

# OÜ UTILITAS

---

## 2018. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

---

JURIIDILINE AADRESS:

PUNANE 36  
13619 TALLINN  
HARJUMAA  
EESTI VABARIIK

REGISTRIKOOD:

12205523

TELEFON:

+372 6 424 071

PÕHITEGEVUSALA:

ELEKTRI- JA SOOJUSENERGIA TOOTMINE JA MÜÜK

AUDIITOR:

AS PRICEWATERHOUSECOOPERS

ARUANDEAASTA ALGUS JA LÖPP:

01.01.2018 - 31.12.2018

## Sisukord

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                                                 | 3  |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                   | 8  |
| Konsolideeritud bilanss .....                                                                        | 8  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne .....                                                                  | 9  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                                                            | 10 |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                   | 11 |
| Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                             | 12 |
| Lisa 1    Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .... | 12 |
| Lisa 2    Raha ja raha lähendid .....                                                                | 17 |
| Lisa 3    Nõuded ja ettemaksed .....                                                                 | 18 |
| Lisa 4    Varud .....                                                                                | 18 |
| Lisa 5    Tütarettevõtted .....                                                                      | 19 |
| Lisa 6    Materiaalne põhivara .....                                                                 | 19 |
| Lisa 7    Rendivarad (kapitalirent) .....                                                            | 20 |
| Lisa 8    Immateriaalne põhivara .....                                                               | 21 |
| Lisa 9    Laenukohustised .....                                                                      | 21 |
| Lisa 10    Võlad ja ettemaksed .....                                                                 | 22 |
| Lisa 11    Pikaajalised eraldised .....                                                              | 22 |
| Lisa 12    Omakapital .....                                                                          | 23 |
| Lisa 13    Müügitulu .....                                                                           | 23 |
| Lisa 14    Muud äritulud .....                                                                       | 24 |
| Lisa 15    Kaubad, toore, materjal ja teenused .....                                                 | 24 |
| Lisa 16    Mitmesugused tegevuskulud .....                                                           | 24 |
| Lisa 17    Tööjõukulud .....                                                                         | 25 |
| Lisa 18    Laenude tagatised ja panditud varad .....                                                 | 25 |
| Lisa 19    Tingimuslikud kohustised .....                                                            | 25 |
| Lisa 20    Tehingud seotud osapooltega .....                                                         | 25 |
| Lisa 21    Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded .....                                          | 27 |
| SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....                                                               | 31 |
| TEGEVKUHTKONNA ALLKIRJAD 2018. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                       | 34 |

## TEGEVUSARUANNE

Energiakontserni Utilitas põhitegevuseks on soojuse ja elektri tootmine ning kaugkütteteenuse osutamine. Pakume üle Eesti klientidele ja keskkonnale sobivaid lahendusi, toodame ja jaotame energiat võimalikult efektiivselt ning kasutame võimalikult suures osas taastuvaid ja kohalikke energiaallikaid.

Kontserni kuuluvad kaugkütteteenust pakuvad AS Utilitas Tallinn ja AS Utilitas Eesti ning Tallinnas elektrit ja soojust tootev OÜ Utilitas Tallinna Elektriijaam. Utilitas omab kontserni ettevõtetes 100% osalust. Kõik ettevõtted on registreeritud ja tegutsevad Eestis.



Utilitas toodab soojust ja elektrit ning pakub kaugkütteteenust kaheksas linnas üle Eesti - Tallinnas, Valgas, Jõgeval, Haapsalus, Kärdlas, Keilas, Maardus ja Raplas. Meie kaugkütteteenuse klientideks on korteriühistud, riigi- ja munitsipalaasutused ning eraettevõtted. Hallatavate soojusvõrkude kogupikkus ületab 530 kilomeetrit, grupi ettevõtted käitavad 28 katlamaja ja kahte biokütusel töötavat koostootmisjaama, installeeritud soojuslik koguvõimsus ületab 1200 MW ning elektriline nimivõimsus 46 MW. Toodetud elekter müüakse Põhjamaade elektribörsil Nord Pool.

Utilitase rohelise energia toodang kasvas 2018. aastal ligi 10 protsenti. 2018. aastal tootis Utilitas 1 730 GWh soojus- ja 305 GWh elektrienergiat, mida oli võrreldes eelnenud aastaga vastavalt 3% ja 25% rohkem. Sellest rohelise energia maht moodustas 1 190 GWh, ehk üle 58% kogutoodangust.

Utilitas on võtnud suuna rakendada oma tegevuses ÜRO jätkusuutliku arengu eesmärgid. Kestliku arengu eesmärgid võeti vastu 25. septembril 2015. aastal New Yorgis ÜRO peakorteris toimunud Säästva arengu tippkohtumisel 193 ÜRO liikmesriigi poolt ning moodustavad ülemaailmse universaalsete eesmärkide ja näitajate kogumi, mis kutsub üles lõpetama vaesust, võitlema kliimamuutuste ja ebavõrdsuse vastu ning kindlustama kõigile inimestele hea elukvaliteet. Eesti suurima kaugkütteeetevõtjana ja ühena suurematest taastuvenergia tootjatest näeme nii võimalust kui kohustust panustada nende eesmärkide saavutamisse. Tegevused seitsme põhifookuses oleva eesmärgi saavutamiseks on kokku võetud allpool.



Jätkusuutlik energialahendus on selline, mis võimaldab tarbida soovitud ajal mõistliku hinnaga keskkonnasõbralikku energiat.

Põhjamaises kliimas on kõige suuremaks väljakutseks tarbimisvajaduse rahuldamine talviste tipukoormuste ajal. Hoonete küttevajaduse katmiseks on linnades sobivaim lahendus kaugküte. Kaugküttevõrk võimaldab kasutada parimaid võimalikke tehnoloogiaid soojuse tootmiseks muidu raskesti kasutatavatest kütustest nagu puiduhake või olmeprügi ja kasutada ära koostootmisjaamade jääsoojust. Varustuskindluse tagamiseks on Utilitase võrkudes rajatud reservkütusemahutid ja reservtootmisseedmed, meetmed mida üksikute hoonete küttelehendustes tavapäraselt ei kasutata. Kaugküttele on oluline roll ka elektrivõrkude töökindluse tagamisel – kaugkütte kasutamisel puudub vajadus koormata elektrivõrku hoonete kütmiseks ning seeläbi väheneb vajadus investeerida elektritootmisseedmetesse ja –võrkudesse oluliselt.

2018. aastal uuendati Euroopa Liidu nn Puhta energia paketi raames Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi (2012/27/EL) ning taastuvenergia direktiivi (uus tekst 2018/2001/EL). Nendes sätestatud uute eesmärkide kohaselt peab aastaks 2030 vähemalt 32% Euroopa Liidu kasutatavast energiast olema pärit taastuvatest energiaallikatest ning tuleb suurendada energiatõhusust vähemalt 32,5%. Mõlemad eesmärgid vaadatakse üle aastal 2023, seejuures saab eesmärgid

siis vaid tõsta, mitte langetada. Mõlemas direktiivis on eraldi esile toodud tõhusate kaugkütte- ja kaugjahutussüsteemide roll nende eesmärkide saavutamisel ja vajadus rakendada meetmeid selle potentsiaali maksimaalseks ärakasutamiseks kõigis liikmesriikides.

Utilitase viimaste aastate investeeringute tulemusel toodetakse kontserni kõigi kaugküttepiirkondade klientidele edastatav soojus enamuses kohalikest taastuvkütustest või kasutades koostootmisprotsessi jääsoojust. Selle põhjal väljastati 2018. aasta aprillis kõigile Utilitase kaugküttevõrkudele tõhusa kaugkütte märgis. Märgis tõendab, et tegu on tõhusate kaugküttesüsteemidega Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi mõistes, s.t. selliste süsteemidega, kus soojuse tootmiseks kasutatakse vähemalt 50% taastuvenergiat, 50% heitsoojust, 75% koostoodetud soojust või 50% sellise energia ja soojuse kombinatsiooni.

Oluline jätkusuutliku energialahenduse komponent on selle mõistlik hind. Eesti viie kõige madalama Konkurentsiameti poolt kehtestatud piirhinnaga kaugküttevõrgupiirkonna seas on kolm Utilitase võrku – Valga, Haapsalu ja Keila - ja kõigis Utilitase võrgupiirkondades jäävad kehtivad piirhinnad alla Eesti keskmise. Suuremahulised investeeringud ja aktiivne arendustegevus on võimaldanud hoida hindu stabiilsena ka hindade üldise kasvu tingimustes. Viimase kümne aasta jooksul on tarbijahinnaindeks tõusnud ligi 25%, Eesti keskmine brutopalk enam kui 75%. Samal ajal oli näiteks Tallinnas 2012. aasta oktoobris soojuse käibemaksuta müügihinnaks 65,20 EUR/MWh, 2019. aasta märtsis aga 52,40 EUR/MWh. Sisendite üldine kallinemine inflatsioonilises keskkonnas toob kaasa muutuseid ka soojuse hindades, küll aga võimaldab kodumaise taastuvenergia kasutamine hoida hindu stabiilsena.



