

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

äri nimi: Coor Service Management OÜ

registrikood: 12169810

tänav a nimi, maja number: Peterburi tee 67a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +358 102343454

e-posti aadress: katarina.andersson2@coor.com

veebilehe aadress: www.coor.com

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 5  |
| Bilanss                                     | 5  |
| Kasumiaruanne                               | 6  |
| Rahavoogude aruanne                         | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 9  |
| Lisa 2 Raha                                 | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 11 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 12 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad               | 12 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 7 Võlad töövõtjatele                   | 13 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 13 |
| Lisa 9 Osakapital                           | 14 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeauditiitori aruanne                    | 18 |

## Tegevusaruanne

Coor Service Management on rahvusvaheline kinnisvarahaldusega tegelev firma, mis pakub teenuseid erinevatele kliendigruppidele Põhjamaades ja Baltikumis. Grupi aastane käive on ligikaudu 800 miljonit eurot ja seal töötab ca 6 700 inimest. Coor sisenes Eesti turule 2011. aastal tütarettevõtte Coor Service Management OÜ kaudu. Ettevõtte omanik on Soome ettevõtte Coor Service Management Oy.

Majandusaasta periood kestis 01.01.2018-31.12.2018 ning ettevõtte jaoks oli tegemist seitsmenda tegevusaastaga. Ettevõtte osutab laiaulatuslikke teenuseid kinnisvara omanikele ja haldajatele. Teenused hõlmavad tehnilist hooldust, koristust, valvet, üldist tehnilist haldust, administraatoriteenuseid ja muid kohapealseid teenuseid, mis toetavad ettevõtte põhitegevust (hoonehaldusteenused).

Seitsmes aasta on läinud plaanikohaselt ja Coor on saavutanud hea alusbaasi oma tegevuste jätkamiseks. Algatus kinnisvarahaldusteenuste laiendamiseks Eestis tulenes peamiselt Põhjamaadest ja Balti riikidest tulnud pakkumispäringutest.

Ettevõtte käive majandusaastal oli 3 513 tuhat eurot ja EBITA 102 tuhat eurot. Tulud suurenesid võrreldes eelmise aastaga märkimisväärselt tänu 2017.aastal sõlmitud kliendilepingule. Ärikasumis oli võrreldes eelmise aastaga märkimisväärne tõus, põhjuseks asjaolu, et uue kliendilepinguga seotud käivitamiskulud kajastusid eelmisel majandusaastal ja aruandeaastal selliseid investeeringuid enam ei tehtud.

Üldises plaanis on turg olnud üsna stabiilne. Kinnisvarahaldusvaldkond on makromajanduslike muudatuste suhtes vähem vastuvõtlik. Suurimaks väljakutseks on enamasti heade töötajate leidmine.

2019.aasta eesmärgiks on kohandada majandustegevust vastavalt klientide äri vajadustele ja laiendada kliendibaasi Eestis läbi kohaliku müügi suurendamise.

Aruandeaasta lõpus töötas ettevõttes 5 töötajat. Tööjõukulud olid kokku 416 tuhat eurot.

Ettevõtte tegevuses on 2019.aastal mõningased muutused tulemas, seoses ühe suure kliendilepingu kaotamise tõttu 2018.aastal. Ettevõtte eesmärgiks on kohandada oma tegevust vastavalt klientide äri vajadustele.

Ettevõtte tegevusest ei tulene olulist sotsiaalset või keskkonnamõju.

Ettevõtte ei ole valuuta-, intressimäära- ega noteerimisriske.

Aruandeaastal ei ole toimunud olulisi investeeringuid, neid ei ole plaanis teha ka järgmisel majandusaastal.

Majandusaasta jooksul ei ole tehtud olulisi uurimus- või arenguväljaminekuid.

Ettevõtte juhatusel ei ole makstud töötasu.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi tegevusaruandes kajastamist vajavaid sündmuseid.

