

CITYSERVICE

In service of your property



KONSOLIDEERITUD AASTAARUANNE



2020

2020. AASTA KONSOLIDEERITUD AASTAARUANNE

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2020
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2020
Ärinimi	City Service SE
Registrikood	12827710
Juriidiline aadress	Narva mnt. 5, 10117 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+370 5239 4900
Faks	+370 5239 4848
E-post	info@cityservice.eu
Koduleht	http://www.cityservice.eu
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS

Sisukord



Juhatuse kinnitus	5
1. Ettevõtte profiil	6
1.1. City Service'i kontsern	6
1.2. Strateegia ja eesmärgid	7
1.3. Missioon ja visioon	7
1.4. Kontserni struktuur	8
1.5. Personal	9
2. Tegevusaruanne ja hea ühingujuhtimise tava aruanne	11
2.1. Peamised tegevusvaldkonnad	11
2.1.1. Korterelamute haldus	11
2.1.2. Ärihoonete haldus	16
2.1.3. Territooriumite korrashoid ja koristus	18
2.1.4. Muud teenused	19
2.2. Efektiivsuse tõstmine	20
2.3. Olulisemad investeeringud ja sündmused	22
2.4. Peamised tegevusriskid ja ebakindluse allikad	26
2.5. Majandusaasta peamised näitajad	28
2.6. Ettevõtte aktsiakapitali struktuur	30
2.7. Ettevõtte omanikud	31
2.8. Väärtpaberite üleandmise ja hääleõiguse piiramine	31
2.9. Ettevõtte nõukogu ja juhatus	32
2.9.1. Ettevõtte nõukogu	32
2.9.2. Ettevõtte juhatus	34
2.10. Dividendipoliitika	36
2.11. Ettevõtte põhikirja muutmise kord	37
2.12. Ettevõtte sõlmitud kokkulepped, mis võivad omada tähtsust pärast ettevõtte kontrolli muutumist	37
2.13. Auditeerimissüsteem ning raamatupidamise aastaaruande koostamist puudutavate siseauditi- ja riskijuhtimissüsteemide põhiomaduste kirjeldus	38
2.14. Vastavus heale ühingujuhtimise tavale	40
3. Sotsiaalse vastutuse aruanne	41
3.1. Ülevaade	41
3.2. Turg	42
3.3. Personalisuhted	44
3.4. Kogukonnale suunatud ühiskondlikud tegevused	47
3.5. Keskkond/energiasäästlikkus	49

4. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	50
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	50
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	52
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	53
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	54
Raamatupidamise aastaaruande lisad	56
Lisa 1 Üldine informatsioon	56
Lisa 2 Arvestuspõhimõtted	68
Lisa 3 Hinnangute ja eelduste kasutamine raamatupidamise aastaaruande koostamisel	85
Lisa 4 Tegevussegmentide majandustulemused	87
Lisa 5 Firmaväärtus	90
Lisa 6 Muu immateriaalne põhivara	94
Lisa 7 Materiaalne põhivara	96
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	98
Lisa 9 Lõpetatud tegevusvaldkonnad ja müügiks hoitavad varad	99
Lisa 10 Olulisemad tütarettevõtted, milles on vähemusosalus	101
Lisa 11 Varud	102
Lisa 12 Ettemaksed	102
Lisa 13 Pikaajalised nõuded	102
Lisa 14 Nõuded ostjate vastu	103
Lisa 15 Raha ja rahalahendid	104
Lisa 16 Reservid ja ülekurss	104
Lisa 17 Laenukohustised	105
Lisa 18 Eraldised	107
Lisa 19 Rendid	107
Lisa 20 Töötajate hüvitistega seotud eraldised	108
Lisa 21 Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	109
Lisa 22 Lepingukohustised – saadud ettemaksed	109
Lisa 23 Muud lühiajalised kohustised	109
Lisa 24 Müüdud toodangu kulu	110
Lisa 25 Üldhalduskulud	110
Lisa 26 Muud äritulud ja -kulud	111
Lisa 27 Muud finantstulud ja (-kulud)	111
Lisa 28 Tulumaks	112
Lisa 29 Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)	115
Lisa 30 Dividendid aktsia kohta	115
Lisa 31 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine	115
Lisa 32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised	120
Lisa 33 Tehingud seotud osapooltega	122
Lisa 34 Kapitali juhtimine	124
Lisa 35 Sündmused pärast aruandekuupäeva	125
Lisa 36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	126
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	132