Pariisi kliimakokkulepe, mis jõustus 4. novembril 2016, eeldab ühiseid jõupingutusi kliimamuutuse mõju leevendamiseks ja selle mõjuga kohanemiseks. OECD poolt koostatud Eesti keskkonnatoime aruande kohaselt paistab Eesti majandus OECD liikmesriikide seas silma kõige suurema süsinikuintensivsusega - 2014. aastal ületas CO<sub>2</sub> heitkogus SKP ühiku kohta OECD liikmesriikide keskmist enam kui kaks korda ja teisel kohal olevat Kanada vastavat näitajat 43% võrra. Kasvuhoonegaaside heitmete kõrge tase Eestis tuleneb eelkõige põlevkivist elektri ja soojuse tootmise tõttu. Taastuvatel allikatel põhinev kaugküte võimaldab kliimamuutusi pidurdada. Kaugküttevõrkude juurde rajatud koostootmisjaamades toodetud elektrienergia vähendab vajadust toota elektrit põlevkivist, fossiilsete kütuste asendamine taastuvatega vähendab kasvuhoonegaaside emissioone ja hoonete kütmiseks kulutatava elektri (s.h. soojuspumpade käitamiseks kasutatava elektri) asemel tõhusa kaugkütte kasutamine vähendab elektri tarbimist.

Energiakasutuse CO<sub>2</sub> jalajälje piiramisel on kaugküttel märkimisväärne roll – hoone, mis tarbib taastuvatest energiaallikatest toodetud soojust, edendab kliimasõbralikku energiatootmist ning aitab vähendada CO<sub>2</sub>-heite paiskumist atmosfääri. Taastuvkütuste ja koostootmise kasutamisega piiras Utilitas möödunud aastal CO<sub>2</sub>-heidet 550 000 tonni ulatuses võrreldes sama koguse energia tootmisega gaasist ja põlevkivist.

Eesti Energiamaajanduse arengukava aastani 2030 näeb ette, et selleks ajaks pärineb 80% tarbitavast soojusenergiast ja 50% kogu tarbitavast energiast taastuvatest allikatest. Utilitase eesmärgiks on aidata neid riiklikke eesmärke saavutada, seda nii olemasolevates võrgupiirkondades kui uute projektide kaudu. 2019. aastal Tallinnas Mustamäel valmiv uus koostootmisplokk, mille elektrivõimsus on 10 MW ja soojuslik kuni 47 MW, aitab ära kasutada koostootmispotentsiaali ja vähendab maagaasi tarbimist. 2018. aastal rajas Utilitas kontserni esimese päikeseelektrijaama Tallinnas Vões, võimsusega 950 kW. Käivad ettevalmistustööd hooajalise soojussalvesti rajamiseks Vão koostootmisjaamade kõrvale, investeerimisotsuse tegemine on plaanis 2019. aastal.

Jätkuv panustamine 2030. aasta Eesti ja kogu maailma ees seisvate eesmärkide saavutamisse eeldab ligipääsu pikaajalisele laenu- ja omakapitalile. 2018. a. novembris lisandus ettevõtte omanikeringi pikaajalise strateegiaga rahvusvaheline infrastruktuurifond European Diversified Infrastructure Fund II (EDIF II), mille varasid juhib First State Investments. Ettevõtte kaudseteks omanikeks on EDIF II (85%) ja OÜ Utilitas juhtkonnaliikmete ettevõtted (15%). Intressi- ja refinantseerimisriski maandamiseks asendati senised lühikese tähtajaga laenud pikaajaliste fikseeritud intressiga laenudega. Juhtiva Euroopa energia, taastuvenergia, kommunaalteenuste ja transpordivaldkonna varadesse investeeriva infrastruktuurifondi kaudu on seeläbi Utilitase eesmärkide saavutamiseks kaasatud üle 50 pikaajalise investeerimishorisondiga pensionifondi ja kindlustusseltsi ning rahvusvaheline pangandussündikaat.



Prognnooside kohaselt elab 2050. aastal 66% planeedi rahvastikust linnades. Rahvusvahelise Energiaagentuuri andmetel kulus 2013. aastal linnades enamuses kogu maailmas kasutatud primaarenergiast (64%) ja emiteeriti suurem osa energeetikaga seotud CO<sub>2</sub>st (70%). Et soojus on suurima osakaaluga energialiik nii Eesti kui kogu Euroopa Liidu energiabilansis, on maailma kliima- ja energiapoliitika eesmärkide saavutamiseks hädavajalik linnade energiavarustuse kestlik lahendamine.

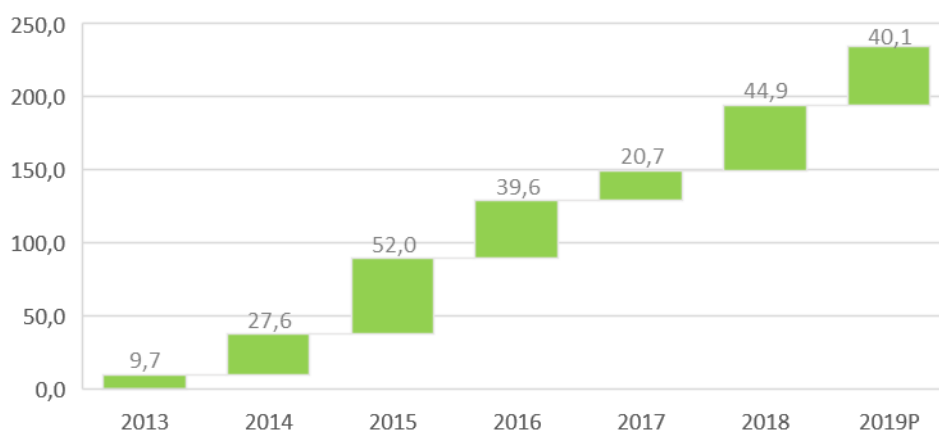
Utilitas täidab oma tegevuses kõiki emissioonidele kehtestatud keskkonnanõudeid. Suurte ja keskmise suurusega põletusseadmetele kehtestatud normid on oluliselt rangemad kui lokaalsete lahenduste jaoks kehtivad. Lokaalsete seadmete asemel tsentraalselt energia tootmine vähendab oluliselt heitmeid linnades ja tagab puhtama linnaõhu.

Et kliendipoolne investeering hoone energiavarustuse lahendusse on väga pikaajaline, on oluline tänaste valikute tegemisel võtta arvesse, kas valitav lahendus on tõenäoliselt kooskõlas 2030. aasta eesmärkidega. Kui see nii ei ole, võib hoone omanikul tekkida vajadus täiendavateks investeeringuteks asendamaks tehniliselt töökorras, aga suure süsinikujalajäljega või madala energiatõhususega seadmeid. Tõhus kaugküte ja -jahutus on igati kooskõlas riiklike ja rahvusvaheliste energiapoliitika suunistega ja selle rolli linnade jätkusuutlikus energiavarustuses teadvustatakse üha enam. Nii on selline kodu või ärihoone kütelahendus efektiivne ja keskkonnanõuetele vastav ka aastakümnete pärast. Utilitase eesmärgiks on pidevalt arendada kaugküttevõrke, et pakkuda võimalust uute hoonete liitmiseks. 2018. aastal liitus energiakontserni Utilitas võrkudega rekordiline arv uusi hooned: 103 hoonet üle Eesti koguvõimsusega 45 MW. Aasta lõpu seisuga varustas Utilitas kaugküttesoojusega 4 842 hoonet, sealhulgas 170 000 kodumajapidamist kaheksas linnas üle Eesti. 2019. aastal on plaanis alustada kaugjahutusteenuse pakkumisega Tallinnas.



Töökindla ja jätkusuutliku kaugkütteenuse pakkumine eeldab olulisi investeeringuid tootmiseseadmetesse ja võrkude asendamisse ning uuendamisse. Kontserni ettevõtted investeerisid 2018. aastal kokku 45 miljonit eurot. Investeeringute põhiohk oli Tallinnas Mustamäe tootmiskompleksi laiendamisel ja rekonstrueerimisel, lisaks paigaldati suitsugaaside kondensaatorid Jõgeva puiduhakkekatlale ja Tallinna Kristiine katlamajale. Üle Eesti renoveeriti ja ehitati ligi 15 kilomeetrit soojustorustikku, millesse investeeriti 13 miljonit eurot. Kõige mahukamateks töödeks olid Valga, Rapla ja Tallinna Gonsiori tänava kaugküttevõrgu peamagistraaltorustiku väljavahetamine eelisoleeritud torude vastu ning Maardu linna soojusvõrgu kaasajastamine.

Utilitas investeeringud 2013-2019P (miljonit eurot)



Utilitas investeerib 2019. aastal 40 miljonit, mis suunatakse energia tootmise efektiivsuse ja keskkonnasäästlikkuse tagamisse, sealhulgas soojusvõrkude korrastamisse ja ehitamisse. Lisaks võetakse 2019. aastal kasutusele uus kliendihaldustarkvara.

