -            | (49)         | -                              | -                      | (49)          |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017               | 2 630        | 5 539        | 5 193                          | -                      | 13 362        |
| Aastane muutus                                 | 358          | 1 336        | 1 878                          | -                      | 3 572         |
| Müügid                                         | (80)         | (68)         | (36)                           | -                      | (184)         |
| Valuutakursivahed                              | (3)          | (68)         | (149)                          | -                      | (220)         |
| Kajastamise lõpetamine                         | -            | (39)         | (536)                          | -                      | (575)         |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018               | 2 905        | 6 700        | 6 350                          | -                      | 15 955        |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2018</b>  | <b>6 092</b> | <b>4 694</b> | <b>8 194</b>                   | <b>22</b>              | <b>19 002</b> |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2017</b>  | <b>6 423</b> | <b>4 103</b> | <b>7 661</b>                   | <b>276</b>             | <b>18 463</b> |

## 6 Materiaalne põhivara (jätkub)

Kontserni materiaalse põhivara amortisatsioonikulu 2018. aastal oli 3 572 000 eurot (2017: 3 174 000 eurot). Sellest 2 486 000 eurot on kajastatud kontserni 2018. aasta koondkasumiaruandes üldhalduskulude all (2017: 2 114 000 eurot). Ülejäänud osa materiaalse põhivara amortisatsioonikulust kajastati müüdud toodangu kulu all.

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil 7 757 000 euro suuruse soetusmaksumusega täielikult amortiseeritud, kuid endiselt aktiivses kasutuses olevat materiaalset põhivara (31. detsember 2017: 6 293 000 eurot).

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele laenude tagatisena kontsernile kuuluvaid ehitisi raamatupidamisliku jääkväärtusega 2 662 000 eurot (31. detsember 2017: 4 125 000 eurot) (lisa 15).

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli pandud müüki kontsernile kuuluvaid ehitisi raamatupidamisliku jääkväärtusega 2 300 000 eurot. Kontserni juhtkond otsustas neid varasid aga müügiks hoitavateks mitte klassifitseerida, kuna varad on endiselt kasutusel (omatarbeks) ning juhtkonna hinnangul pole kindel, kas kõnealused varad suudetakse 12 kuu jooksul realiseerida.

## 7 Kinnisvarainvesteeringud

Allpool on toodud kontserni kinnisvarainvesteeringute liikumised aastatel 2018 ja 2017:

|                                               | <u>Ehitised</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| <b>Soetusmaksumus:</b>                        |                 |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                 | 271             |
| Müügid                                        | (96)            |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017              | 175             |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018              | 175             |
| <b>Akumuleerunud kulum:</b>                   |                 |
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                 | 111             |
| Aastane muutus                                | 18              |
| Müügid                                        | (35)            |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017              | 94              |
| Aastane muutus                                | 12              |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018              | 106             |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2018</b> | <b>69</b>       |
| <b>Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2017</b> | <b>81</b>       |

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad kontorihoonetest Vilniuses, mida UAB Baltijos NT valdymas teistele kontserni mittekuuluvatele majandusüksustele välja rendib. Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulutused, mis koosnevad amortisatsioonikulust, kajastatakse koondkasumiaruandes muude ärikulude all.

Juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 2018. aasta 31. detsembri seisuga ligikaudu 241 000 eurot (31. detsember 2017: 247 000 eurot) (õiglase väärtuse hierarhia tase 3). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas juhtkond 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga sõltumatute kinnisvarahindajate hinnangu alusel sarnases asukohas asuvate sarnaste kinnisvaraobjektide m<sup>2</sup> turuhinna kohta.

2018. aasta 31. detsembri seisuga polnud kontserni kinnisvarainvesteeringuid pankadele laenude tagatisena panditud (31. detsember 2017: 32 000 eurot) (lisa 16).

## 8 Olulisemad tütarettevõtted, milles on vähemusosalus

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

| Nimi                                     | Asutamis- ja<br>tegevuskoht | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------|-----------------------------|------|------|
| ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района | Peterburi                   | 80%  | 80%  |

|                                          | Seisuga<br>31. detsember 2018 | Seisuga<br>31. detsember 2017 |
|------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Finantsseisundi aruande kokkuvõte</b> |                               |                               |
| Varud, nõuded ostjate vastu ja raha      | 3 292                         | 3 470                         |
| Materiaalne ja muu põhivara              | 2 095                         | 2 096                         |
| Edasilükkunud tulumaks, neto             | (406)                         | (415)                         |
| Kohustised                               | (3 397)                       | (3 790)                       |
| <b>Omakapital kokku</b>                  | <b>1 584</b>                  | <b>1 361</b>                  |
| Millest:                                 |                               |                               |
| Emaettevõtte omanike osa                 | 1 267                         | 1 089                         |
| Vähemusosanike osa                       | 317                           | 272                           |

|                                      | 2018       | 2017        |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| <b>Kasumiaruande kokkuvõte</b>       |            |             |
| Müügitulu                            | 16 392     | 17 245      |
| Müüdud toodangu kulu                 | (11 438)   | (12 405)    |
| Üldhalduskulud                       | (419)      | (895)       |
| Muud tegevused (neto)                | (4 190)    | (3 903)     |
| Finantstegevused (neto)              | 37         | 58          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksu</b> | <b>382</b> | <b>100</b>  |
| Tulumaks                             | (178)      | (146)       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>   | <b>204</b> | <b>(46)</b> |
| Vähemusosanikele kuuluv osa          | 41         | (9)         |

|                                         | 2018      | 2017         |
|-----------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Rahavoogude kokkuvõte</b>            |           |              |
| Rahavood äritegevusest kokku            | 137       | (480)        |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku  | (70)      | 32           |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | -         | -            |
| <b>Rahavoogude muutus kokku</b>         | <b>67</b> | <b>(448)</b> |

## 9 Varud

|                                                | <b>Kontsern</b>           |                           |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                | <b>Seisuga</b>            | <b>Seisuga</b>            |
|                                                | <b>31. detsember 2018</b> | <b>31. detsember 2017</b> |
| Tooraine ja abimaterjalid                      | 1 596                     | 1 022                     |
| Müügiks ostetud kaubad                         | 132                       | 94                        |
| Muud                                           | 443                       | 450                       |
|                                                | <u>2 171</u>              | <u>1 566</u>              |
| Miinus: neto realiseerimisväärtuse allahindlus | (97)                      | (73)                      |
|                                                | <u><b>2 074</b></u>       | <u><b>1 493</b></u>       |

Varude allahindluse muutus 2018. ja 2017. aastal on kajastatud üldhalduskulude all.

## 10 Ettemaksed

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsern teinud 2 879 000 euro eest ettemakseid (31. detsember 2017: 1 703 000 eurot), peamiselt varustajatele ja alltöövõtjatele.

## 11 Pikaajalised nõuded

Pikaajalised nõuded koosnevad peamiselt elamute remonditöödega seotud nõuete pikaajalisest osast, mis 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli 4 958 000 eurot (31. detsember 2017: 4 414 000 eurot), ning piiratud kasutusega sularaha pikaajalisest osast, mis 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli 802 000 eurot (31. detsember 2017: 436 000 eurot).

## 12 Nõuded ostjate vastu

|                                                                            | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                            | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2018</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> |
| Nõuded ostjate vastu, bruto                                                | 42 179                                | 39 973                                |
| Miinus: ostjate vastu olevate ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | (9 405)                               | (9 316)                               |
|                                                                            | <b>32 774</b>                         | <b>30 657</b>                         |

Ostjate vastu olevate ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse muutus 2018. ja 2017. aastal on kajastatud üldhalduskulude all.

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

Kontserni nõuete väärtuse languse liikumised olid järgmised:

|                                                                                                                     | <b>Individuaalselt<br/>hinnatud</b> | <b>Kollektiivselt<br/>hinnatud</b> | <b>Kokku</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Saldo seisuga 1. jaanuar 2017                                                                                       | 3 234                               | 8 641                              | 11 875       |
| Aastane muutus                                                                                                      | 520                                 | 1 202                              | 1 722        |
| Ostjate vastu olevate nõuete ümberhindamine nende likvideerimisväärtusesse (tütarettevõtte Concentra, vt lisa 2.20) | -                                   | 326                                | 326          |
| Tütarettevõtete müük                                                                                                | (1 986)                             | (1 755)                            | (3 741)      |
| Valuutakursivahed                                                                                                   | (19)                                | (463)                              | (482)        |
| Aasta jooksul tühistatud                                                                                            | (36)                                | (226)                              | (262)        |
| Aasta jooksul maha kantud                                                                                           | (61)                                | (61)                               | (122)        |
| Saldo seisuga 31. detsember 2017                                                                                    | <b>1 652</b>                        | <b>7 664</b>                       | <b>9 316</b> |
| Aastane muutus                                                                                                      | 213                                 | 714                                | 927          |
| Valuutakursivahed                                                                                                   | (57)                                | (767)                              | (824)        |
| Aasta jooksul tühistatud                                                                                            | (217)                               | (373)                              | (590)        |
| Aasta jooksul maha kantud                                                                                           | (77)                                | 686                                | 609          |
| Tütarettevõtete müük                                                                                                | -                                   | (33)                               | (33)         |
| Saldo seisuga 31. detsember 2018                                                                                    | <b>1 514</b>                        | <b>7 891</b>                       | <b>9 405</b> |

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

|             | <b>Nõuded ostjate vastu,<br/>mis ei ole tähtjaks<br/>maksmata ja mille<br/>väärtus ei ole langenud</b> | <b>Nõuded ostjate vastu, mis on tähtjaks maksmata, kuid<br/>mille väärtus ei ole langenud</b> |                        |                        |                         |                          | <b>Kokku</b>  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|
|             |                                                                                                        | <b>Alla 30<br/>päeva</b>                                                                      | <b>30–60<br/>päeva</b> | <b>60–90<br/>päeva</b> | <b>90–360<br/>päeva</b> | <b>Üle 360<br/>päeva</b> |               |
| <b>2017</b> | 18 875                                                                                                 | 3 714                                                                                         | 2 442                  | 2 434                  | 1 826                   | 1 366                    | <b>30 657</b> |
| <b>2018</b> | 20 443                                                                                                 | 5 166                                                                                         | 1 164                  | 833                    | 2 653                   | 2 515                    | <b>32 774</b> |

### 13 Raha ja rahalähendid

|              | <b>Kontsern</b>           |                           |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
|              | <b>Seisuga</b>            | <b>Seisuga</b>            |
|              | <b>31. detsember 2018</b> | <b>31. detsember 2017</b> |
| Pangahoiused | 5 295                     | 7 791                     |
| Sularaha     | 7                         | 6                         |
|              | <b>5 302</b>              | <b>7 797</b>              |

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni raha õiglane väärtus 5 302 000 eurot (31. detsember 2017: 7 797 000 eurot) (tase 1).