## Peamised finantssuhtarvud:

|                                                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Lühivõlgade kattekordaja (current ratio)       | 2,40       | 2,02       |
| Maksevalmiduse kordaja (cash ratio)            | 1,01       | 1,27       |
| Müügikäibe puhasrentaablus (net profit margin) | 2,51%      | -0,58%     |
| Koguvara puhasrentaablus (ROA)                 | 6,00%      | -1,68%     |
| Omakapitali rentaablus (ROE)                   | 11,03%     | -2,33%     |
| Võlakordaja (debt ratio)                       | 41,58%     | 49,41%     |
| Omakapitali võlasiduvus (debt-to-equity ratio) | 71,17%     | 97,66%     |

## Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühivõlgade kattekordaja (current ratio) = käibevara/ lühiajalised kohustised

Maksevalmiduse kordaja (cash ratio) = raha/ lühiajalised kohustised

Müügikäibe puhasrentaablus (net profit margin) = puhaskasum/ müügikäive\*100

Koguvara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/ keskmine koguvara\*100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum/ keskmine omakapital \*100

Võlakordaja (debt ratio) = kohustised kokku/ kogu passiva\*100

Omakapitali võlasiduvus (debt-to-equity ratio) = kohustised kokku/ omakapital\*100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Varad</b>                                 |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 606 565          | 939 117          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 836 571          | 549 633          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 443 136</b> | <b>1 488 750</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 805              | 1 148            | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 611            | 4 927            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 416</b>     | <b>6 075</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 445 552</b> | <b>1 494 825</b> |         |
| <b>Kohustised ja omakapital</b>              |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 601 050          | 738 568          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>601 050</b>   | <b>738 568</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>601 050</b>   | <b>738 568</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 753 507          | 770 242          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 88 245           | -16 735          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>844 502</b>   | <b>756 257</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 445 552</b> | <b>1 494 825</b> |         |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials U.S.  
 Kuupäev/date 04.07.2019  
 E-Audit OÜ, Tartu

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 512 931      | 2 861 806      | 10      |
| Muud äritulud                               | 1 036          | 0              |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 765 767     | -2 291 977     | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -226 988       | -246 099       | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -416 120       | -322 473       | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -3 317         | -4 217         | 5       |
| Muud ärikulud                               | -12            | -322           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>101 763</b> | <b>-3 282</b>  |         |
| Intressitulud                               | 64             | 74             |         |
| Intressikulud                               | -13 582        | -13 527        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>88 245</b>  | <b>-16 735</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>88 245</b>  | <b>-16 735</b> |         |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials U.S.  
Kuupäev/date 04.07.2019.  
E-Audit OÜ, Tartu

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2018            | 2017           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 101 763         | -3 282         |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 3 316           | 4 217          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>3 316</b>    | <b>4 217</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -286 595        | -509 228       | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -137 518        | 512 961        | 6       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-319 034</b> | <b>4 668</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                |         |
| Laekunud intressid                                    | 64              | 74             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>64</b>       | <b>74</b>      |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                |         |
| Makstud intressid                                     | -13 582         | -13 527        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-13 582</b>  | <b>-13 527</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-332 552</b> | <b>-8 785</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 939 117         | 947 902        | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-332 552</b> | <b>-8 785</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 606 565         | 939 117        | 2       |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials A.S.  
 Kuupäev/date 04.07.2019.  
 E-Audit OÜ, Tartu

**Omakapitali muutuste aruanne**  
(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 500                       | 250                          | 770 242                     | 772 992 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -16 735                     | -16 735 |
| <b>31.12.2017</b>              | 2 500                       | 250                          | 753 507                     | 756 257 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 88 245                      | 88 245  |
| <b>31.12.2018</b>              | 2 500                       | 250                          | 841 752                     | 844 502 |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials U.S.  
Kuupäev/date 04.07.2019  
E-Audit OÜ, Tartu

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Coor Service Management OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse arvelduskontode jääke. Raha kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt. Nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega.

Faktooring on nõuete müük, kusjuures sõltuvalt faktooringilepingu tüübist on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad ka sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringu korral kajastatakse nõude nimiväärtuse ning omandajalt laekunud summa vahe kohe finantskuluna, sest nõue on lõplikult võõrandatud ning sellega seotud riskid omandajale üle antud.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Arvutid, arvutisüsteemid | 3,3            |
| Masinad ja seadmed       | 5              |
| Transpordivahendid       | 5              |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initiaaliu/initials Q-S.  
Kuupäev/date 04.07.2019  
E-Audit OÜ, Tartu