Utilitas peab oluliseks ettevõtte rolli energiasektori innovatsiooni eestvedajana. Kõikide klientide arvestid on ühendatud kauglugemissüsteemiga, mis annab klientide soojussõlmede ja võrgu toimimisest ülevaate. Andmete analüüsi põhjal saab suurendada võrgu ja tootmise efektiivsust. Põhieesmärgiks on soojuskandja tagastuva temperatuuri langetamine, et seeläbi vähendada võrgukadusid ja suurendada tootmiseseadmete kasutegurit. Selleks on oluline partnerlus hoonete omanikega neile kuuluvate soojussõlmede regulaarse hoolduse ja optimaalse seadistuse tagamiseks.



Ettevõtte areng loob võimalusi uute töökohtade loomiseks. Energeetika on ühe suurema lisandväärtusega sektoreid Eestis ja jätkuva digitaliseerimisega suurenevad ka võimalused kogutud andmete baasil lisandväärtust veelgi tõsta. Samas loob kohaliku puiduhakke kasutamine Eestis energia tootmiseks töökohti ka maapiirkondades. Utilitase prioriteediks on tööohutus, AS-le Utilitas Tallinn ja AS-le Utilitas Eesti on väljastatud OHSAS 18001 sertifikaat. 2019. aastal on plaanis minna selles valdkonnas üle ISO 45001 sertifitseerimisele ja laiendada seda OÜ-le Utilitas Tallinna Elektri jaam. CVKeskus.ee poolt 2019. aasta jaanuaris avaldatud uuringu põhjal lisandus Utilitas esmakordselt Eesti kahekümne ihaldusväärsseima tööandja hulka, asetudes seal 14. kohale.

Utilitase mudel, mis põhineb kohalikul taastuvkütusel ja arenenud kaugküttesüsteemil võimaldab unikaalset efektiivsust ressursikasutuses. Tootmise kasutegur ulatub ligi 100%-ni, suitsugaaside pesuriga koostootmisjaamas toodetakse sellest 30% elektrina ja 70% soojusena ja suitsugaaside pesuriga katlamajas kõik soojusena. Selline kasutegur on oluliselt suurem kui kaugküttevõrguga ühendamata kondensatsioonirežiimil töötavatel elektrijaamadel, kus kasuteguriks vaid 35-40% ja ülejäänud kütuses sisaldunud energia jääb kasutamata. Kuna ka puiduhakkeressurs on piiratud, siis saab energeetikas biomassi kasutamisel üha enam määravaks efektiivsus.



Sihtasutuse Kutsekoda poolt 2017. aastal läbiviidud uuringust selgub, et erialase ettevalmistusega tööjõudu on vaja rohkem, kui kutse- ja kõrghariduses koolitatakse. Viimase viie aasta jooksul on selle uuringu kohaselt kõrgharidusse sisseastujate arv energeetika erialadel langenud poole võrra. Utilitas teeb pikaajaliselt koostööd TalTechiga, et tagada insenerihariduse jätkuvus Eestis. Ettevõtte esindajad osalevad programminõukogudes, samuti pakume praktikakohti noortele omandamiseks tehnilisi ja kutseoskuseid. TalTech Mektory Innovatsiooni- ja ettevõtluskeskuses tegutseb Utilitase küttelabor, et tutvustada linnade energiavarustuse alustõdesid.

Jätkame haridusprogrammi Noored Kooli toetamist, 2019. aastal erilise tähelepanuga noorte matemaatika- ja füüsikaõpetajate kaasamisel programmi.



Meie tegevus elukeskkonna parandamisel kannab vilja vaid edukas koostöös klientidega. Üha enam kaugküttetarbijaid oskab kliimaprobleemidele tähelepanu pöörata ja väärtustada võimalikult madalat hoone energiakasutuse CO<sub>2</sub> jalajälge, mille piiramisel on kaugküttel märkimisväärne roll. Suurima kaugkütteeettevõtjana ja ühena suurematest taastuvenergia tootjatest peab Utilitas oluliseks kaugkütte kui keskkonnasõbraliku lahenduse tutvustamist. Lisaks läbi viidud teavituskampaaniatele avas Utilitas kodulehel CO<sub>2</sub> kalkulaatori, kus iga võrgu kohta saab tarbija teada, millistest kütustest on tarbitud soojus toodetud ja milline on selle CO<sub>2</sub> jalajälg võrreldes alternatiivsete lahendustega. 2019. aasta plaanides on lisada teavitus klientidele nende energiatarbimise kohta võrreldes keskmise tarbimisega, et motiveerida kliente võtma meetmeid energia raiskamise vähendamiseks.

Oma tegevuses otsime pidevalt võimalust kasutada võimalikult madala primaarenergia sisaldusega energiaallikaid ja väheväärtuslikku tooret võimalikult suure energiatõhususega. Kaugküttesektoris toimunud olulist primaarenergia kasutuse vähenemist viimase kümnendi jooksul on arvesse võetud ka uuenenud hoonete energiatõhususarvestustes. 2019. aastast kehtima hakanud määruses on langetatud tõhusa kaugkütte kaalumistegurit ning esmakordselt kehtestatud kaalumistegur kaugjahutusele. Selline lahendus on kooskõlas liginullenergiahoone definitsiooniga – liginullenergiahoone on väga madala energiatarbega hoone, milles kasutatav energia peab olulisel määral pärinema kohapeal või lähiümbruses (ingl.k. on-site or nearby) toodetud taastuvatest energiaallikatest. 2017. aastal avaldatud üleeuroopaline standard (Energy performance of buildings - Overarching Energy Performance of Buildings assessment - Part 1: General framework and procedures (ISO 52000-1:2017) (Eesti standard EVS-EN ISO 52000-1:2017)) määratlebki kaugküttevõrgust tarnitud energia lähiümbruses toodetuna.

AS Utilitas Tallinn ja AS Utilitas Eesti tegevuses rakendatud keskkonnajuhtimissüsteemile on väljastatud ISO 14001 sertifikaat, OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam on käivitanud sertifitseerimisprotsessi.

Utilitas jätkab ülaltoodud põhimõtetest lähtuvalt kontserni ettevõtete arendamist ja uute investeerimisvõimaluste otsimist, keskendudes taastuvenergia- ja energiatõhususe-alastele võimalustele Eestis. Efektiivsel kaugküttel, mis kasutab kohalikke ja taastuvkütuseid, on oluline roll Eesti energeetika jätkusuutlikus arengus. Ambitsioonikate energia- ja kliimapolitika-alaste eesmärkide saavutamiseks on aga lisaks erasektori panusele vajalik konkreetsete riiklike ja kohalike omavalitsuste meetmete väljatöötamine ja rakendamine. Kaugküttesektoril on pakkuda lahendused nende eesmärkide saavutamiseks, aga kuna tootmisseedmed ja võrgud on pika tehnilise elueaga, eeldab neisse suuremahuliste investeeringute tegemine lisaks stabiilsusele regulatsioonides ja nende rakendamise praktikas ka selgeid suunavaid meetmeid. Iga täna rajatav tsentraalne või lokaalne küttelahendus on tõenäoliselt töökorras ka aastal 2030. Nii oleks iga sellise lahenduse, mis ei võimalda kasutada taastuvaid allikaid või jääksoojust, rajamine juba täna ebamõistlik ja muudab seatud eesmärkide saavutamise raskemaks.

Ettevõtte on bilansipäeva seisuga pikaajalisi laenukohustisi 205 miljonit eurot (31.12.2017: 157 miljonit eurot). Kõik laenud on denomineeritud eurodes, nagu ka kontserni ettevõtete tulud. Pikaajaliste laenude intressimäärade muutumise riski maandamiseks on laenud fikseeritud intressimääraga (31.12.2017 olid laenud ligi 28% ulatuses maandatud intressiswapi tehingutega).

| KONTSERNI PEAMISED FINANTSNÄITAJAD JA -SUHTARVUD                                      | 2018    | 2017    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Varad kokku (tuh EUR)                                                                 | 335 344 | 301 010 |
| Laenukohustised (tuh EUR)                                                             | 204 701 | 156 933 |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised | 2,14    | 1,20    |
| Likviidsuskordaja (kordades) = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustised         | 1,97    | 1,11    |
| Maksevalmiduskordaja (kordades) = raha / lühiajalised kohustised                      | 0,80    | 0,55    |
| Võõrkapitali ja omakapitali suhe (D/E)                                                | 3,97    | 2,68    |
|                                                                                       |         |         |
| Äritulud kokku (tuh EUR)                                                              | 144 167 | 117 243 |
| Puhaskasum (tuh EUR)                                                                  | 25 572  | 23 752  |
| Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / varad (keskmise)                                  | 8,0%    | 8,0%    |
| Põhivarade käibekordaja (kordades) = äritulu / põhivara (keskmise)                    | 0,53    | 0,46    |
| Varade käibekordaja (kordades) = äritulu / varad (keskmise)                           | 0,45    | 0,40    |