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil pangas klientide ees võetavate kohustuste katteks 2 183 000 eurot (31. detsember 2017: 1 728 000 eurot) piiratud kasutusega sularaha, millest 802 000 eurot (31. detsember 2017: 436 000 eurot) on kajastatud finantsseisundi aruandes pikaajaliste ning 1 381 000 eurot (31. detsember 2017: 1 292 000 eurot) muude nõuete all.

Nii 2018. kui ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele laenude tagatisena osa kontserni ja tema tütarettevõtete pangakontodest (lisa 15).

Võimalikke kahjumeid pangas hoitava sularaha väärtuse langusest kajastab kontsern vastavalt standardile IFRS 9. Nende hindamisel toetutakse internetis üleväl olevatele Standard & Poor'i poolt pankade emettevõtetele antud pikaajalistele krediidireitingutele. Kontserni juhtkonna hinnangul polnud pangas hoitava sularaha väärtus langenud.

### 14 Reservid ja ülekurs

#### Kohustuslik reservkapital

Kohustusliku reservkapitali omamise nõue on sätestatud nii Eesti seadustes kui ettevõtte põhikirjas. Igale aastal tuleb kohustuslikku reservi kanda vähemalt 1/20 (5%) arvestuslikust puhaskasumist kuni reserv moodustab vähemalt 1/10 (10%) ettevõtte aktsiakapitalist. 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kohustuslik reservkapital koos, moodustades 948 000 eurot (31. detsember 2017: 948 000 eurot).

#### Muud reservid

Aksionäride koosolekul vastu võetud otsusega kanti reservid summas 1 738 000 eurot jaotamata kasumisse.

#### Valuutakursi muutuste reserv

Kontsern kajastab oma finantsaruannetes valuutakursi muutuste reservi (lisa 2.2). 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 valuutakursi muutuste reservis. 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli valuutakursi muutuste reservi suuruseks (2 936) 000 eurot (31. detsember 2017: (2 499 000 eurot).

#### Ülekurs

Ülekurs on aktsiate emiteerimisel üle nimiväärtuse saadud tasu, mis 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli 21 067 000 eurot (31. detsember 2017: 21 067 000 eurot).

## 15 Laenukohustised

Kontserni laenukohustised 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga olid järgmised:

|                                              | Valuuta | Kontsern                      |                               |
|----------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                              |         | Seisuga<br>31. detsember 2018 | Seisuga<br>31. detsember 2017 |
| <b>Lühiajalised laenud</b>                   |         |                               |                               |
| Pangalaenud                                  | EUR     | 9 937                         | -                             |
| Pangalaenud                                  | PLN     | 496                           | -                             |
| <b>Lühiajaliste laenude saldo</b>            |         | <b>10 433</b>                 | <b>-</b>                      |
| <br><b>Pikaajalised laenud</b>               |         |                               |                               |
| Pangalaenud                                  | EUR     | 20 110                        | 17 901                        |
| Miinus: pikaajaliste laenude lühiajaline osa |         | (2 712)                       | (3 290)                       |
| <b>Pikaajaliste laenude saldo</b>            |         | <b>17 398</b>                 | <b>14 611</b>                 |

Kontserni laenukohustised on võetud nii fikseeritud kui ujuva intressimääraga. Tegelikud intressimäärad jäävad samasse suurusjärku sisemiste intressimääradega. 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli laenukohustiste kaalutud keskmine intressimäär 1,46% aastas (31. detsember 2017: 1,50%). Ujuvate intressimääradega laenukohustiste intressiperiood oli nii 2018. kui ka 2017. aastal 6 kuud. Intressimakseid tehakse kord kuus.

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil kokku 497 000 euro (31. detsember 2017: 5 239 000 euro) väärtuses kasutamata laenulimiite.

Ettevõtte ja tema tütarettevõtted on pantinud pankadele saadud laenude ja arvelduskrediidi katteks ettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtete kinnisvara (lisa 6) ning pangakontosid (lisa 13). Ka Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. on pantinud osa oma põhivarast arvelduskrediidi lepingu tagatiseks. Samuti on panditud AB SEB bankas kasuks ka ettevõtete UAB Mano Būstas and UAB City Service osasid.

Pikaajaliste laenukohustiste tagasimaksetähtajad on järgmised:

| Tähtaeg           | Kontsern                      |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                   | Seisuga<br>31. detsember 2018 | Seisuga<br>31. detsember 2017 |
| Ühe aasta jooksul | 2 712                         | 3 290                         |
| 1–5 aastat        | 17 398                        | 14 611                        |
|                   | <b>20 110</b>                 | <b>17 901</b>                 |

## 15 Laenukohustised (jätkub)

Järgmises tabelis on toodud finantskohustiste liikumised majandusaastal:

|                                                                               | 1. jaanuar<br>2018 | Raha-<br>vood<br>saadud<br>laenudest | Raha-<br>vood<br>tagasi-<br>makstud<br>laenudest | Uued<br>rendi-<br>lepingud | Omandatud<br>ettevõtete<br>laenu-<br>kohustised | Valuuta-<br>kursi<br>muutuste<br>mõju | 31. detsember<br>2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Lühiajalised<br>intressikandva<br>d laenud (v.a<br>alloetletud)               | -                  | 10 433                               | -                                                | -                          | -                                               | -                                     | 10 433                |
| Pikaajalised<br>intressikandva<br>d laenud (v.a<br>alloetletud)               | 17 901             | 23 704                               | (22 025)                                         | -                          | 534                                             | (4)                                   | 20 110                |
| Pikaajalised<br>kohustused<br>kapitalirendi-<br>ja järelmaksu-<br>lepingutest | 3 712              | -                                    | (1 289)                                          | 1 659                      | 164                                             | (21)                                  | 4 225                 |
| <b>Kohustised<br/>finantseeri-<br/>mistegevus-<br/>est kokku</b>              | <b>21 613</b>      | <b>34 137</b>                        | <b>(23 314)</b>                                  | <b>1 659</b>               | <b>698</b>                                      | <b>(25)</b>                           | <b>34 768</b>         |

## 16 Eraldised

2018. aasta 31. detsembri seisuga moodustati City Service SE poolt tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A klientidele antud garantiide ja muude pankrotimenetluse käigus tekkida võivate nõuete katteks 348 000 euro suurune eraldis (vt ka lisa 2.20) (31. detsember 2017: 1,25 mln eurot). 2018. aasta 31. detsembri seisuga moodustasid kontserni Peterburi piirkonnas tegutsevad tütarettevõtted ZAO City Service, OAO City Service ja ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района 687 000 euro (31. detsember 2017: 0 euro) suuruse eraldise vastuolulisest kohtupraktikast ja seaduste tõlgendamise ümber kerkinud vaidlustest tuleneva maksuriski katteks, mida on kirjeldatud täpsemalt lisa 31. 2018. aasta 31. detsembri seisuga moodustasid kontserni kuuluvad ettevõtted UAB Mano Būstas ja UAB Mano aplinka 478 000 euro suuruse eraldise Leedu konkurentsiameti uurimise võimalike negatiivsete tagajärgede katteks (vt ka lisa 31).

Aruandeaastal tühistati 540 000 euro väärtuses City Service SE poolt tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A klientidele antud garantiisid ja muid pankrotimenetluse käigus tekkida võivaid nõudeid. 365 000 eurot vastavast eraldisest realiseerus ning maksti ettevõtte Group Aresi de Inversiones S.L. poolt välja.

## 17 Kapitalirent

Kontserni poolt kapitalirendi tingimustel renditavad varad koosnevad peamiselt sõidukitest. Rendilepingute kohaselt on rendimaksete kõrval olulisteks kohustusteks ka renditud varade hooldamine ja kindlustamine. Kontsernis kapitalirendi tingimustel renditavate sõidukite raamatupidamislik jääkväärtus oli 2018. aasta 31. detsembri seisuga 3 355 000 eurot (31. detsember 2017: 2 914 000 eurot). Kapitalirendilepingud on sõlmitud 2–5 aastaks. Lepingute valuuta on kas euro (EUR) või Poola zlott (PLN).

2018. aasta 31. detsembri seisuga olid kapitalirendikohustiste intressimäärad järgmised: 6 kuu EURIBOR + 1,7–1,75%, 3 kuu EURIBOR + 1,4–2,5%, 1 kuu WIBOR + 1,6% (31. detsember 2017: 6 kuu EURIBOR + 1,65–2,15%, 3 kuu EURIBOR + 1,4–2,5%, 1 kuu WIBOR + 1,6%). Intressimakseid tehakse kord kuus.

## 17 Kapitalirent (jätkub)

Järgmiste perioodide minimaalsed rendimaksed eeltoodud kapitalirendilepingutest olid 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga järgmised:

|                                              | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                              | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2018</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> |
| Ühe aasta jooksul                            | 1 252                                 | 1 064                                 |
| 1–5 aastat                                   | 3 161                                 | 2 821                                 |
| Kapitalirendikohustised kokku                | 4 413                                 | 3 885                                 |
| <br>Intress                                  | <br>(188)                             | <br>(173)                             |
| <b>Kapitalirendikohustiste nüüdisväärtus</b> | <b>4 225</b>                          | <b>3 712</b>                          |
| <br>Kapitalirendikohustised:                 |                                       |                                       |
| - lühiajalised                               | 1 178                                 | 995                                   |
| - pikaajalised                               | 3 047                                 | 2 717                                 |

## 18 Kasutusrent

2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil mitmeid kehtivaid sõidukite kasutusrendilepinguid.