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Võimalik dividendidena väljamakstav summa ja sellelt arvutatud tulumaksukohustis on toodud lisas 8.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
  - b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
  - c) tegevjuhtkonda ja kõrgema juhtorgani liikmeid;
  - d) eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Arvelduskontod | 606 565    | 939 117    |
| Kokku raha     | 606 565    | 939 117    |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials U.S.  
Kuupäev/date 04.07.2019.  
E-Audit OÜ, Tartu

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2018     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 779 747        | 779 747                          | 0                   | 0           |         |
| Ostjatel<br>laekumata arved        | 779 747        | 779 747                          | 0                   | 0           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 301            | 301                              | 0                   | 0           | 14      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 9 587          | 9 587                            | 0                   | 0           | 4       |
| Muud nõuded                        | 35 682         | 35 682                           | 0                   | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 35 682         | 35 682                           | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 12 059         | 11 254                           | 805                 | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 147          | 342                              | 805                 | 0           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 10 912         | 10 912                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>837 376</b> | <b>836 571</b>                   | <b>805</b>          | <b>0</b>    |         |

|                                    | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 527 511        | 527 511                          | 0                   | 0           |         |
| Ostjatel<br>laekumata arved        | 527 511        | 527 511                          | 0                   | 0           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 301            | 301                              | 0                   | 0           | 14      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 14 575         | 14 575                           | 0                   | 0           | 4       |
| Muud nõuded                        | 4 000          | 4 000                            | 0                   | 0           |         |
| Viitlaekumised                     | 4 000          | 4 000                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 4 394          | 3 246                            | 1 148               | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 680          | 532                              | 1 148               | 0           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 2 714          | 2 714                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>550 781</b> | <b>549 633</b>                   | <b>1 148</b>        | <b>0</b>    |         |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials U.S.  
 Kuupäev/date 04.07.2019  
 E-Audit OÜ, Tartu

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                        | 31.12.2018 |           | 31.12.2017 |           |
|----------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                        | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Kaibemaks                              | 9 587      | 0         | 14 575     | 0         |
| Üksikisiku tulumaks                    | 0          | 15 286    | 0          | 3 632     |
| Erisoodustuse tulumaks                 | 0          | 369       | 0          | 364       |
| Sotsiaalmaks                           | 0          | 26 236    | 0          | 7 470     |
| Kohustuslik kogumispension             | 0          | 878       | 0          | 261       |
| Töötuskindlustusmaksed                 | 0          | 1 022     | 0          | 473       |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9 587      | 43 791    | 14 575     | 12 200    |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

|                     |                         |                               |                            |                       | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Muud masinad<br>ja seadmed | Masinad ja<br>seadmed |         |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                               |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 12 083                  | 1 036                         | 9 000                      | 22 119                | 22 119  |
| Akumuleeritud kulum | -5 639                  | -1 036                        | -6 300                     | -12 975               | -12 975 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 6 444                   | 0                             | 2 700                      | 9 144                 | 9 144   |
|                     |                         |                               |                            |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -2 417                  | 0                             | -1 800                     | -4 217                | -4 217  |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                               |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 12 083                  | 1 036                         | 9 000                      | 22 119                | 22 119  |
| Akumuleeritud kulum | -8 056                  | -1 036                        | -8 100                     | -17 192               | -17 192 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 027                   | 0                             | 900                        | 4 927                 | 4 927   |
|                     |                         |                               |                            |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -2 416                  | 0                             | -900                       | -3 316                | -3 316  |
| <b>31.12.2018</b>   |                         |                               |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 12 083                  | 1 036                         | 9 000                      | 22 119                | 22 119  |
| Akumuleeritud kulum | -10 472                 | -1 036                        | -9 000                     | -20 508               | -20 508 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 611                   | 0                             | 0                          | 1 611                 | 1 611   |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials U.S.  
 Kuupäev/date 04.07.2019.  
 E-Audit OÜ, Tartu

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 382 956        | 382 956                          | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 8 241          | 8 241                            | 0                   | 0           | 7       |
| Maksuvõlad                       | 43 791         | 43 791                           | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 166 062        | 166 062                          | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 152            | 152                              | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 165 910        | 165 910                          | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>601 050</b> | <b>601 050</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 657 899        | 657 899                          | 0                   | 0           |         |
| Võlad töövõtjatele               | 27 166         | 27 166                           | 0                   | 0           | 7       |
| Maksuvõlad                       | 12 200         | 12 200                           | 0                   | 0           | 4       |
| Muud võlad                       | 41 303         | 41 303                           | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 148            | 148                              | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 41 155         | 41 155                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>738 568</b> | <b>738 568</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

Konsolideerimisgruppi kuuluvate tarnijate tasumata summad moodustasid 31.12.2018 seisuga 68 394 (31.12.2017: 82 289) eurot (lisa 14).