Utilitase tegevuse fookuses on keskkonna säästmine, nii teeme koostööd kohalike ja üleriigiliste partneritega, kes samuti väärtustavad rohelist mõtteviisi ning pööravad tähelepanu keskkonnamõju vähendamisele. Nii saame ka ise paremini avalikkuseni viia roheline energia rolli keskkonna hoidmisel. Alates 2016. aastast teeme koostööd roheline teatri poole püüdleva Tallinna Linnateatriga, kes väärtustab energiatõhusust ja taaskasutust. Kelly ja Henri Sildaru on võtnud üha suurema rolli kliimamuutustega seotud ohtudest teavitamisel ja meil on hea meel jätkata nendega ühist tegevust selles teavitustöös. Eestimaise energiakontsernina panustame kohaliku elukeskkonna arengusse ja innovatiivsete lahenduste loomisele, keskendudes eelkõige nendele piirkondadele, kus Utilitas osutab teenuseid. Jätkame 2013. aastal alanud rolli Eesti korvpalli rahvusmeeskonna peatoetajana ja panustame Rapla korvpallimeeskonna arengusse. Utilitas järelkasvutiimi kuuluvaid noori kergejõustiklasi toetame alates 2011. aastast. Haridusvaldkonnas jätkub koostöö TalTechi ja programmiga Noored Kooli ning jätkame vähivafondi „Kingitud elu“ toetamist. Utilitas pälvis 2018. aastal Kultuuriministeeriumi poolt välja antava Aasta kultuurisõbra preemia.

OÜ Utilitas kontsern annab tööd 256 töötajale (2017: 258). Ettevõttel on üheliikmeline juhatuse ja kolmeliikmeline nõukogu.



Priit Koit  
Juhatuse liige

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Konsolideeritud bilanss**

| TUHANDETES EURODES                    | Lisa nr | 31.12.2018     | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|---------|----------------|------------|
| <b>VARAD</b>                          |         |                |            |
| <b>Käibevara</b>                      |         |                |            |
| Raha                                  | 2       | 18 429         | 19 520     |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 3       | 27 131         | 19 838     |
| Varud                                 | 4       | 4 009          | 3 319      |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                |         | <b>49 569</b>  | 42 677     |
| <b>Põhivara</b>                       |         |                |            |
| Pikaajalised nõuded ja ettemaksed     | 3       | 121            | 2 705      |
| Materiaalne põhivara                  | 6, 7    | 269 602        | 238 756    |
| Immateriaalne põhivara                | 7, 8    | 16 052         | 16 872     |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>                 |         | <b>285 775</b> | 258 333    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |         | <b>335 344</b> | 301 010    |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>       |         |                |            |
| Laenukohustised                       | 9       | 0              | 14 250     |
| Kapitalirendi kohustised              | 7, 9    | 871            | 659        |
| Võlad ja ettemaksed                   | 10      | 22 246         | 19 688     |
| Tuletisinstrumentid                   | 9       | 0              | 908        |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTISED KOKKU</b>  |         | <b>23 117</b>  | 35 505     |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>        |         |                |            |
| Laenukohustised                       | 9       | 204 701        | 142 683    |
| Kapitalirendi kohustised              | 7, 9    | 39 798         | 40 669     |
| Võlad ja ettemaksed                   | 10      | 85             | 96         |
| Eraldised                             | 11      | 218            | 204        |
| <b>PIKAAJALISED KOHUSTISED KOKKU</b>  |         | <b>244 802</b> | 183 652    |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>               |         | <b>267 919</b> | 219 157    |
| <b>Omakapital</b>                     |         |                |            |
| Osakapital                            | 12      | 7 650          | 7 650      |
| Jaotamata kasum                       |         | 59 775         | 74 203     |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |         | <b>67 425</b>  | 81 853     |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |         | <b>335 344</b> | 301 010    |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 8 kuni 30 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud kasumiaruanne

| TUHANDETES EURODES                                             | Lisa nr | 2018           | 2017    |
|----------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------|
| <b>Äritulud</b>                                                |         |                |         |
| Müügitulu                                                      | 13      | 132 727        | 115 745 |
| Muud äritulud                                                  | 14      | 11 440         | 1 498   |
| <b>ÄRITULUD KOKKU</b>                                          |         | <b>144 167</b> | 117 243 |
| <b>Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>                     | 15      | <b>-75 478</b> | -62 189 |
| Mitmesugused tegevuskulud                                      | 16      | -3 067         | -2 370  |
| Tööjõukulud                                                    | 17      | -8 279         | -7 643  |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus | 6, 8    | -14 942        | -14 210 |
| Muud ärikulud                                                  |         | -22            | 0       |
| <b>Ärikasum</b>                                                |         | <b>42 379</b>  | 30 831  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                                  |         |                |         |
| Intressikulud                                                  | 9       | -7 645         | -7 459  |
| Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus                   | 9       | 908            | 1 128   |
| Muud finantstulud ja -kulud                                    |         | -70            | 52      |
| <b>FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU</b>                            |         | <b>-6 807</b>  | -6 279  |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                             |         | <b>35 572</b>  | 24 552  |
| Tulumaks                                                       | 12      | -10 000        | -800    |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>                                 |         | <b>25 572</b>  | 23 752  |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| TUHANDETES EURODES                                             | Lisa nr | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                                  |         |                |                |
| Ärikasum                                                       |         | 42 379         | 30 831         |
| Korrigeerimised:                                               |         |                |                |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus | 6, 8    | 14 942         | 14 210         |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                                | 6, 14   | -25            | -45            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 3       | -7 626         | -1 596         |
| Varude muutus                                                  | 4       | -690           | 12             |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 10      | 2 489          | -626           |
| Makstud intressid                                              | 9       | -7 009         | -7 459         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | 12      | -10 000        | -800           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            |         | <b>34 460</b>  | <b>34 527</b>  |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>                        |         |                |                |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel       | 6, 8    | -45 532        | -17 401        |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist         | 6       | 26             | 45             |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                              |         | 0              | 57             |
| Antud laenud                                                   | 3, 20   | -450           | -167           |
| Antud laenude tagasimaksed                                     | 3, 20   | 2 980          | 125            |
| Saadud intressid                                               |         | 452            | 5              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  |         | <b>-42 524</b> | <b>-17 336</b> |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>                       |         |                |                |
| Saadud laenud                                                  | 9, 20   | 229 779        | 15 580         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | 9       | -182 011       | -13 210        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                             | 9       | -659           | -469           |
| Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel                  | 12      | 0              | -319           |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                      |         | -136           | -48            |
| Makstud dividendid                                             | 12      | -40 000        | -4 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |         | <b>6 973</b>   | <b>-2 466</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                          |         | <b>-1 091</b>  | <b>14 725</b>  |
| <b>RAHA JA RAHA LÄHENDID PERIOODI ALGUSES</b>                  | 2       | <b>19 520</b>  | <b>4 795</b>   |
| <b>RAHA JA RAHA LÄHENDID PERIOODI LÖPUS</b>                    | 2       | <b>18 429</b>  | <b>19 520</b>  |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Omakapitali muutuste aruanne

| TUHANDETES EURODES              | Osakapital   | Ülekurss | Jaotamata kasum | Kokku         |
|---------------------------------|--------------|----------|-----------------|---------------|
| Saldo seisuga 31.12.2016        | 7 750        | 5 018    | 62 100          | 74 868        |
| Makstud dividendid              | 0            | 0        | -4 000          | -4 000        |
| Omaosaluste omandamine          | -100         | -5 018   | -7 649          | -12 767       |
| Aruandeperioodi puhaskasum      | 0            | 0        | 23 752          | 23 752        |
| Saldo seisuga 31.12.2017        | 7 650        | 0        | 74 203          | 81 853        |
| Makstud dividendid              | 0            | 0        | -40 000         | -40 000       |
| Aruandeperioodi puhaskasum      | 0            | 0        | 25 572          | 25 572        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b> | <b>7 650</b> | <b>0</b> | <b>59 775</b>   | <b>67 425</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ UTILITAS 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ UTILITAS (edaspidi: ettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 5.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

#### A. Konsolideeritud aruannete koostamine

##### Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

##### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulud ja kulusid kuni kontrolli üleandamiseni. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

##### Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

##### Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.



**B. Finantsvarad**

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid (vt. ka arvestuspõhimõtte C), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte D) ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse *tehingupäeval* (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul ligilähedane nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

**C. Raha ja raha lähendid**

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha lähendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

**D. Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetult laekuvaks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

**E. Tuletisinstrumentid**

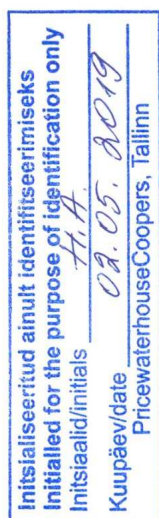
Tuletisinstrumente (näiteks *forward*-, *futuuri*-, *swap*- või optioonilepingud) kajastatakse bilansis nende õiglasest väärtusest. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna.