Järgmiste perioodide minimaalsed rendimaksed sõlmitud mittekatkestatavates kasutusrendilepingutest on järgmised:

|                   | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                   | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2018</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> |
| Ühe aasta jooksul | 2 105                                 | 1 871                                 |
| 1–5 aastat        | 5 899                                 | 5 924                                 |
| Üle 5 aasta       | 3 054                                 | 2 467                                 |
|                   | <b>11 058</b>                         | <b>10 262</b>                         |

Kasutusrendilepingute valuuta on kas euro, Poola zlott või Vene rubla.

## 19 Töötajate hüvitistega seotud eraldised

Nii 2018. kui ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga kajastas kontsern pensioniikka jõudnud töötajatele töölt lahkumisel makstavaid hüvitisi (lisa 2.15). Nendega seotud kulutused kajastatakse kontserni koondkasumiaruandes üldhalduskulude all.

|                                           | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                           | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2016</b> |
| Eelmise aasta 31. detsembri seisuga       | 284                                   | 457                                   |
| Aastane muutus                            | 151                                   | (180)                                 |
| Valuutakursi muutuste mõju                | (2)                                   | 7                                     |
| <b>Finantsaasta 31. detsembri seisuga</b> | <b>433</b>                            | <b>284</b>                            |

#### 19 Töötajate hüvitistega seotud eraldised (jätkub)

Töötajate hüvitistega seotud eraldiste hindamiseks 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kasutatud peamised eeldused olid järgmised:

|                            | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                            | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2018</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> |
| Diskontomäär               | 1,8%                                  | 2,3%                                  |
| Eeldatav aastane palgatõus | 2,7%                                  | 2,2%                                  |

#### 20 Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele

|                                    | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                    | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2018</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> |
| Võlad tarnijatele                  | 15 988                                | 13 951                                |
| Võlad seotud osapooltele (lisa 32) | 171                                   | 959                                   |
|                                    | <b>16 159</b>                         | <b>14 910</b>                         |

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

#### 21 Lepingukohustised – saadud ettemaksed

Nii 2018. kui ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid saadud ettemaksed kontserni hallatava ärikinnisvara ja elamute omanike poolt kontsernile remondi- ja muude tööde eest tehtud ettemaksetest.

#### 22 Muud lühiajalised kohustised

|                              | <b>Kontsern</b>                       |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                              | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2018</b> | <b>Seisuga<br/>31. detsember 2017</b> |
| Puhkusetasu eraldis          | 2 801                                 | 2 459                                 |
| Viitvõlad                    | 1 081                                 | 1 884                                 |
| Palgad ja sotsiaalkindlustus | 1 823                                 | 1 221                                 |
| Muud lühiajalised kohustised | 4 295                                 | 4 152                                 |
|                              | <b>10 000</b>                         | <b>9 716</b>                          |

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

**23 Müüdnud toodangu kulu**

|                                                | Kontsern       |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                | 2018           | 2017           |
| Alltöövõtjate teenused ja kasutatud materjalid | 77 764         | 75 955         |
| Palgad ja sotsiaalkindlustus                   | 38 630         | 41 200         |
| Amortisatsioonikulu                            | 1 086          | 1 050          |
| Müüdnud kaupade kulu                           | 207            | 150            |
| Muud                                           | 3 310          | 3 335          |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>             | <b>120 997</b> | <b>121 690</b> |

**24 Üldhalduskulud**

|                                                                               | Kontsern      |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                               | 2018          | 2017          |
| Palgad ja sotsiaalkindlustus                                                  | 17 549        | 17 156        |
| Põhivara kulum                                                                | 3 895         | 3 311         |
| Ruumide ja muude varade rendikulu                                             | 1 996         | 1 579         |
| Konsultatsiooniteenused*                                                      | 1 821         | 1 912         |
| Reklaam                                                                       | 757           | 471           |
| Esinduskulud                                                                  | 683           | 517           |
| Maksud, v.a tulumaks                                                          | 681           | 565           |
| Inkassoteenuste komisjonitasud                                                | 677           | 659           |
| Tarkvara hooldus                                                              | 670           | 542           |
| Firmaväärtuse langus (lisa 4)                                                 | 623           | -             |
| Kindlustus                                                                    | 515           | 373           |
| Lähetused ja koolitused                                                       | 473           | 333           |
| Kütus                                                                         | 428           | 449           |
| Kommunaalkulud                                                                | 394           | 286           |
| Sidekulud                                                                     | 367           | 397           |
| Pangamaksud                                                                   | 195           | 168           |
| Transpordikulud                                                               | 193           | 272           |
| Heategevus ja toetused                                                        | 132           | 85            |
| Omandamis- ja müügitehingutega kaasnevad konsultatsioonikulud ja maksud       | -             | 131           |
| Kontrolli kaotamise tõttu dekonsolideeritud tütaretevõtete netotulem (lisa 1) | -             | (1 667)       |
| Muud                                                                          | 3 073         | 2 642         |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>                                                   | <b>35 122</b> | <b>30 181</b> |

\* Sh 2018. aasta jooksul audiitorettevõtjale Ernst & Young Baltic AS tasutud 8000 eurot maksukonsultatsiooni eest

**25 Muud äritulud ja -kulud**

|                                     | Kontsern     |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
|                                     | 2018         | 2017         |
| Trahvid ja viivised                 | 234          | 205          |
| Renditulu                           | 106          | 118          |
| Kasum materiaalse põhivara müügist  | 93           | 80           |
| Muud tulud                          | 914          | 1 397        |
| <b>Muud äritulud kokku</b>          | <b>1 347</b> | <b>1 800</b> |
| Kohtuvaidlused                      | 255          | 129          |
| Trahvid ja viivised                 | 153          | 214          |
| Kahjum materiaalse põhivara müügist | 73           | 808          |
| Riigilõivud                         | 63           | 64           |
| Rendikulu                           | 28           | 70           |
| Renditud varade kulum               | 10           | 28           |
| Muud kulud                          | 1 042        | 986          |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>          | <b>1 624</b> | <b>2 299</b> |

**26 Intress ning muud finantstulud ja (-kulud)**

|                                         | Kontsern       |              |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|
|                                         | 2018           | 2017         |
| Intressitulu                            | 194            | 540          |
| Kasum valuutakursi muutustest           | 72             | 485          |
| <b>Finantstulud kokku</b>               | <b>266</b>     | <b>1 025</b> |
| Intressi(kulu)                          | (565)          | (539)        |
| (Kahjum) valuutakursi muutustest        | (488)          | (34)         |
| Kahjum investeeringute müügist (lisa 1) | (80)           | (392)        |
| Muu finants(kulu)                       | -              | (24)         |
| <b>Finants(kulud) kokku</b>             | <b>(1 133)</b> | <b>(989)</b> |
| <b>Finantstegevused, neto</b>           | <b>(867)</b>   | <b>36</b>    |

## 27 Tulumaks

|                                      | Kontsern   |              |
|--------------------------------------|------------|--------------|
|                                      | 2018       | 2017         |
| <b>Tulumaksukulu põhikomponendid</b> |            |              |
| Tasumisele kuuluv tulumaks           | 2 057      | 2 282        |
| Edasilükkunud tulumaksukulu (-tulu)  | (1 320)    | (490)        |
| Tulumaksukulu koondkasumiaruandes    | <b>737</b> | <b>1 792</b> |

|                                                             | Kontsern                      |                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                             | Seisuga<br>31. detsember 2018 | Seisuga<br>31. detsember 2017 |
| <b>Edasilükkunud tulumaksuvarad</b>                         |                               |                               |
| Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus                    | 1 264                         | 1 360                         |
| Maksukahjumite edasikandmine                                | 1 029                         | 585                           |
| Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused              | 753                           | 583                           |
| Maksu firmaväärtus                                          | 614                           | 694                           |
| Varude allahindlus                                          | 70                            | 101                           |
| Edasilükkunud tulu                                          | -                             | 1                             |
| Edasilükkunud tulumaksuvarad enne allahindlust              | 3 730                         | 3 324                         |
| Miinus: allahindlus                                         | (479)                         | (631)                         |
| Edasilükkunud tulumaksuvarad vähendatuna allahindluse võrra | 3 251                         | 2 693                         |
| <b>Edasilükkunud tulumaksukohustised</b>                    |                               |                               |
| Materiaalne ja immateriaalne põhivara                       | (3 548)                       | (3 685)                       |
| Viitlaekumised                                              | (60)                          | (62)                          |
| Edasilükkunud tulumaksukohustised                           | (3 608)                       | (3 747)                       |
| <b>Edasilükkunud tulumaks, neto</b>                         | <b>(357)</b>                  | <b>(1 054)</b>                |

**27 Tulumaks (jätkub)**

Edasikantud maksukahjumeid saab kasutada järgmistel tingimustel: Leedus on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2018: 2 661 000 eurot, 31. detsember 2017: 555 000 eurot) määramata ajaks edasi lükata, Lätis\* on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2017 ja 2018: 315 000 eurot) aastani 2023 edasi lükata, Venemaal on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2018: 498 000 eurot, 31. detsember 2017: 570 000 eurot) määramata ajaks edasi lükata, Poolas on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2018: 599 000 eurot, 31. detsember 2017: 625 000 eurot) suuremas osas aastani 2023 edasi lükata, Hispaanias on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2018: 1 664 000 eurot, 31. detsember 2017: 1 077 000 eurot) määramata ajaks edasi lükata.