Juhatuse kinnitus

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

Juhatuse esimees



Artūras Gudelis

30. aprill 2021

1. Ettevõtte profiil

1.1. City Service'i kontsern

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

Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad hoone- ja haldusteenuse juhtimist, tehnosüsteemide haldamis- ja remonditeenust, energiaallikate haldamis- ja renoveerimisteenust, korraldavad ehitiste tehnilist ja energiaalast auditeerimist, pakuvad ehitist ümbritseva territooriumi haldamise ja korrastamise teenust, bensiinijaamade hooldusteenuseid ning tegelevad võlgade haldamisega.

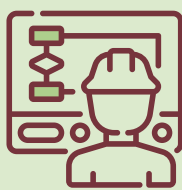
Kontserni kuuluvad ettevõtted peavad oma tegevuses rangelt kinni keskkonnakaitse nõuetest.



Kontserni peamised tegevusvaldkonnad:



Korter-
elamute
haldus



Äri-
kinnisvara
haldus



Territooriumite
korrashoid ja
koristus



Muud
tegevused

Praegu tegutsevad kontserni kuuluvad ettevõtted Leedus, Poolas, Hispaanias, Lätis ja Peterburis (Venemaal). Kokku hallatakse neis riikides **27,3 mln m²**.



1.2. Strateegia ja eesmärgid

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

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

1.3. Missioon ja visioon



Meie visioon
on omada elamu-
kinnisvara turul
väärtusloome vallas
liidripositsioon



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

1.4. Kontserni struktuur

CITY SERVICE SE										
LÄTI	LEEDU					POOLA	PETERBURI	HISPAANIA		
100% SIA Connecto Pay	76% UAB Alytaus namų valda	100% UAB City Service Digital	100% UAB Mano Būstas Baltija	100% UAB Mano Būstas Vilnius	100% UAB Skolos LT	100% Atrium 21 sp. z o.o.	100% Parama Red sp. z o.o.	100% OAO Сити Сервис / OAO City service	100% Administracion Urbana y Rural Chorro, S.L.U.	100% Euronamas ges-tion de fincas Madrid, S.L
100% SIA City Service	100% UAB Baltijos būsto priežiūra	100% UAB CSG IT	100% UAB Mano Būstas Dainava	100% UAB Ma-no Būsto priežiūra	100% UAB Šiaulių NT valdymas	100% Certus-Serwis sp. z o. o.	100% Parama Yellow sp. z o.o.	100% ЗАО Сити Сервис / ЗАО City service	100% Afinem administración de finques, S.L.U.	100% Euronamas Ges-tion de Fincas Me-seta Central S.L.U.
100% SIA City Service Engineering	100% UAB Baltijos NT valdymas	100% UAB Energijos taupymo paslaugos	100% UAB Mano Būstas Neris	100% UAB Medžiagų tiekimo cen-tras	100% UAB Unitechna	100% City Service Polska sp. z o.o.	100% Parama White sp. z.o.o.	100% ООО СРНУ ⁶	100% Aresi adminis-tracion de fincas S. L.	100% Euronamas Ges-tion de Fincas Levante, S.L.U.
100% SIA Ēku pārvaldīšanas serviss	100% UAB Baltijos transporto valdymas	100% UAB Energinio efektyvumo paslaugos	100% UAB Mano Būstas NPC	100% UAB Merlangas	100% Valymo projektai Vilnius 1	100% Concierge-ZN ¹ sp. z o.o.	100% Progresline sp. z o.o.	100% ООО МН Групп	100% Aresi Gestion residencial, S.L.	100% Grupo Aresi de Inversiones, S.L.
100% SIA Laba Energija	100% UAB Baltijos turto valdymas	100% UAB EPC projektoi	100% UAB Mano Būstas Kaunas	100% UAB Miesto butų ūkis	100% Valymo projektai Vilnius 2	100% Dom Best sp. z o. o.	100% SANTER ZN ² sp. z o.o.	80% ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района	100% Concentra Ser-vicios y Manten-imiento, S.A. ⁷	100% Inmonamas, S.L.
100% SIA Latvijas Nam-saimnieks	57,71% UAB Biržu butų ūkis	100% UAB Konarskio turgelis	100% UAB Mano Būstas Klaipėda	100% UAB Naciona-linis renovaci-jos fondas	100% Valymo projektai Vilnius 3	100% EnergiaOK sp. z o.o.	100% Skydas - PB ³ sp. z o.o.	100% ООО Чистый дом	100% Elche adminis-tracion de fincas, S.L.U.	100% Interlift Manten-imiento y Ascen-sores, S.L.
100% SIA Namu serviss APSE	100% UAB Būsto aplinka	100% UAB Neries būstas	100% Mano Būstas Aukštaitija	100% UAB Pastatų priežiūra	100% Valymo projektai Vilnius 4	100% Famix sp. z o.o.	100% TED sp. z o.o	100% ООО Подъемные механизмы	100% Eurobroker Advi-sors Sorreduria de Seguros, S.L.	100% Portalpro Gestion Integral S.L.
100% SIA Ventspils nami	100% UAB Citenga	100% UAB Mano aplinka	100% UAB Mano Būstas Radviliškis	100% UAB Pastatų valdymas	100% Valymo projektai Kaunas	100% Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.	100% Tumieszkamy sp. z o. o.	100% ООО Территория комфорта	100% Euronamas Ges-tion de Fincas Sur, S.L.	100% Vetell dos iberica, S.L. ⁷
	100% UAB City Service	100% UAB Mano aplinka plius	100% UAB Mano Būstas Sostinė	100% UAB Pietų projektai	100% UAB Vilniaus turgus	50% Home Rent sp. z o.o.	100% Wolska Apar-thotel sp. z o. o. ⁴		100% Euronamas Ges-tion de Fincas Centro, S.L	
	100% UAB City Service Cleaning	100% UAB Mano Būstas	100% UAB Mano Būstas Šiauliai	100% UAB PortalPRO		100% Parama Blue sp. z o.o. ⁵	100% ZZN ⁵ sp. z o.o.			
	100% UAB City Service Engineering	100% UAB Mano Būstas Alytus	99,84% UAB Mano Būstas Vakarai	100% UAB Rinkų vystymas		100% Parama Group sp z o. o.	100% ZZN Inwestycje sp. z o.o.			