**F. Varud**

Varud võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kulude kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam kasutab kütusevarude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kaalutud keskmise hinna meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil muudes ärikuludes.

Immateriaalne käibevara

Immateriaalse käibevarana kajastab kontsern ostetud, kuid kasutamata CO<sub>2</sub> heitkoguste ühikuid.



**G. Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot kuni alates 10 000 eurot, olenevalt kontserni ettevõttest.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi jooksul, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

|                              |          |                |
|------------------------------|----------|----------------|
| - Ehitised ja rajatised      | 2 - 10%  | 10 - 50 aastat |
| - Soojustrassid              | 3 - 10%  | 10 - 30 aastat |
| - Tootmiseseadmed            | 3 - 20%  | 5 - 35 aastat  |
| - Muud masinad ja seadmed    | 10 - 33% | 3 - 10 aastat  |
| - Muu inventar ja IT seadmed | 10 - 33% | 3 - 25 aastat  |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügiikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas J).

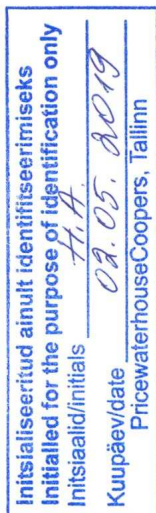
Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

**H. Rendivarad**

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

Rendivarade kapitalirendile võtmisega kaasnevad kohustised on kajastatud bilansis eraldi real "Kapitalirendi kohustised".

Muud rendilepinguga seotud materiaalsed varad, mida AS Utilitas Tallinn omandab täiendavalt rendiperioodi jooksul, kuuluvad juhul kui omand läheb rendiperioodi lõpul rendileandjale üle jääkväärtuses kompenseerimisele.



## I. Immateriaalne vara

Immateriaalset vara (firmaväärtus, arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

|                                                                             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Firmaväärtus                                                              | 4,55%  |
| - Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara | 20-33% |

Hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele (vaata ka arvestuspõhimõtet lõigus J).

**Firmaväärtus**

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt omandatud netovara eeldatava kasuliku eluea jooksul.

**Tarkvara**

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, kontserni poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulud ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara arenduskulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes jooksva perioodi kuludena.

**Muu immateriaalne põhivara**

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu. Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

## J. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutusega materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

**K. Kapitali- ja kasutusrendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

**Kontsern kui rentnik**

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

**L. Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul ligilähedane nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**M. Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

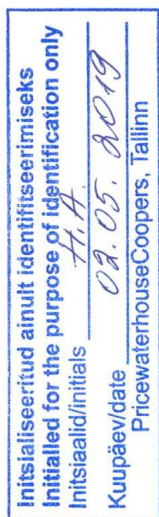
Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

**Keskkonnakaitselised eraldised**

Keskkonnakaitselised eraldised moodustatakse enne bilansipäeva toimunud keskkonnakahjustuste suhtes juhul, kui nende kahjustuste likvideerimise nõue tuleneb seadusandlusest või ettevõtte poolt võetud lepingulistest kohustistest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustistena.



**N. Ettevõtte tulumaks**

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa 12.

**O. Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Elektri- ja soojusenergia müük**

Elektri- ja soojusenergia müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt igakuiselt mõõtjate näitude alusel.

**Liitumistasud**

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma.

**Muu**

Saadud sihtfinantseering kajastatakse tuluna, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

**Lisa 2 Raha ja raha lähendid**

| TUHANDETES EURODES                           | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas                              | 1             | 1             |
| Pangakontod                                  | 18 126        | 19 219        |
| Rahalised vahendid teel                      | 2             | 0             |
| Tähtajalised hoiused (tähtajaga kuni 3 kuud) | 300           | 300           |
| <b>RAHA JA RAHA LÄHENDID KOKKU</b>           | <b>18 429</b> | <b>19 520</b> |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

| TUHANDETES EURODES                      | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Nõuded ostjate vastu                    | 26 390     | 18 898     |
| sh Ostjatelt laekumata arved            | 26 447     | 18 956     |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved          | -57        | -58        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded      | 2          | 1          |
| Muud lühiajalised nõuded                | 326        | 461        |
| sh Antud laenud                         | 40         | 0          |
| Intressinõue                            | 0          | 386        |
| Muud nõuded                             | 286        | 75         |
| Ettemaksed teenuste eest                | 413        | 478        |
| LÜHIAJALISED NÕUDED JA ETTEMAKSED KOKKU | 27 131     | 19 838     |

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

| TUHANDETES EURODES                      | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Antud laenud                            | 0          | 2 570      |
| Pikaajalised ettemaksed                 | 121        | 135        |
| PIKAAJALISED NÕUDED JA ETTEMAKSED KOKKU | 121        | 2 705      |

Aruandeperioodil kasvas ebatõenäoliselt laekuvate arvete reserv 2 tuhat eurot (2017: reserv vähenes 33 tuhat eurot; vt lisa 16). Lootusetult laekuvateks kanti nõudeid 3 tuhat eurot (2017: 34 tuhat eurot). Aruandeperioodil saadi tulu varem lootusetult laekuvateks tunnistanud nõuetest 8 tuhat eurot (2017: 11 tuhat eurot; vt lisa 14).  
Antud laenude ja intressinõude kohta lisainformatsioon lisas 20.

**Lisa 4 Varud**

| TUHANDETES EURODES                   | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Tooraine ja materjal                 | 1 618      | 1 098      |
| Kütus                                | 2 331      | 2 149      |
| Immateriaalne käibevara (vt lisa 15) | 60         | 0          |
| Ettemaksed varude eest               | 0          | 72         |
| VARUD KOKKU                          | 4 009      | 3 319      |

Aruandeperioodil kanti maha kütust 7 tuhande euro ulatuses. 2017. majandusaastal ei ole varusid alla hinnatud ega maha kantud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Lisa 5 Tütarettevõtted

31.12.2018 seisuga omas OÜ UTILITAS osalust järgmistes tütarettevõtetes:

| Tütarettevõtte                    | Tegevusala                                 | Osalus 31.12.2018 | Osalus 31.12.2017 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam | Soojus- ja elektrienergia tootmine ja müük | 100%              | 100%              |
| AS Utilitas Tallinn               | Soojusenergia tootmine ja müük             | 100%              | 100%              |
| AS Utilitas Eesti                 | Soojusenergia tootmine ja müük             | 100%              | 100%              |

Kõik tütarettevõtted on asutatud ja tegutsevad Eestis.

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

| TUHANDETES EURODES               | Maa ja ehitised | Masinate ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata ehitised ja ettemaksed | Kokku           |
|----------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Saldo seisuga 31.12.2017         |                 |                     |                          |                                   |                 |
| Soetusmaksumus                   | 208 390         | 132 368             | 1 839                    | 3 226                             | 345 823         |
| Akumuleeritud kulum              | -69 999         | -36 106             | -962                     | 0                                 | -107 067        |
| <b>JÄÄKMAKSUMUS</b>              | <b>138 391</b>  | <b>96 262</b>       | <b>877</b>               | <b>3 226</b>                      | <b>238 756</b>  |
| <b>2018. a toimunud muutused</b> |                 |                     |                          |                                   |                 |
| Ostud ja parendused              | 0               | 0                   | 0                        | 44 672                            | 44 672          |
| Müügid                           | -1              | 0                   | 0                        | 0                                 | -1              |
| Mahakandmised                    | -17             | -14                 | 0                        | 0                                 | -31             |
| Ümberklassifitseerimine          | 7 498           | 3 777               | 73                       | -11 348                           | 0               |
| Amortisatsioonikulu              | -8 221          | -5 383              | -190                     | 0                                 | -13 794         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>  |                 |                     |                          |                                   |                 |
| <b>Soetusmaksumus</b>            | <b>215 312</b>  | <b>135 910</b>      | <b>1 893</b>             | <b>36 550</b>                     | <b>389 665</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>       | <b>-77 662</b>  | <b>-41 268</b>      | <b>-1 133</b>            | <b>0</b>                          | <b>-120 063</b> |
| <b>JÄÄKMAKSUMUS</b>              | <b>137 650</b>  | <b>94 642</b>       | <b>760</b>               | <b>36 550</b>                     | <b>269 602</b>  |

Materiaalse põhivara hulgas kajastatakse AS Tallinna Soojus rendi- ja opereerimislepingu alusel renditud varasid nende parenduste ja asendustega kokku jääkmaksumuses 64 252 tuhat eurot (2017: 66 099 tuhat eurot) (lisa 7) ja muid rendilepinguga seotud materiaalseid varasid jääkmaksumusega 37 770 tuhat eurot (2017: 36 997 tuhat eurot), mida AS Utilitas Tallinn omandab täiendavalt rendiperioodi jooksul ja mis kuuluvad juhul kui omand läheb rendiperioodi lõpul rendileandjale üle jääkväärtuses kompenseerimisele AS Tallinna Soojus poolt.