\* Alates 1. jaanuarist 2018 rakenduvad muudatused Läti tulumaksuseaduses, mille kohaselt ei maksustata Lätis mitte enam ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 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. Juba kogunenud maksukahjumeid saab aga endiselt edasi lükata.

Leedus tegutsevate majandusüksustega seotud edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised kajastati nii 2018. kui ka 2017. aastal 15% maksumäära alusel. Venemaal, Poolas ja Hispaanias tegutsevate majandusüksuste edasilükkunud tulumaksu arvutamiseks kasutati 2018. aastal vastavalt 20%, 19% ja 25% maksumäärasid (samu maksumäärasid kasutati ka 2017. aastal).

Lisades 1 ja 4 kirjeldatud reorganiseerimine kontsernis (ühinemised) aastatel 2018 ja 2017 ning ka varasematel perioodidel tekitas ühinemise kuupäeva seisuga maksu firmaväärtuse. Selle tulemusel kajastati kõnealustest tehingutest edasilükkunud tulumaksuvara ulatuses, milles maksu firmaväärtus ületas vastavas raamatupidamise aastaaruandes kajastatud firmaväärtust.

Ajutiste erinevuste muutuste mõju enne ja pärast maksustamist oli kontsernis järgmine:

|                                                      | Saldo seisuga<br>31. detsember<br>2017 | Kajastatud<br>kasumi-<br>aruandes | Valuuta-<br>kursi-<br>vahed | Müüdnud<br>tütar-<br>ettevõtted | Omandatud<br>tütar-<br>ettevõtted | Saldo seisuga<br>31. detsember<br>2018 |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Ostjate vastu<br>olevate nõuete<br>allahindlus       | 7 990                                  | 130                               | (543)                       | -                               | -                                 | 7 577                                  |
| Varude allahindlus                                   | 533                                    | (130)                             | (53)                        | -                               | -                                 | 350                                    |
| Viitvõlad ja muud<br>sarnased ajutised<br>erinevused | 3 469                                  | 1 118                             | (129)                       | -                               | 32                                | 4 490                                  |
| Edasilükkunud tulu                                   | 3                                      | (3)                               | -                           | -                               | -                                 | -                                      |
| Maksukahjumite<br>edasikandmine                      | 2 833                                  | 2 686                             | (91)                        | -                               | -                                 | 5 428                                  |
| Maksu firmaväärtus                                   | 4 620                                  | (530)                             | (2)                         | -                               | -                                 | 4 088                                  |
| Materiaalne ja<br>immateriaalne<br>põhivara          | (22 210)                               | 4 338                             | 142                         | -                               | (3 797)                           | (21 527)                               |
| Viitlaekumised                                       | (324)                                  | -                                 | 10                          | -                               | -                                 | (314)                                  |
| Ajutised erinevused<br>enne allahindlust<br>kokku    | (3 086)                                | 7 609                             | (666)                       | -                               | (3 765)                           | 92                                     |
| Allahindlus                                          | (3 202)                                | 483                               | 376                         | -                               | -                                 | (2 343)                                |
| <b>Ajutised<br/>erinevused kokku</b>                 | <b>(6 288)</b>                         | <b>8 092</b>                      | <b>(290)</b>                | <b>-</b>                        | <b>(3 765)</b>                    | <b>(2 251)</b>                         |
| Edasilükkunud<br>tulumaks, neto                      | (1 054)                                | 1 320                             | (58)                        | -                               | (565)                             | (357)                                  |

## 27 Tulumaks (jätkub)

Ajutiste erinevuste muutuste mõju enne ja pärast maksustamist oli kontsernis järgmine:

|                                                      | Saldo seisuga<br>31. detsember<br>2016 | Kajastatud<br>kasumi-<br>aruandes | Valuuta-<br>kursi-<br>vahed | Müüdnud<br>tütar-<br>ettevõtted | Omandatud<br>tütar-<br>ettevõtted | Saldo seisuga<br>31. detsember<br>2017 |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Ostjate vastu<br>olevate nõuete<br>allahindlus       | 7 582                                  | 580                               | (151)                       | (31)                            | 10                                | 7 990                                  |
| Varude allahindlus                                   | 29                                     | 527                               | (23)                        | -                               | -                                 | 533                                    |
| Viitvõlad ja muud<br>sarnased ajutised<br>erinevused | 3 528                                  | 29                                | (5)                         | (96)                            | 13                                | 3 469                                  |
| Edasilükkunud tulu                                   | 102                                    | 7                                 | 4                           | (110)                           | -                                 | 3                                      |
| Maksukahjumite<br>edasikandmine                      | 13 106                                 | 598                               | 104                         | (10 982)                        | 7                                 | 2 833                                  |
| Maksu firmaväärtus                                   | 13 409                                 | (877)                             | (1)                         | (7 911)                         | -                                 | 4 620                                  |
| Materiaalne ja<br>immateriaalne<br>põhivara          | (22 861)                               | 1 402                             | (255)                       | -                               | (496)                             | (22 210)                               |
| Viitlaekumised                                       | (278)                                  | (30)                              | (16)                        | -                               | -                                 | (324)                                  |
| Ajutised erinevused<br>enne allahindlust<br>kokku    | 14 617                                 | 2 236                             | (343)                       | (19 130)                        | (466)                             | (3 086)                                |
| Allahindlus                                          | (22 139)                               | 29                                | 154                         | 18 754                          | -                                 | (3 202)                                |
| <b>Ajutised<br/>erinevused kokku</b>                 | <b>(7 522)</b>                         | <b>2 265</b>                      | <b>(189)</b>                | <b>(376)</b>                    | <b>(466)</b>                      | <b>(6 288)</b>                         |
| Edasilükkunud<br>tulumaks, neto                      | (1 341)                                | 490                               | (44)                        | (56)                            | (103)                             | (1 054)                                |

## 27 Tulumaks (jätkub)

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

|                                                                                                 | <b>Kontsern</b> |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                                                                 | <b>2018</b>     | <b>2017</b>    |
| Tulumaksukulu 15% maksumäära puhul                                                              | (687)           | (1 191)        |
| Välismaiste tütarettevõtete maksumäärade mõju                                                   | (31)            | (18)           |
| Edasilükkunud tulumaksuvarade allahindluse muutus ja edasilükkunud tulumaksuvarade mahakandmine | 152             | 485            |
| Tütarettevõtete reorganiseerimisest kajastatud edasilükkunud tulumaksuvarad                     | -               | -              |
| Püsivad erinevused                                                                              | (171)           | (1 068)*       |
| <b>Tulumaksukulu koondkasumiaruandes</b>                                                        | <b>(737)</b>    | <b>(1 792)</b> |

\* Suurem osa püsivatest erinevustest tulenesid tütarettevõtte Concentra varade ja kohustiste ümberhindamisest nende likvideerimisväärtusesse ning City Service Grupa Techniczna müügist.

## 28 Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)

Baaskasumi arvutamiseks aktsia kohta 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 kasum aktsia kohta leiti järgmiselt:

|                                                      | <b>Kontsern</b> |              |
|------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                                      | <b>2018</b>     | <b>2017</b>  |
| Aktsionäride osa puhaskasumist                       | 3 791           | 6 150        |
| <b>Aktsionäride osa puhaskasumist</b>                | <b>3 791</b>    | <b>6 150</b> |
| 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       |
| <b>Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)</b> | <b>0,12</b>     | <b>0,19</b>  |

## 29 Dividendid aktsia kohta

|                                                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnitatud dividendid*                          | 9 799       | 19 598      |
| Aktsiate arv (tuhandetes)**                     | 31 610      | 31 610      |
| <b>Kinnitatud dividendid aktsia kohta (EUR)</b> | <b>0,31</b> | <b>0,62</b> |

\* Dividendide kinnitamise aastal

\*\* Dividendide kinnitamise kuupäeval

**EY** 30.04.2019  
 FOR IDENTIFICATION  
 PURPOSES ONLY  
 GO

### 30 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine

#### Krediidirisk

Kontsern rakendab meetmeid, mis tagavad selle, et teenuseid osutatakse alati sobiva krediidi ajalooga 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 pikaajaliste nõuete, ostjate vastu suunatud ja muude nõuete ning raha summa, millest on arvatud maha ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva seisuga.

#### Intressimäära risk

Suur osa kontserni laenukohustistest (laenud ja kapitalirendikohustised) on ujuvate intressimääradega, mis on seotud EURIBOR-i, EONIA ja WIBOR-iga ning põhjustavad seega intressimäära riski (lisad 15 ja 17). Ei 2018. ega ka 2017. aasta 31. detsembri seisuga ei kasutatud intressimäära riski maandamiseks finantsinstrumente.

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

|             | <b>Muutus<br/>baaspunktides</b> | <b>Mõju maksueelsele<br/>kasumile</b> |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| <b>2018</b> |                                 |                                       |
| EUR         | +100                            | (340)                                 |
| PLN         | +100                            | (33)                                  |
| <b>2017</b> |                                 |                                       |
| EUR         | +100                            | (211)                                 |
| PLN         | +100                            | (5)                                   |

### 30 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (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. 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustised) 1,05 ja likviidsuskordaja ((käibevara – varud) / lühiajalised kohustised) 1,00 (31. detsember 2017: vastavalt 1,35 ja 1,31).