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2018   | 31.12.2017    | Lisa nr  |
|---------------------------------|--------------|---------------|----------|
| Töötasude kohustis              | 7 115        | 17 294        |          |
| Puhkusetasude kohustis          | 679          | 9 872         |          |
| Võlad aruandvate isikute ees    | 447          | 0             |          |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>8 241</b> | <b>27 166</b> | <b>6</b> |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 673 402        | 602 805        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 168 350        | 150 702        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>841 752</b> | <b>753 507</b> |

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initiaaled/initials U.S.  
 Kuupäev/date 04.04.2019  
 E-Audit OÜ, Tartu

Võimaliku potentsiaalse tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud maksumäärast 20/80.

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                                                                    | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                         | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                     | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 EUR. |            |            |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018      | 2017      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |           |           |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |           |           |
| Eesti                                       | 3 282 700 | 2 710 232 |
| Läti                                        | 126 306   | 84 841    |
| Leedu                                       | 103 925   | 66 733    |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 3 512 931 | 2 861 806 |
| Kokku müügitulu                             | 3 512 931 | 2 861 806 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |           |           |
| Hoonehalduse abitegevused                   | 3 512 931 | 2 861 806 |
| Kokku müügitulu                             | 3 512 931 | 2 861 806 |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                            | 2018      | 2017      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad ja teenused | 2 765 767 | 2 291 977 |
| Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused  | 2 765 767 | 2 291 977 |

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials U.S.<sup>14</sup>  
 Kuupäev/date 04.07.2019.  
 E-Audit OÜ, Tartu

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 5 590          | 6 548          |
| Lähetuskulud                           | 1 516          | 1 736          |
| Konsultatsiooniteenused                | 160 883        | 148 292        |
| Töötajatega seotud kulud               | 335            | 1 673          |
| Ostetud teenused                       | 48 225         | 78 417         |
| Muud                                   | 10 439         | 9 433          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>226 988</b> | <b>246 099</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 308 823        | 237 173        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 101 105        | 78 315         |
| Muud                                           | 6 192          | 6 985          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>416 120</b> | <b>322 473</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 15             | 15             |

## Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                              |                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Coor Service Management OY |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Soome                      |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Coor Service Management    |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Rootsi                     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 0          | 65 260     | 0          | 69 572     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 3 134      | 301        | 12 865     |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2018    | 2017    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                          | Ostud   | Ostud   |
| Emaettevõtja                                             | 142 123 | 129 665 |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 23 363  | 17 034  |

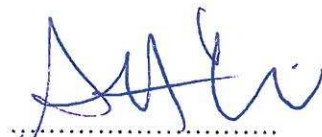
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials U.S.  
 Kuupäev/date 04.07.2019  
 E-Audit OÜ, Tartu

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for the purpose of identification only  
Initsiaalid/initials U.S.  
Kuupäev/date 04.07.2019  
E-Audit OÜ, Tartu

## MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

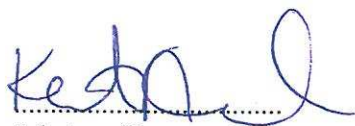
Coor Service Management OÜ juhatus on koostanud 2018.a. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:



Juhatus liige  
Antti Tapio Viklund

27.6.2019. a.



Juhatus liige  
Katarina Andersson

27.6.2019.a.

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

### Coor Service Management OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud **Coor Service Management OÜ** raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 16.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

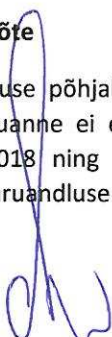
Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400(muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt **Coor Service Management OÜ** finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.



Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu

04.07.2019

**E-AUDIT OÜ**

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 753 507        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 88 245         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>841 752</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 841 752        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>841 752</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonehalduse abitegevused | 81101      | 3512931         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Coor Service<br>Management Oy |                                           | Soome             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu                         |
|-------------------|------------------------------|
| Telefon           | +358 102343454               |
| E-posti aadress   | katarina.andersson2@coor.com |
| Veebilehe aadress | www.coor.com                 |