Aruandeperioodil laekus põhivara müügist 26 tuhat eurot (2017: 45 tuhat eurot). Kahjum põhivara mahakandmisest oli 31 tuhat eurot (2017: 14 tuhat eurot).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Lisa 7 Rendivarad (kapitalirent)

## Kontsern kui rentnik:

Kapitalirendile võetud vara, varade parendused ja asendused varaliikide lõikes:

| TUHANDETES EURODES               | Materiaalne põhivara | Immateriaalne põhivara | Kokku          |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------|
| Saldo seisuga 31.12.2017         |                      |                        |                |
| Soetusmaksumus                   | 86 605               | 407                    | 87 012         |
| Akumuleeritud kulum              | -20 506              | -255                   | -20 761        |
| <b>JÄÄKMAKSUMUS</b>              | <b>66 099</b>        | <b>152</b>             | <b>66 251</b>  |
| <b>2018. a toimunud muutused</b> |                      |                        |                |
| Ostud, parendused ja asendused   | 2 608                | 1                      | 2 609          |
| Müügid                           | -1                   | 0                      | -1             |
| Amortisatsioonikulu              | -4 453               | -61                    | -4 506         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>  |                      |                        |                |
| <b>Soetusmaksumus</b>            | <b>88 969</b>        | <b>284</b>             | <b>89 253</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>       | <b>-24 716</b>       | <b>-192</b>            | <b>-24 908</b> |
| <b>JÄÄKMAKSUMUS</b>              | <b>64 253</b>        | <b>92</b>              | <b>64 345</b>  |

31. oktoobril 2001. a sõlmis AS Utilitas Tallinn (rentnik) Tallinna linnale kuuluva ettevõttega AS Tallinna Soojus (rendileandja) rendi- ja opereerimislepingu 30 aastaks.

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

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

| TUHANDETES EURODES                                                                            | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| AS Tallinna Soojus (rendileandja) rendi- ja opereerimislepingu sõlmimisel üle antud põhivarad | 7 807         | 8 895         |
| Rendiperioodil AS Utilitas Tallinn (rentniku) poolt teostatud parendused                      | 9 132         | 10 210        |
| Rendiperioodil AS Utilitas Tallinn (rentniku) poolt teostatud asendused                       | 47 405        | 47 146        |
| <b>RENDITUD VARADE BILANSILINE JÄÄKMAKSUMUS KOKKU</b>                                         | <b>64 344</b> | <b>66 251</b> |

## Lepingust tulenev kapitalirendikohustus

Rendimaksete nüüdisväärtus lepingu sõlmimisel oli 35 834 tuhat eurot ja aastane rendimakse 2 684 tuhat eurot. Rendimaksete nüüdisväärtuse leidmiseks prognoositi algselt tarbijahinnaindeksi väärtused 1-5 aastaks 4,50%, 6-10 aastaks 3,50% ja 11-30 aastaks 3,10%. Renditasu korrigeeritakse üks kord kalendriaasta jooksul vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele eelnenud aastal. Algselt prognoositud ja tegeliku tarbijahinnaindeksi erinevuse mõju rendimakse suurusele kajastatakse perioodi tuluna või kuluna. Rendimakse tasumine toimub kord kvartalis. Kapitalirendi kohustus seisuga 31.12.2018 on 40 668 tuhat eurot (31.12.2017 seisuga 41 324 tuhat eurot; vt lisa 9). Kohustise efektiivne intressimäär (diskontomäär) on 9,6%.

Kapitalirendi tingimustel renditakse sõiduauto bilansilise jääkmaksumusega 1 tuhat eurot (31.12.2017 4 tuhat eurot). Aruandeperioodi intressikulu antud lepingult oli 40 eurot (2017: 80 eurot).

## Lisa 8 Immateriaalne põhivara

| TUHANDETES EURODES               | Firmaväärtus  | Muu immateriaalne põhivara | Kokku         |
|----------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Saldo seisuga 31.12.2017         |               |                            |               |
| Soetusmaksumus                   | 22 839        | 535                        | 23 374        |
| Akumuleeritud kulum              | -6 228        | -274                       | -6 502        |
| <b>JÄÄMAKSUMUS</b>               | <b>16 611</b> | <b>261</b>                 | <b>16 872</b> |
| <b>2018. a toimunud muutused</b> |               |                            |               |
| Ostud ja parendused              | 0             | 297                        | 297           |
| Amortisatsioonikulu              | -1 038        | -79                        | -1 117        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>  |               |                            |               |
| <b>Soetusmaksumus</b>            | <b>22 839</b> | <b>706</b>                 | <b>23 545</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>       | <b>-7 266</b> | <b>-227</b>                | <b>-7 493</b> |
| <b>JÄÄMAKSUMUS</b>               | <b>15 573</b> | <b>479</b>                 | <b>16 052</b> |

Initsiaalseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials THH  
 Kuupäev/date 08.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Immateriaalse põhivara hulgas kajastatakse AS Tallinna Soojus rendi- ja operaatorlepingu alusel renditud immateriaalseid varasid nende parenduste ja asendustega bilansilises jääkmaksumuses 92 tuhat eurot (31.12.2017: 152 tuhat eurot; vt lisa 7).

## Lisa 9 Laenukohustised

| TUHANDETES EURODES                                          | Lühiajaline saldo<br>31.12.2018 | Pikaajaline saldo<br>31.12.2018 | Tagasimakse<br>tähtaeg | Lepinguline intressimäär |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Omaniku laen                                                | 0                               | 204 701                         | 2047                   | 4,99%                    |
| Kapitalirendikohustised                                     | 871                             | 39 798                          |                        |                          |
| sh Rendi- ja operaatorleping AS-ga Tallinna Soojus (lisa 7) | 870                             | 39 798                          | 2031                   | (diskontomäär) 9,60%     |
| Muu kapitalirent                                            | 1                               | 0                               | 2019                   | 1,50%                    |
| <b>KOKKU</b>                                                | <b>871</b>                      | <b>244 499</b>                  |                        |                          |

| TUHANDETES EURODES                                          | Lühiajaline saldo<br>31.12.2017 | Pikaajaline saldo<br>31.12.2017 | Tagasimakse<br>tähtaeg | Lepinguline intressimäär |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Panga sündikaatlaen                                         | 14 250                          | 142 683                         | 2022                   | 1,5%+6 k EURIBOR*        |
| Kapitalirendikohustised                                     | 659                             | 40 669                          |                        |                          |
| sh Rendi- ja operaatorleping AS-ga Tallinna Soojus (lisa 7) | 656                             | 40 668                          | 2031                   | (diskontomäär) 9,60%     |
| Muu kapitalirent                                            | 3                               | 1                               | 2019                   | 1,48%                    |
| <b>KOKKU</b>                                                | <b>14 909</b>                   | <b>183 352</b>                  |                        |                          |

\* Panga sündikaatlaenu intressimäär oli 2018. a lõpuni fikseeritud intressivahetuslepinguga u 22% (2017: 28%) ulatuses tasemel 3,8% (2017: 3,8%) Pikaajalise pangalaenu intressi-SWAP-i õiglase väärtus kajastati bilansis Tuletisinstrumentidena lühiajaliste kohustiste all 31.12.2017 seisuga summas 908 tuh eurot. Õiglase väärtuse muutus summas 908 tuhat eurot (2017: 1 128 tuhat eurot) on kajastatud kasumiaruandes real Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus. Eelpool nimetatud leping lõpetati ennetähtaegselt 28.11.2018.

Refinantseerimis – ja intressiriski elimineerimiseks asendati senised 3-aastase allesjäänud lõpptähtajaga sündikaatlaenu aruandeperioodil OÜ Utilitas emaettevõtte poolt pikaajalise lõpptähtaja (2047. aastani) ning fikseeritud intressimääraga (4,99%) laenudega.

Aruandeperioodi intressikulu saadud laenudelt oli 3 978 tuhat eurot (2017: 3 646 tuhat eurot), kapitalirendi intress 3 667 tuhat eurot (2017: 3 817 tuhat eurot).