Järgmises tabelis on esitatud kokkuvõte kontserni finantskohustiste tähtaegadest 2018. ja 2017. 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                  | -          | -             | -             | 17 336        | 333         | 17 669        |
| Pikaajaliste intressikandvate laenukohustiste lühiajaline osa | -          | 696           | 2 082         | -             | -           | 2 778         |
| Lühiajalised laenud                                           | -          | -             | 10 559        | -             | -           | 10 559        |
| Kapitalirendi-kohustised                                      | -          | 131           | 1 120         | 3 162         | -           | 4 413         |
| Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele                       | -          | 15 370        | 789           | -             | -           | 16 159        |
| Muud lühiajalised kohustised                                  | -          | 4 756         | 855           | -             | -           | 5 611         |
| <b>Saldo seisuga 31. detsember 2018</b>                       | <b>-</b>   | <b>20 953</b> | <b>15 405</b> | <b>20 498</b> | <b>333</b>  | <b>57 189</b> |
| Intressikandvad pikaajalised laenukohustised                  | -          | -             | -             | 14 405        | 489         | 14 894        |
| Pikaajaliste intressikandvate laenukohustiste lühiajaline osa | -          | 841           | 2 524         | -             | -           | 3 365         |
| Kapitalirendi-kohustised                                      | -          | 67            | 997           | 2 821         | -           | 3 885         |
| Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele                       | -          | 14 910        | -             | -             | -           | 14 910        |
| Muud lühiajalised kohustised                                  | -          | 4 958         | 1 078         | -             | -           | 6 036         |
| <b>Saldo seisuga 31. detsember 2017</b>                       | <b>-</b>   | <b>20 776</b> | <b>4 599</b>  | <b>17 226</b> | <b>489</b>  | <b>43 090</b> |

### 30 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (jätkub)

#### Valuutarisk

Kontserni välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised olid 2018. ja 2017. aasta 31 detsembri seisuga järgmised:

|     | 2018          |               | 2017          |               |
|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|
|     | Varad         | Kohustised    | Varad         | Kohustised    |
| RUB | 8 350         | 9 047         | 8 201         | 8 691         |
| PLN | 3 634         | 4 236         | 3 708         | 5 291         |
| EUR | 42 570        | 53 813        | 40 522        | 38 592        |
|     | <b>54 554</b> | <b>67 096</b> | <b>52 431</b> | <b>52 574</b> |

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<br>muutus | Mõju<br>maksueelsele<br>kasumile |
|-------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>2018</b> |                        |                                  |
| EUR         | + 15,00%               | (842)                            |
| EUR         | - 15,00%               | 842                              |
| <b>2017</b> |                        |                                  |
| EUR         | + 15,00%               | 867                              |
| EUR         | - 15,00%               | (867)                            |

Poola tütarettevõtete eurod:

|             | Valuutakursi<br>muutus | Mõju<br>maksueelsele<br>kasumile |
|-------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>2018</b> |                        |                                  |
| EUR         | + 15,00%               | (837)                            |
| EUR         | - 15,00%               | 837                              |
| <b>2017</b> |                        |                                  |
| EUR         | + 15,00%               | (1 101)                          |
| EUR         | - 15,00%               | 1 101                            |

### 30 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (jätkub)

Peterburi tütarettevõtete eurod:

|             | Valuutakursi<br>muutus | Möju<br>maksueelsetele<br>kasumile |
|-------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>2018</b> |                        |                                    |
| EUR         | + 15,00%               | (10)                               |
| EUR         | - 15,00%               | 10                                 |
| <b>2017</b> |                        |                                    |
| EUR         | + 15,00%               | (10)                               |
| EUR         | - 15,00%               | 10                                 |

#### Finantsinstrumentide õiglane väärtus

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

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

- (a) Lühiajaliste ostjate vastu olevate ja muude nõuete, tarnijatele võlgu oldavate summade ning lühiajaliste laenukohustiste bilansiline jääkväärtus on lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.
- (b) Pikaajaliste nõuete ja laenukohustiste õiglane väärtus leitakse nendega samaväärsete või sarnaste nõuete ja kohustiste noteeritud turuhinna või sama tähtajalise profiiliga laenukohustiste kohta saadaolevate andmete alusel. Fikseeritud või ujuva intressimääraga pikaajaliste laenukohustiste 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 laenukohustiste puhul kasutatavad sisendid tasemele 3. Muude finantsvarade ja -kohustiste määramisel kasutatavad sisendid on klassifitseeritud samuti 3. tasemele.

### **31 Kohustised ja tingimuslikud kohustised**

#### 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 ülalmainitud 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 ülkirjeldatud City Service SE ja Vilniuse linnavalitsuse vahelistes hankelepingutes positiivse otsuse. Nii riigihankelepingud kui ESCO-mudel tunnistati igati kehtivate seadustega kooskõlas olevaks.

Kohtuasja algatas Vilniuse linnavalitsus, toetudes siseministeeriumi all tegutseva finantskuritegude uurimise teenistuse juhtimisel käimas olevale kohtueelsele uurimisele. 2018. aasta jaanuaris kohtueelne uurimine lõpetati. Kohtueelse uurimise lõppedes kaotas Vilniuse linnavalitsus võimaluse end asjade käiguga kursis hoida ning ei saanud enam väita, et kõnealusel juhul oleks tegemist seadusevastase tegevusega. Enne kohtueelse uurimise lõppemist määras kohus kahjude suuruse hindamiseks sõltumatu eksperdi, kelle hinnangul ei olnud võimalik kahjude ulatust ebapiisava informatsiooni tõttu aga välja selgitada. Hetkel arutab asja kohus. Ülaltoodu valguses on juhtkond arvamusel, et süüdistus on alusetu, ning seega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes antud kohtuasjaga seoses ka mingeid eraldi moodustatud.

#### UAB Mano Būstas kaasus

21. detsembril 2017 algatas UAB BM būstas UAB Mano būstas ning 9 teise omavahel mitteseotud kostja vastu kohtuasja eesmärgiga nõuda sisse solidaarsuskompensatsioon summas 1,6 mln eurot. UAB Mano būstas on veendunud, et ettevõtte vastu esitatud nõue kahjude hüvitamiseks on täiesti alusetu.

UAB Mano Būstas on kindel, et on kõik oma lepingulised kohustused hageja ees nõuetekohaselt täitnud. Hageja tellitud ekspertiisi tulemusel selgus, et kõik hoone juures tuvastatud puudused on tekkinud projekteerimis- ja ehitustööde käigus, millega UAB Mano Būstas ei tegelenud. Nimelt hakkas ettevõtte pakkuma oma teenuseid alles siis, kui kõik hoone tehnilise projekteerimise ja ehitustööd olid lõpetatud. UAB Mano Būstas osutas hoones teenuseid kuni 14. aprillini 2016 ning uus teenuseosutaja UAB Inservis mingeid puuduseid hoone juures pärast lepingu ülevõtmist ei tuvastanud. Teenuste osutamise perioodil ei esitanud klient UAB-le Mano Būstas lepingu täitmise kohta ühtegi kaebust. Kohus on määranud kahjude tekkepõhjuste ning kostjate kohustuste hindamiseks sõltumatu eksperdi.

Ülaltoodu valguses on juhtkond arvamusel, et UAB Mano Būstas ei vastuta projekteerimis- ja ehitustööde käigus tehtud vigase eest, ning usub, et ka kohus jõuab samale järeldusele, ning seega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes antud kohtuasjaga seoses ka mingeid eraldi moodustatud.

### **31 Kohustised ja tingimuslikud kohustised (jätkub)**

#### Konkurentsiameti käimasolevad uurimised

Leedu konkurentsiametil on käimas kaks kontserni kuuluvaid ettevõtteid puudutavat uurimist. Üks neis puudutab ettevõtteid UAB Mano Būstas ja UAB Mano aplinka (edaspidi: esimene uurimine) ning teine ettevõtteid UAB Mano aplinka, UAB Mano Būstas (kui UAB Mano aplinka ainuosanik), UAB City Service Engineering ja City Service SE (kui UAB City Service Engineering ainuosanik) (edaspidi: teine uurimine). Esimese uurimisega seoses on kontsern moodustanud uurimise võimalike negatiivsete tagajärgede katteks 2018. aasta 31. detsembri seisuga 478 000 euro suuruse eraldise (lisa 16) (kontserni parim hinnang kõnealuse uurimisega kaasnevale maksimaalsele riskipositsioonile on 1 029 000 eurot). Teise uurimise kohta sai kontsern pärast majandusaasta lõppu teatise, et uurimine on lõpetatud ning konkurentsiameti esialgse otsuse kohaselt on kontsern konkurentsiseadust rikkunud, kuid teatises ei ole täpsustatud trahvisummat, mida kontsern peaks tasuma juhul, kui konkurentsiamet oma otsust pärast kontsernilt kommentaaride saamist ei muuda. Kui konkurentsiamet peaks langetama kontserni suhtes negatiivse otsuse (lõpliku otsuseni peaks konkurentsiamet jõudma käimasoleva aasta jooksul), on kontserni parim hinnang maksimaalsele võimalikule trahvisummale uurimise lõpetamise kohta saadud teatises toodud informatsiooni juhtkonnapoolse tõlgenduse kohaselt 275 000 eurot, kuigi kehtiva seaduse kohaselt võib konkurentsiseaduse rikkumisega kaasnev trahv küündida üldjuhul kuni 10% eelneva aruandeperioodi müügitulust. Teise uurimisega seoses käesolevas raamatupidamise aastaaruandes eraldist moodustatud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik uurimise lõplikku tulemust käesoleval hetkel veel kindlaks teha.

#### Nõue Poola tütarettevõtte vastu

2017. aasta septembris algatas Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. (edaspidi: ZKZL) ettevõtte tütarettevõtte Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. (edaspidi: ZZN) vastu kohtuasja. ZKZL väitel on rikkunud ZZN nendevahelist lepingut ning nõuab kahjude katteks 6 mln Poola zloti (1,5 mln euro) suurust hüvitist. Alltoodud põhjustel on ZZN veendunud, et nende vastu esitatud nõue kahjude hüvitamiseks on täiesti alusetu ja kohtuotsus saab olema nende jaoks positiivne, ning seega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes ka kõnealuse juhtumiga seoses mingeid eraldisi moodustatud.