Kõik kontserni võlakohustised on eurodes. Informatsioon laenukohustiste tagatiste kohta on toodud lisa 18.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

| TUHANDETES EURODES                            | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                             | 18 240        | 16 749        |
| Võlad töövõtjatele                            | 113           | 537           |
| Maksuvõlad                                    | 2 130         | 1 380         |
| sh Käibemaks                                  | 1 311         | 805           |
| Sotsiaalmaks                                  | 389           | 246           |
| Õhusaastemaks                                 | 159           | 165           |
| Üksikisiku tulumaks                           | 209           | 115           |
| Erijuhtude tulumaks                           | 22            | 22            |
| Töötuskindlustusmaks                          | 21            | 13            |
| Kohustuslik kogumispension                    | 15            | 10            |
| Aktsiisimaks                                  | 4             | 4             |
| Muud võlad                                    | 533           | 701           |
| Intressikohustus                              | 924           | 0             |
| Sihtfinantseerimine (vt lisa 14)              | 0             | 18            |
| Saadud ettemaksed                             | 306           | 303           |
| <b>LÜHIAJALISED VÕLAD JA ETTEMAKSED KOKKU</b> | <b>22 246</b> | <b>19 688</b> |

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks  
 Initiaid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 08.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

### Pikaajalised võlad ja ettemaksed

| TUHANDETES EURODES                            | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Muud pikaajalised võlad                       | 85         | 96         |
| <b>PIKAAJALISED VÕLAD JA ETTEMAKSED KOKKU</b> | <b>85</b>  | <b>96</b>  |

## Lisa 11 Pikaajalised eraldised

Võimalike keskkonnakahjude katteks on moodustatud eraldis 218 tuhat eurot (2017: 204 tuhat eurot). Selle aluseks on AS-iga Tallinna Soojus sõlmitud ettevõtte rendi- ja opereerimisleping, mille alusel kannab AS Utilitas Tallinn kõik enne lepingu jõustumise kuupäeva keskkonnaohutusest tulenevad kulud kuni 64 tuhat euro ulatuses ning 10% nimetatud limiiti ületavatest kuludest, kuid mitte rohkem, kui 128 tuhat eurot ühe lepinguaasta kohta. Nimetatud summasid korrigeeritakse vastavalt tarbijahinna indeksi muutusele.

Kontsernil ei ole bilansipäeva seisuga teada keskkonnavalastest ohtudest tulenevaid kulutusi ega ettekirjutusi ühegi pädeva organi poolt keskkonnavalase vastutuse kompenseerimiseks. Keskkonnakahjude eraldist ei ole diskonteeritud, kuna juhtkonna hinnangul on diskonteerimise mõju aastaaruandele ebaoluline.

## Lisa 12 Omakapital

|                                 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Osakapital (tuhandetes eurodes) | 7 650      | 7 650      |
| Osade arv (tk)                  | 1          | 2          |
| Osade nimiväärtus (eurodes)     | 7 650 000  | 7 650 000  |

Kontserni emaeettevõtte osakapital seisuga 31.12.2018 koosneb 1 osast nimiväärtusega 7 650 000 eurot (31.12.2017 2 osast nimiväärtusega 7 458 750 eurot ja 191 250 eurot), mille eest on täielikult tasutud.

2018. a. novembris lisandus ettevõtte omanikeringi pikaajalise strateegiaga rahvusvaheline infrastruktuurifond European Diversified Infrastructure Fund II (EDIF II), mille varasid juhib First State Investments. Ettevõtte kaudseteks omanikeks on EDIF II (85%) ja OÜ Utilitas juhtkonnaliikmete ettevõtted (15%). OÜ Utilitas otseseks 100% emaeettevõtteks on ühine valdusettevõtte First State Core S.à r.l.

2017. aastal ostis OÜ Utilitas tagasi 100 000 omaosadest, mis ostujärgselt tühistati, maksumusega 12 767 tuhat eurot. Tasumine toimus 319 tuhande euro ulatuses rahas ja 12 448 tuhande euro ulatuses laenu tasaarveldamise teel (vt lisa 20).

2017. aastal ostis tütarettevõtte AS Utilitas Tallinn emaeettevõttelt tagasi 19 397 omaaktsiat, mis ostujärgselt tühistati, maksumusega 18 000 tuhat eurot.

| TUHANDETES EURODES                                        | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ettevõtte jaotamata kasum                                 | 59 775     | 74 203     |
| Võimalikud dividendid                                     | 48 750     | 59 362     |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 11 025     | 14 841     |

2018. aastal maksti 40 000 tuhat eurot (2017: 4 000 tuhat eurot) dividende, millega kaasnes tulumaksukulu 10 000 tuhat eurot (2017: 800 tuhat eurot). Sellega kaasneb võimalus maksustada 2019. aastal välja makstavaid dividende madalama maksumääraga summas kuni 13 333 tuhat eurot.

## Lisa 13 Müügitulu

| TUHANDETES EURODES                                                 | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Konsolideeritud müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</b> |                |                |
| Eesti                                                              | 132 727        | 115 745        |
| <b>KOKKU</b>                                                       | <b>132 727</b> | <b>115 745</b> |
| <b>Konsolideeritud müügitulu tegevusalade lõikes</b>               |                |                |
| Soojus-, elektrienergia tootmine ja müük                           | 113 087        | 101 976        |
| Taastuvenergia toetused                                            | 16 045         | 11 302         |
| Muud müügitulud                                                    | 3 595          | 2 467          |
| <b>MÜÜGITULU KOKKU</b>                                             | <b>132 727</b> | <b>115 745</b> |

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initialed/initials THH  
 Kuupäev/date 08.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Võrreldes 2017. aastaga suurenes aruandeaastal soojusenergia müügimaht madalama välisõhutemperatuuri ja uute tarbijate liitumise tõttu ja elektrienergia müügimaht uue koostootmisjaama tootmismahdade suurenemise ning elektrienergia hinna hüppelise tõusu tõttu.

## Lisa 14 Muud äritulud

| TUHANDETES EURODES                  | 2018          | 2017         |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Kasum põhivara müügist              | 25            | 45           |
| Saadud trahvid ja viivised          | 8             | 759          |
| Laekunud lootusetud võlad (lisa 3)  | 8             | 11           |
| CO <sub>2</sub> saastekvootide müük | 8 434         | 0            |
| Tulu sihtfinantseerimisest          | 2 958         | 680          |
| Muud äritulud                       | 7             | 3            |
| <b>MUUD ÄRITULUD KOKKU</b>          | <b>11 440</b> | <b>1 498</b> |

Aruandeperioodil toimus erakorraliselt kasvuhoonegaaside heitkoguse ühikute müük, mille käigus OÜ Utilitas Tallinna Elektri ja AS Utilitas Eesti müüsid kehtiva kauplemissperioodi kasutamata heitkoguste ühikute jäägi, kokku 455,5 tuhat tonni, summas 8 434 tuhat eurot.

SA Keskkonnainvesteeringute Keskus kaasrahastas 2018. aastal AS Utilitas Tallinn 4 investeringuprojekti, summas 2 323 tuhat eurot ja AS Utilitas Eesti 6 investeringuprojekti, summas 617 tuhat eurot ning lõpetati 2017. alustatud projekt, summas 18 tuhat eurot (vt. lisa 10) (2017. aastal rahastati AS Utilitas Eesti 3 investeringuprojekti summas 680 tuhat eurot).

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

| TUHANDETES EURODES                               | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine, materjal ja ostetud energia            | -65 407        | -54 988        |
| Energia, vee ja kemikaalide kulud                | -3 323         | -2 925         |
| Remondi ja hoolduskulud hankekorras              | -2 941         | -1 957         |
| Õhusaastetasu                                    | -462           | -479           |
| CO <sub>2</sub> saastekvootide kulu              | -1 687         | -335           |
| Hoonestusõigus, maamaks                          | -408           | -417           |
| Muud                                             | -1 250         | -1 088         |
| <b>KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED KOKKU</b> | <b>-75 478</b> | <b>-62 189</b> |

Aruandeperioodil ostis AS Utilitas Tallinn CO<sub>2</sub> saastekvootide puudujäägi katteks 2 143 tuhande euro väärtuses (120,5 tuhat tonni) CO<sub>2</sub> saastekvootide ühikuid, millest kaeti ära 2018. aasta puudujääk summas 1 687 tuhat eurot (69,1 tuhat tonni) ning 2017. ja 2016. aasta puudujääk summas 396 tuhat eurot (48,6 tuhat tonni). Kasutamata jäänud ühikud summas 60 tuhat eurot (2,8 tuhat tonni) kajastatakse bilansis varude hulgas (vt lisa 4).

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

| TUHANDETES EURODES                           | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused büroo-, haldus- ja hoolduskulud | -816          | -753          |
| Uurimis- ja arengukulud                      | -41           | -21           |
| Välised nõustajad                            | -535          | -153          |
| Varakindlustuse kulud                        | -277          | -241          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 3)      | -2            | 33            |
| Muud kulud                                   | -1 396        | -1 235        |
| <b>MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD KOKKU</b>       | <b>-3 067</b> | <b>-2 370</b> |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.H.  
 Kuupäev/date 08.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Lisa 17 Tööjõukulud

| TUHANDETES EURODES                            | 2018          | 2017          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                     | -6 201        | -5 725        |
| Sotsiaalmaksud                                | -2 078        | -1 918        |
| <b>TÖÖJÕUKULUD KOKKU</b>                      | <b>-8 279</b> | <b>-7 643</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 256           | 258           |

## Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni investeerimislaenudega seotud kohustiste, mis on 31. detsembri 2018 seisuga 204 701 tuhat eurot (31.12.2017 seisuga 156 933 tuhat eurot; vt lisa 9), tagamiseks on:

1. Kommertspant kontserni vallasvaradele summas 173,5 miljonit eurot Kontserni varad, mida võib vallasvarana klassifitseerida on ostjatelt laekumata arved (lisa 3), varud (lisa 4) ja materiaalne põhivara, välja arvatud maa ja ehitised (lisa 6).
2. Hüpoteegid kinnistutele väärtusega 10 miljonit eurot bilansilise maksumusega 5,1 miljonit eurot (2017: 4,4 miljonit eurot) (lisa 6) ja hoonestusõigusele väärtusega 150 miljonit eurot (bilansiline maksumus määratlemata).
3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.

## Lisa 19 Tingimuslikud kohustised

## Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

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

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

Aruandekohustuslase emaettevõtte nimetus: First State Core S.à r.l.

Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtte on registreeritud: Luxembourg

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtte: First State Elio S.à r.l.

Riik, kuhu emaettevõtte kontsern on registreeritud: Luxembourg

OÜ UTILITAS konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. ettevõtted, millel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle;
- b. tütar- ja sidusettevõtted (konsolideeritud aruannetes ei ole vaja avalikustada konsolideerimise käigus elimineeritavaid tehinguid tütarettevõtetega);
- c. ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Nõuded seotud osapoolte vastu

| TUHANDETES EURODES                 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Lühiajalised nõuded emaettevõttele | 0          | 386        |
| sh intressinõue                    | 0          | 386        |
| Pikaajalised nõuded emaettevõttele | 0          | 2 570      |
| sh antud laenud                    | 0          | 2 570      |

## Müügid seotud osapooltele

| TUHANDETES EURODES                                   | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Emaettevõttele antud laenult arvestatud intressitulu | 64   | 311  |

2016. aastal andis OÜ Utilitas endisele emaettevõttele OÜ Utilitas Grupp laenu summas 14 976 tuhat eurot intressimääraga 2,5% aastas. 2017. aastal laenati OÜ-le Utilitas Grupp 42 tuhat eurot ning omaosaluste omandamise käigus tasaarveldati laenu summas 12 448 tuhat eurot. Aruandeperioodil anti laenu 360 tuhat eurot. Kogu laenu jääk summas 2 930 tuhat eurot maksti OÜ-le Utilitas aruandeperioodil tagasi. Lisaks anti seotud osapooltele lühiajalist laenu summas 50 tuhat eurot intressimääraga 3,5% aastas, laen on aruandeperioodil tagasi makstud (2017: 125 tuhat eurot intressimääraga 3,0% aastas, laen on 2017. aastal tagasi makstud).

## Kohustised seotud osapoolte vastu

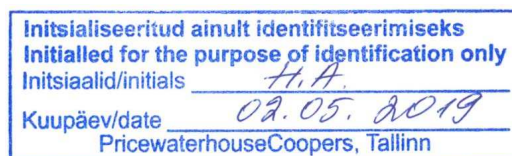
| TUHANDETES EURODES                     | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Lühiajalised kohustised emaettevõttele | 924        | 0          |
| sh intressikohustis                    | 924        | 0          |
| Pikaajalised kohustised emaettevõttele | 204 701    | 0          |
| sh saadud laenud (vt. lisa 9)          | 204 701    | 0          |

## Ostud seotud osapooltelt

| TUHANDETES EURODES                                    | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intressikulu | 924  | 0    |

Lepingulised kohustised osta või müüa seotud osapooltelt / seotud osapooltele puuduvad.

Kontserni kuuluvate kõikide ettevõtjate juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestati 2018. aastal tasusid koos sotsiaalmaksudega 1 021 tuhat eurot (2017: 931 tuhat eurot).



## Lisa 21 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütar-ja sidusettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

## Konsolideerimata bilanss

| TUHANDETES EURODES                       | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                             |                |                |
| <b>Käibevara</b>                         |                |                |
| Raha                                     | 1 069          | 357            |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 2 315          | 16 400         |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                   | <b>3 384</b>   | <b>16 757</b>  |
| <b>Põhivara</b>                          |                |                |
| Finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse | 10 511         | 10 511         |
| Antud laenud                             | 209 560        | 146 494        |
| Muud pikaajalised nõuded                 | 0              | 2 571          |
| Materiaalne põhivara                     | 181            | 194            |
| Immateriaalne põhivara                   | 214            | 34             |
| <b>Põhivara kokku</b>                    | <b>220 466</b> | <b>159 804</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                       | <b>223 850</b> | <b>176 561</b> |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>          |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>           |                |                |
| Laenukohustised                          | 0              | 14 250         |
| Võlad ja ettemaksed                      | 2 297          | 2 264          |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>     | <b>2 297</b>   | <b>16 514</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>           |                |                |
| Laenukohustised                          | 204 701        | 142 683        |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>     | <b>204 701</b> | <b>142 683</b> |
| <b>KOHUSTISED KOKKU</b>                  | <b>206 998</b> | <b>159 197</b> |
| <b>Omakapital</b>                        |                |                |
| Osakapital                               | 7 650          | 7 650          |
| Jaotamata kasum                          | 9 202          | 9 714          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                  | <b>16 852</b>  | <b>17 364</b>  |
| <b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>    | <b>223 850</b> | <b>176 561</b> |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideerimata kasumiaruanne

| TUHANDETES EURODES                                             | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Äritulud</b>                                                |               |               |
| Müügitulu                                                      | 1 155         | 1047          |
| <b>ÄRITULUD KOKKU</b>                                          | <b>1 155</b>  | <b>1047</b>   |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                            | -91           | -82           |
| Mitmesugused tegevuskulud                                      | -911          | -368          |
| Tööjõukulud                                                    | -729          | -675          |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus | -14           | -12           |
| <b>Ärikahjum</b>                                               | <b>-590</b>   | <b>-90</b>    |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                                  |               |               |
| Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtetesse     | 40 000        | 15 348        |
| Intressikulud                                                  | -4 267        | -3 646        |
| Muud finantstulud ja -kulud                                    | 4 345         | 3 900         |
| <b>FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU</b>                            | <b>40 078</b> | <b>15 602</b> |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                             | <b>39 488</b> | <b>15 512</b> |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>                                 | <b>39 488</b> | <b>15 512</b> |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideerimata rahavoogude aruanne

| TUHANDETES EURODES                                             | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                                  |               |               |
| Ärikahjum                                                      | -590          | -90           |
| Korrigeerimised:                                               |               |               |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus | 14            | 12            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 0             | -111          |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 17            | 134           |
| Makstud intressid                                              | -3 343        | -3 646        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>-3 902</b> | <b>-3 701</b> |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>                        |               |               |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel       | -181          | -38           |
| Antud laenud                                                   | -235 284      | -25 262       |
| Antud laenude tagasimaksed                                     | 188 522       | 20 487        |
| Saadud dividendid                                              | 40 000        | 4 000         |
| Saadud intressid                                               | 3 789         | 3 590         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistevusest</b>                    | <b>-3 154</b> | <b>2 777</b>  |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>                       |               |               |
| Saadud laenud                                                  | 229 779       | 15 580        |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | -182 011      | -28 210       |
| Omaosaluste omandamine netorahavoog                            | 0             | 17 681        |
| Makstud dividendid                                             | -40 000       | -4 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistevusest</b>                   | <b>7 768</b>  | <b>1 051</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                          | <b>712</b>    | <b>127</b>    |
| <b>RAHA JA RAHA LÄHENDID PERIOODI ALGUSES</b>                  | <b>357</b>    | <b>230</b>    |
| <b>RAHA JA RAHA LÄHENDID PERIOODI LÖPUS</b>                    | <b>1 069</b>  | <b>357</b>    |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

| TUHANDETES EURODES                                                                          | Osakapital   | Jaotamata kasum | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| Saldo seisuga 31.12.2017                                                                    | 7 650        | 9 714           | 17 364        |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                  | 0            | 39 488          | 39 488        |
| Makstud dividendid                                                                          | 0            | -40 000         | -40 000       |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>                                                             | <b>7 650</b> | <b>9 202</b>    | <b>16 852</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          |              | -10 511         | -10 511       |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil |              | 61 084          | 61 084        |
| Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018                                        | 7 650        | 59 775          | 67 425        |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials H.A.  
 Kuupäev/date 02.05.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Utilitas osanikule

---

### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Utilitas ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

---

### Arvamuse alus

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

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

---

### Muu informatsioon

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

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

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

---

## **Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega**

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

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

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

---

## **Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga**

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

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

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

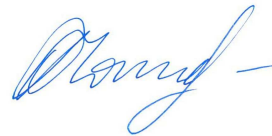
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelvalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla  
Vandeaudiitor, litsents nr 287



Oksana Popova  
Vandeaudiitor, litsents nr 633

2. mai 2019

**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2018. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

OÜ UTILITAS 2018. a majandusaasta aruanne allkirjastati 02. mail 2019.



---

Priit Koit  
Juhatuse liige

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ UTILITAS jaotamata kasum on:

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Kokku jaotamata kasum 31. detsember 2018 | 59 775 tuhat eurot |
|------------------------------------------|--------------------|

OÜ UTILITAS juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2018 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 4 000 tuhat eurot.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Valdusfirmade tegevus                                | 64201      | 1142652         | 98.96%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12000           | 1.04%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | utilitas@utilitas.ee |