Nõue ei sisaldanud endas mingeid dokumente ega kirjalikke tõendeid, mis tõestaks lepinguliste kohustuste täitmata jätmisest tingitud kahju olemasolu. ZZN on kindel, et väidetavast lepinguliste kohustuste täitmata jätmisest tingitud kahju kohta puuduvad igasugused tõendid, kuna ZKZL ei ole neile edastanud mingeid dokumente, mis tõestaks või selgitaks nõude põhjendatust. Samuti on ZKZL ise 2015. aasta juunis kirjalikult kinnitanud, et ZZN on kõik oma lepingulised kohustused nõuetekohaselt täitnud. Lisaks oli ZKZL vastutav lepinguliste kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks vajaliku süsteemi tagamise eest, kuid kõnealuse süsteemi töös esines puudujääke. Seetõttu ei ole ZZN leppetrahviga nõus ning on algatanud ZKZL-i vastu tsiviilhagi ja pöördunud Poznańi ringkonnakohtu poole kohtumenetluse algatamiseks, et nõuda ZKZL-ilt maksmata arvete eest koos intressidega sisse 0,8 miljonit Poola zloti (0,2 mln eurot). Kohus pole lõpliku lahenduseni veel jõudnud, kuid ZZN ja ZKZL on nõustunud osalema lepitusmenetluses. Suure tõenäosusega jõutakse selle käigus rahumeelse lahenduseni. Sõltumata selle tulemusest ei anna aga ZKZL-i vastu kohtuasja algatamine ZKZL-ile õigust ZZN-ile nõudeid esitada.

ZZN oli andnud ZKZL-ile teenuste osutamiseks sõlmitud lepingus 1,7 mln Poola zloti (0,4 mln euro) suuruse garantii. ZKZL on pöördunud garantii väljastanud Interriski poole palvega garantiisumma tasumiseks vaatamata sellele, et ZKZL ise on seadnud ZZN-i nõuded kahtluse alla. Kuna garantiikirja paragrahvides 4 ja 5 toodud tingimused olid formaalselt täidetud, maksis InterRisk välja kogu nõutud summa. Pärast seda pöördus InterRisk kõnealuse summa tagasisaamiseks ZZN-i poole ning esitas Varssavi ringkonnakohtule taotluse asjakohase maksekäsu väljastamiseks. Varssavi ringkonnakohtus väljastas maksekäsu 28. märtsil 2018. ZZN on esitanud maksekäsule vastuväite ning nõudnud menetluse lõpetamist. Kohus pole lõpliku lahenduseni veel jõudnud.

#### 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 2018. aasta 31. detsembri seisuga kuni 5 364 000 euroni (31. detsember 2017: 3 238 000 eurot). Kontserni juhtkond peab enamiku kõnealuste riskide realiseerumist aga vähetõenäoliseks. Ülejäänud riskide katteks moodustas kontsern 2018. aasta 31. detsembri seisuga 687 000 euro suuruse eraldise (lisa 16).

**EY** 30.04.2019  
GO  
FOR IDENTIFICATION  
PURPOSES ONLY

### 32 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 tütar- ja sidusettevõtted (sidusettevõtete nimekiri on toodud lisas 1)
- A. Gudelis, T. Kleiva, E. Paulauskas, V. Turonis, A. Jablonskienė, I. Krasauskas, D. Šimaitis, L. Lapinskas, E. Grachiov (kontserni ettevõtete juhtkond)

Tehingud seotud osapooltega sisaldavad tavapärase äritegevuse käigus toimuvaid kaupade ja teenuste ostu- ja müügitehinguid ning materiaalse põhivara ostu ja müüki.

UAB Mano Būstas, Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o., SIA Latvijas Namsaimnieks ja UAB City Service (kontserni tütar- ja sidusettevõtted) on andud krediidilepingu alusel City Service SE eest AB-le SEB bankas kokku 42 mln euro väärtuses garantiisid. Samuti on panditud AB SEB bankas kasuks ka ettevõtete UAB Mano Būstas and UAB City Service osasid.

Kõik seotud osapoolte vahelised võlad ja nõuded on intressivabad ning kuuluvad üldjuhul tasumisele 15–30 päeva jooksul, v.a dividendid ja laenud, mis tasutakse vastavalt seadusest või lepingust tulenevatele nõuetele.

#### 2018

| Kontsern                                   | Ostud      | Müügid       | Nõuded ja ettemaksed | Võlad ja saadud ettemaksed |
|--------------------------------------------|------------|--------------|----------------------|----------------------------|
| UAB ICOR                                   | 409        | 115          | 2                    | 75                         |
| UAB ICOR tütar- ja sidusettevõtted         |            |              |                      |                            |
| AB Axis Industries                         | 17         | 65           | 12                   | 1                          |
| UAB Lag&d teised tütar- ja sidusettevõtted | 356        | 1 016        | 220                  | 95                         |
|                                            | <b>782</b> | <b>1 196</b> | <b>234</b>           | <b>171</b>                 |

#### 2017

| Kontsern                                   | Ostud        | Müügid     | Nõuded ja ettemaksed | Võlad ja saadud ettemaksed |
|--------------------------------------------|--------------|------------|----------------------|----------------------------|
| UAB ICOR                                   | 460          | 37         | -                    | 386                        |
| UAB ICOR tütar- ja sidusettevõtted         |              |            |                      |                            |
| AB Axis Industries                         | 328          | 324        | 67                   | -                          |
| UAB Lag&d teised tütar- ja sidusettevõtted | 472          | 463        | 102                  | 573                        |
|                                            | <b>1 260</b> | <b>824</b> | <b>169</b>           | <b>959</b>                 |

### 32 Tehingud seotud osapooltega (jätkub)

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

|             | Nõuded ostjate vastu,<br>mis ei ole tähtjaks<br>maksmata ja mille<br>väärtus ei ole langenud | Nõuded ostjate vastu, mis on tähtjaks maksmata, kuid<br>mille väärtus ei ole langenud |                |                |                 |                  | Kokku      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|------------|
|             |                                                                                              | Alla 30<br>päeva                                                                      | 30–60<br>päeva | 60–90<br>päeva | 90–360<br>päeva | Üle 360<br>päeva |            |
| <b>2017</b> | 81                                                                                           | 43                                                                                    | 19             | 23             | 2               | 1                | <b>169</b> |
| <b>2018</b> | 116                                                                                          | 25                                                                                    | 14             | 28             | 19              | 32               | <b>234</b> |

#### Juhtkonna tasustamine ja muud väljamaksed

Juhtkonnale 2018. aastal makstud tasud moodustasid 1 055 000 eurot (2017: 1 106 000 eurot). 2018. ja 2017. aastal ei saanud kontserni juhtkond laene ja tagatisi, neile ei võõrandatud kinnisvara ega tehtud ka mingeid muid väljamakseid. Nõukogule 2018. ja 2017. aastal tasu ei makstud.

### 33 Kapitali juhtimine

Kontserni kapitali juhtimise eesmärgideks on tagada, et kontsern 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 emaettevõtte omanikele kuuluvat omakapitali.

Kontsern haldab ja korrigeerib kapitali struktuuri vastavalt majandusolude ja tegevuste riskiprofiili muutumisele. Kapitali struktuuri säilitamiseks või korrigeerimiseks võib kontsern lasta välja uusi aktsiaid, muuta aktsionäridele tehtavaid dividendimakseid ja/või tagastada aktsionäridele kapitali. 31. detsembril 2018 ja 2017 lõppenud aastatel ei muudetud kapitali juhtimise eesmärgi, põhimõtteid ega protseduure.

Leedu, Eesti ja Hispaania äriseadustiku kohaselt on kohustatud kontserni Leedus, Eestis ja Hispaanias registreeritud ettevõtted tagama, et nende (raamatupidamise aastaaruandes toodud) omakapital ei langeks all 50% aktsiakapitalist (registreeritud aktsiakapitalist). Venemaa kapitaliühingute seaduse ja Poola äriseadustiku kohaselt on kohustatud kontserni Venemaal ja Poolas registreeritud ettevõtted tagama, et nende netovara ei langeks all minimaalse aktsiakapitali. 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga vastasid kõik kontserni ettevõtted kõnealustele nõuetele.

Lisaks on kontsern võtnud endale laenuandjate ees ka kohustuse pidada kinni teatud kapitali miinimumnõuetest. Muid väliselt kehtestatud kapitalinõudeid kontsernile ei rakendata. 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kontsern eeltoodud nõudeid rikkunud.

Kontsern kasutab kapitali jälgimiseks võla ja omakapitali suhet. Kontserni juhtkond ei ole määranud kindlat võla ja omakapitali suhet, millest kontsern peaks igal juhul kinni pidama, kuid alltoodud lühiajaliste kohustiste kattekordajat peetakse kontserni tegevuses toimunud muudatuste valguses üldjoontes heaks näitajaks (lisa 1).

|                                                     | Kontsern      |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                     | 2018          | 2017          |
| Pikaajalised kohustised (sh edasilükkunud tulumaks) | 26 157        | 23 347        |
| Lühiajalised kohustised                             | 46 938        | 34 805        |
| <b>Kohustised</b>                                   | <b>73 095</b> | <b>58 152</b> |
| <b>Omakapital</b>                                   | <b>49 253</b> | <b>55 648</b> |
| <b>Võla ja omakapitali suhe</b>                     | <b>148%</b>   | <b>104%</b>   |

**EY** 30.04.2019  
 GO  
 FOR IDENTIFICATION  
 PURPOSES ONLY

### **34 Sündmused pärast aruandekuupäeva**

21. jaanuaril 2019 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes SIA Ventspils nabi (ostuhind 120 000 eurot), mis tegeleb Ventspilsis elamuhaldusteenuste pakkumisega. Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei õnnestunud kontserni juhtkonnal hankida värskest omandatud ettevõtte kohta usaldusväärset finantsteavet, et hinnata selle netovara õiglast väärtust omandamiskuupäeva seisuga.

1. veebruaril 2019 valis ettevõtte nõukogu uueks juhatuse liikmeks Dalius Šimaitis. Nüüd koosneb juhatus 7 liikmest, sh juhatuse esimees.

5. veebruaril 2019 asutas kontsern oma Hispaania tütarettevõtte kaudu uue ettevõtte Euronamas Gestion de Fincas Meseta Central, S.L.U. (osakapital 3000 eurot).

5. veebruaril 2019 asutas kontsern oma Hispaania tütarettevõtte kaudu uue ettevõtte Euronamas Gestion de Fincas Levante, S.L.U. (osakapital 3000 eurot).

8. märtsil 2019 muudeti ettevõtte Euronamas Gestion de Fincas MRC, S.L. nime, uueks nimeks sai Euronamas Gestion de Fincas Centro, S.L.. Muud kontaktandmed ei muutunud.

12. aprillil 2019 muudeti ettevõtte UAB Mano Būstas nime, uueks nimeks sai UAB Mano Būsto priežiūra. Muud kontaktandmed ei muutunud.

12. aprillil 2019 muudeti ettevõtte UAB Mano Būsto valdymas nime, uueks nimeks sai UAB Mano Būstas. Muud kontaktandmed ei muutunud.

Pärast käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamist kinnitas kontserni juhtkond Leedus tegutsevate tütarettevõtete liitmiseks kontsernisestest liitumiste plaani aastaks 2019.

Pärast käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamist sai kontserni juhtkond Leedu konkurentsiametilt teatise teise käimaoleva uurimise kohta, mida on kirjeldatud täpsemalt lisas 31.

### 35 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).

| Finantsseisundi aruanne                         | Seisuga            | Seisuga            |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                 | 31. detsember 2018 | 31. detsember 2017 |
| <b>VARAD</b>                                    |                    |                    |
| <b>Põhivara</b>                                 |                    |                    |
| Muu immateriaalne põhivara                      | 54                 | -                  |
| Materiaalne põhivara                            | 100                | 140                |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse     | 30 776             | 30 769             |
| Pikaajalised nõuded                             | 24 601             | 22 180             |
| Edasilükkunud tulumaksuvarad                    | 73                 | 23                 |
| <b>Põhivara kokku</b>                           | <b>55 604</b>      | <b>53 112</b>      |
| <b>Käibevara</b>                                |                    |                    |
| Ettemaksed                                      | 14                 | 6                  |
| Nõuded ostjate vastu                            | 31                 | 79                 |
| Nõuded seotud osapoolte vastu (sh antud laenud) | 3 764              | 3 769              |
| Muud nõuded                                     | 87                 | 87                 |
| Raha ja rahalahendid                            | 4 618              | 993                |
| <b>Käibevara kokku</b>                          | <b>8 514</b>       | <b>4 934</b>       |
| <b>Varad kokku</b>                              | <b>64 118</b>      | <b>58 046</b>      |

**35 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)**

|                                              | Seisuga<br>31. detsember 2018 | Seisuga<br>31. detsember 2017 |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Finantsseisundi aruanne (jätkub)</b>      |                               |                               |
| <b>OMAKAPITAL JA KOHUSTISED</b>              |                               |                               |
| <b>Omakapital</b>                            |                               |                               |
| Aktsiakapital                                | 9 483                         | 9 483                         |
| Ülekurss                                     | 21 067                        | 21 067                        |
| Reservid                                     | 948                           | 2 686                         |
| Jaotamata kasum                              | 2 539                         | 5 060                         |
| <b>Omakapital kokku</b>                      | <b>34 037</b>                 | <b>38 296</b>                 |
| <b>Kohustised</b>                            |                               |                               |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>               |                               |                               |
| Pikaajalised laenukohustised                 | 16 690                        | 13 824                        |
| Kapitalirendikohustised                      | 28                            | 35                            |
| Pikaajalised võlgnevused                     | 348                           | 1 286                         |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>         | <b>17 066</b>                 | <b>15 145</b>                 |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>               |                               |                               |
| Lühiajalised laenud                          | 9 937                         | -                             |
| Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa | 2 632                         | 3 209                         |
| Kapitalirendikohustiste lühiajaline osa      | 7                             | 7                             |
| Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele      | 110                           | 883                           |
| Lepingukohustised                            | 96                            | -                             |
| Saadud ettemaksed                            | -                             | 353                           |
| Tulumaks                                     | -                             | 47                            |
| Muud lühiajalised kohustised                 | 233                           | 106                           |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>         | <b>13 015</b>                 | <b>4 605</b>                  |
| <b>Kohustised kokku</b>                      | <b>30 081</b>                 | <b>19 750</b>                 |
| <b>Omakapital ja kohustised kokku</b>        | <b>64 118</b>                 | <b>58 046</b>                 |

**35 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)**

| <b>Koondkasumiaruanne</b>            | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Kliendilepingutest saadav tulu       | 275          | -            |
| Müügitulu                            | -            | 1 844        |
| Müüdud toodangu kulu                 | (6)          | (1 368)      |
| <b>Brutokasum</b>                    | <b>269</b>   | <b>476</b>   |
| Üldhalduskulud                       | (328)        | (1 258)      |
| Muud äritulud                        | -            | 63           |
| Muud ärikulud                        | -            | (43)         |
| <b>Ärikasum</b>                      | <b>(59)</b>  | <b>(762)</b> |
| Intressi- ja muud finantstulud       | 6 368        | 6 332        |
| Intressi- ja muud finantskulud       | (819)        | (549)        |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>          | <b>5 490</b> | <b>5 021</b> |
| Tulumaks                             | 50           | (200)        |
| <b>Puhaskasum</b>                    | <b>5 540</b> | <b>4 821</b> |
| Muu koondkasum                       | -            | -            |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b> | <b>5 540</b> | <b>4 821</b> |

**35 Emaettevõtte eraldiseisvad põhiaruanded (jätkub)**

| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>                                              | <b>Aktiakapital</b> | <b>Ülekurs</b> | <b>Kohustuslik reservkapital</b> | <b>Muud reservid</b> | <b>Jaotamata kasum</b> | <b>Kokku</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 1. jaanuar 2017</b>                                             | <b>9 483</b>        | <b>21 067</b>  | <b>948</b>                       | <b>1 738</b>         | <b>19 837</b>          | <b>53 073</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                          | -                   | -              | -                                | -                    | 4 821                  | 4 821         |
| Koondkasum kokku                                                                 | -                   | -              | -                                | -                    | 4 821                  | 4 821         |
| Väljakuulutatud dividendid                                                       | -                   | -              | -                                | -                    | (19 598)               | (19 598)      |
| <b>Saldo seisuga 31. detsember 2017</b>                                          | <b>9 483</b>        | <b>21 067</b>  | <b>948</b>                       | <b>1 738</b>         | <b>5 060</b>           | <b>38 296</b> |
| Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus              |                     |                |                                  |                      |                        | (30 769)      |
| Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil |                     |                |                                  |                      |                        | 56 389        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2017*</b>     |                     |                |                                  |                      |                        | <b>63 916</b> |

\* Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital erineb 2017. ja 2016. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud konsolideeritud omakapitalist, kuna ettevõtte osa teatud tüüsete kahjumist ületab nendes omatavaid osalusi, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

**35 Emaettevõtte eraldiseisvad põhiaruanded (jätkub)**

| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>                                              | <b>Aktsiakapital</b> | <b>Ülekurss</b> | <b>Kohustuslik reservkapital</b> | <b>Muud reservid</b> | <b>Jaotamata kasum</b> | <b>Kokku</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 1. jaanuar 2018</b>                                             | <b>9 483</b>         | <b>21 067</b>   | <b>948</b>                       | <b>1 738</b>         | <b>5 060</b>           | <b>38 296</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum                                                          | -                    | -               | -                                | -                    | 5 540                  | 5 540         |
| Koondkasum kokku                                                                 | -                    | -               | -                                | -                    | 5 540                  | 5 540         |
| Muude reservide ümberpaigutamine                                                 | -                    | -               | -                                | (1 738)              | 1 738                  | -             |
| Väljakuulutatud dividendid                                                       |                      |                 |                                  |                      | (9 799)                | (9 799)       |
| <b>Saldo seisuga 31. detsember 2018</b>                                          | <b>9 483</b>         | <b>21 067</b>   | <b>948</b>                       | <b>-</b>             | <b>2 539</b>           | <b>34 037</b> |
| Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus              |                      |                 |                                  |                      |                        | (30 776)      |
| Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil |                      |                 |                                  |                      |                        | 54 579        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2018*</b>     |                      |                 |                                  |                      |                        | <b>57 840</b> |

\* Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital erineb 2018. ja 2017. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud konsolideeritud omakapitalist, kuna ettevõtte osa teatud tüüarettevõtete kahjumist ületab nendes omatavaid osalusi, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

**35 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded (jätkub)**

| <b>Rahavoogude aruanne</b>                                                                                               | <b>2018</b>  | <b>2017</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                                                                            |              |                 |
| Puhaskasum                                                                                                               | 5 540        | 4 821           |
| <b>Korrigeerimised:</b>                                                                                                  |              |                 |
| Tulumaksukulu                                                                                                            | (50)         | 200             |
| Põhivara kulum                                                                                                           | 52           | 42              |
| Ostjate vastu olevate nõuete allahindamine ja mahakandmine                                                               | (46)         | (142)           |
| Dividendi(tulu)                                                                                                          | (5 000)      | (4 500)         |
| (Kasum) investeringute müügist                                                                                           | -            | (393)           |
| Intressi(tulu)                                                                                                           | (1 368)      | (1 189)         |
| Intressikulu                                                                                                             | 650          | 550             |
| Eraldiste muutus                                                                                                         | (939)        | -               |
| Muu finantstegevuse netotulem                                                                                            | 169          | (251)           |
|                                                                                                                          | <b>(992)</b> | <b>(862)</b>    |
| <b>Käibekapitali muutused:</b>                                                                                           |              |                 |
| Muutused kirjetes nõuded ostjate vastu, nõuded seotud osapoolte vastu, pikaajalised nõuded, muud nõuded ja muu käibevara | 945          | 4 039           |
| Ettemaksete muutus                                                                                                       | (12)         | 47              |
| Muutused kirjes võlad tarnijatele ja seotud osapooltele                                                                  | (801)        | (583)           |
| (Makstud) tulumaks                                                                                                       | -            | (23)            |
| Lepingukohustiste muutus                                                                                                 | 96           | -               |
| Saadud ettemaksete ja muude lühiajaliste kohustiste (muutus)                                                             | (224)        | (448)           |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                                                                                      | <b>(988)</b> | <b>2 170</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                                                                                  |              |                 |
| Põhivara (ost)                                                                                                           | (68)         | (6)             |
| Kasum põhivara müügist                                                                                                   | 1            | 1               |
| Tütarettevõtetesse tehtud investeringute müük                                                                            | -            | 1 099           |
| Saadud intressid                                                                                                         | 472          | 1               |
| Saadud dividendid                                                                                                        | 5 000        | 4 500           |
| (Antud) laenud                                                                                                           | (3 233)      | (6 326)         |
| Tagasimakstud laenud                                                                                                     | 643          | 6 747           |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>                                                                            | <b>2 815</b> | <b>6 016</b>    |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                                                                                 |              |                 |
| (Makstud) dividendid                                                                                                     | (9 799)      | (19 598)        |
| Saadud laenud                                                                                                            | 33 636       | 180             |
| Kapitalirendi(maksed)                                                                                                    | (7)          | (7)             |
| (Tagasimakstud) laenud                                                                                                   | (21 410)     | (2 875)         |
| (Makstud) intressid                                                                                                      | (622)        | (410)           |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>                                                                           | <b>1 798</b> | <b>(22 710)</b> |
| <b>Raha ja rahalähendite muutus</b>                                                                                      | <b>3 625</b> | <b>(14 524)</b> |
| <b>Raha ja rahalähendid aruandeperioodi alguses</b>                                                                      | <b>993</b>   | <b>15 517</b>   |
| <b>Raha ja rahalähendid aruandeperioodi lõpus</b>                                                                        | <b>4 618</b> | <b>993</b>      |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

### City Service SE aktsionäridele

#### *Arvamus*

Oleme auditeerinud City Service SE ja tema tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

#### *Arvamuse alus*

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

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. Järgnevalt on kirjeldatud põhjalikumalt, kuidas konkreetseid asjaolusid auditi kontekstis käsitleti.

Oleme täitnud kõik meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“ kirjeldatud kohustused, k.a alltoodud asjaolude käsitlemisel. Seega teostasime auditi käigus ka auditiprotseduurid vastuseks meie hinnangu kohaselt leitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande olulise väärkajastamise riskidele. Meie poolt teostatud auditiprotseduuride, sh alltoodud asjaolude käsitlemiseks teostatud protseduuride tulemused on aluseks meie vandeauditori aruandele käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

#### *1. Firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara väärtuse languse hindamine*

Kontserni 2018. aasta 31. detsembri seisuga koostatud finantsseisundi aruandes on kajastatud firmaväärtus ja muu immateriaalne põhivara summas 38 miljonit eurot. Kontsern testis kõnealuste varade väärtuse langust lähtuvalt hinnangutest varade kasutusväärtuse kohta, mille kohta on toodud info raamatupidamise aastaaruande lisades 2.20 ja 4. Iga-aastane väärtuse languse test oli meie auditi seisukohalt oluline, kuna nõudis juhtkonna hinnangut firmaväärtuse jagamiseks raha teenivate üksuste vahel ning hinnangut kasutusväärtuse leidmisel kasutatud rahavoogude prognoosis rakendatud eeldustele, mis on avalikustatud lisas 4. Lisaks moodustavad firmaväärtus ja muu immateriaalne põhivara 2018. aasta 31. detsembri seisuga kokku rohkem kui 31% 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: EBITDA kasvuprognosis, tulud ja kulud (võrdlesime eelmiste perioodide finantstulemustega) ning inflatsioon (võrdlesime asjakohaste riikide eeldatavate inflatsioonimääradega). Me analüüsisime raha teenivate 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 tütarettevõtete seotud tingimuslikud kohustised**

Raamatupidamise aastaaruande lisa 31 kohaselt on kontsernil tingimuslikke kohustisi, mis on seotud kontserni Venemaal tegutsevate tütarettevõtete ebakindla maksukeskkonnaga ning võivad küündida 2018. aasta 31. detsembri seisuga ligi 5,4 miljoni euroni ja nende katteks moodustatud eraldised 687 000 euroni. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline, kuna kõnealuste tingimuslike kohustiste realiseerumine võib avaldada 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 hinnanud kontserni poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 31 ja 16 avalikustatud tingimuslike kohustiste andmete piisavust.

## **3. Ostjate vastu olevate nõuete allahindamine ning lühi- ja pikaajaliseks klassifitseerimine**

2018. aasta 31. detsembri seisuga oli kajastatud kontserni finantsseisundi aruandes nõudeid ostjate vastu summas 32,8 miljonit eurot, millest osa moodustasid lisas 12 avalikustatud tähtaja ületanud nõuded, ning 7,0 miljoni euro väärtuses pikaajalisi nõudeid, mis koosnesid peamiselt elamutes tehtud remonditööde eest saadaolevatest summadest ja piiratud kasutusega rahast, mis on avalikustatud lisades 11 ja 13. Ostjate vastu olevate nõuete laekumise tõenäosuse üle otsustamine toimub juhtkonna hinnangu alusel. Hinnangu andmisel võtab juhtkond arvesse nõuete vanust, klientide asukohta, võimalikke vaidlusi, hiljutist maksekäitumist ning andmeid bilansipäevajärgsete laekumiste kohta. Nagu viidatud lisas 2.20, ei ole olulisel määral hinnanguline mitte ainult ostjate vastu olevate nõuete allahindamine, vaid ka avaliku sektori klientide vastu olevate nõuete eeldatava laekumise alusel lühi- või pikaajaliseks klassifitseerimine. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline nõuete suuruse tõttu, mis kokku moodustavad 2018. aasta 31. detsembri seisuga koostatud finantsseisundi aruandes üle 32% kontserni varadest, ning allahindluse arvutamisel rakendatavate juhtkonna hinnangute ulatuslikkuse tõttu.

Auditiprotseduuride käigus vaatasime üle ostjate vastu olevate nõuete hindamise ja kontserni poolt kajastatud allahindluse, 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 laekuvald makseid ning uurisime muid saadaolevaid andmeid, millele juhtkonna hinnangute aluseks olnud faktid ja asjaolud toetuvad. Valitud klientide osas teostasime ka saldode kinnitamise protseduurid, mis sisaldasid tuvastatud erinevuste uurimist ning alternatiivseid auditiprotseduure neile saldodele, mille puhul me kinnituskirjadele vastuseid ei saanud.

Auditiprotseduuride käigus hindasime ka juhtkonna hinnangut avaliku sektori klientide vastu olevate nõuete klassifitseerimise kohta finantsseisundi aruandes, vaadates üle klientidega kokku lepitud maksegraaфикud, 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 2018. aasta 31. detsembri seisuga oli 27 miljonit eurot. Nagu lisas 5 kirjeldatud, amortiseeritakse kõnealuseid immateriaalseid varasid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja jooksul, mis on 5-40 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. Kohtuasjadega seotud tingimuslikud kohustised**

Nagu kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 31, sai emaettevõtte City Service SE 21. aprillil 2017 teada, et ettevõtte vastu on algatatud 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 lahenumine ettevõtte kahjuks avaldaks märkimisväärset negatiivset mõju kontserni raamatupidamise aastaaruandele, sest sissenõutav 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 ning ettevõttesiseste ja -väliste õigusnõustajaga juhtkonna poolt kohtuasja eeldatava lõpptulemuse kohta antud hinnangu tagamaid. Samuti tutvusime me juhtkonna esitatud tõendusmaterjaliga Vilniuse linnavalitsuse varasemate väljaütlemiste kohta ettevõtte osutatud teenuste aadressil ning ettevõtteväliselt õigusnõustajalt saadud kirjas sisaldunud informatsiooniga Leedu riigikohtu 2013. aasta otsuse kohta, mida juhtkond tingimusliku kohustise realiseerumise võimalikkuse üle otsustamisel aluseks võttis. Lisaks oleme analüüsinud ka selle asjaolu kohta raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust.

#### **Muu informatsioon**

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. 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 finantsaruandluse standarditega, 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 kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

### ***Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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 rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 aramus kontserni raamatupidamise aastaaruande 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.

Me esitame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ja seotud kaitsemehhanismide kohta, kui see on rakendatav.

Me määrame nende, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsed ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeauditiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

## **Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta**

*Muud vandeaudiitori aruande nõuded vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 537/2014*

### **Audiitori ametisse nimetamine ja tunnustamine**

Aastal 2003 valiti meid aktsionäride otsusega Rubikon Apskaitos Sistemos UAB (hiljem mitmeid kordi ümbernimetatud, praeguse nimega City Service SE) raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviijaks. Otsust nimetada meid ettevõtte raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviijaks on aktsionärid korrapäraselt uuendanud ning kokku on olnud meie audiitorteenuse katkematu osutamise koguperiood 4 aastat City Service SE audiitorina ja 13 aastat kontserni endise Leedus asutatud emaettevõtte audiitorina.

### **Vastavus nõukogule ja auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele**

Meie käesolevas aruandes toodud arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklis 11 osutatud täiendava aruandega ettevõtte nõukogule ja auditikomiteele, mis on esitatud käesoleva aruandega samal kuupäeval.

### **Auditivälised teenused**

Kinnitame, et meile teadaolevalt on kontsernile osutatud teenused kooskõlas asjakohaste seaduste ja regulatsioonidega ning nende näol ei ole tegemist Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1 osutatud auditiväliste teenustega.

Auditi töövõtu jooksul oleme osutanud ettevõttele auditiväliseid teenuseid, mis on avalikustatud ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes (lisa 24). Muid avalikustamata teenuseid ettevõttele osutatud ei ole.

Auditi juhtivaudiitor on Stan Nahkor, kes on allkirjastanud ka käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande.

Tallinn, 30. aprill 2019



Stan Nahkor  
Vandeaudiitori number 508  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

# Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 275000          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +370 52394900       |
| E-posti aadress | info@cityservice.eu |