2020. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõtetesse investeeringust Marijampolės butų ūkis UAB-sse (34% osalus).



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

² SANTER Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.

³ Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.

⁴ Kontserni lōpetas Wolska Aparthotel sp. z o. o. konsolideerimise oma

raamatupidamise aastaaruandes pärast pankrotihalduri määramist 3. juunil 2020 ehk pāeval, mil kontserni kontrolli kaotas.

⁵ Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.

⁶ ООО Специализи-рованное ремонтно-наладочное управление

⁷ Kontserni lōpetas Concentra Servicios y

Mantenimiento, S.A. (sh allkonsolideeritud tūtarettevõtte Vetell dos iberica, S.L.) konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes pärast pankrotihalduri määramist 10. mail 2017 ehk pāeval, mil kontserni kontrolli kaotas.



1.5. Personal

2020. aastal jätkasid kontserni kuuluvad ettevõtted pandeemiaga kaasnenud piirangutele vaatamata oma püüdlustega viia kõigi tasandite töötajad ettevõtte tegevusega paremini kurssi, korraldades regulaarseid kohtumisi juhtkonnaga, olgu siis silmast silma või virtuaalselt, ning andes ülevaate ettevõtte strateegiast, eesmärkidest ja tulemustest. Jätkati töötajatele traditsiooniliste lisahüvede, nagu sünnipäevakingitused, jõulukingitused nii töötajatele kui nende lastele, pakkumisega ja pandeemia kontekstis tutvustati ka uusi lisahüvesid, nagu gripivaktsiinid, ning Leedus said COVID-19 tõttu raskelt kannatanud töötajad isegi rahalist toetust ja soovi korral ka psühholoogilist nõustamist.

Kõik kontserni kuuluvad ettevõtted jätkasid investeerimist täiendusõppesse ja keelekursustesse, korraldades koolitusi nii ettevõttes koha peal kui ka väljaspool, nii silmast silma kui virtuaalselt.

Erilist tähelepanu pöörati uute töötajate koolitamisele ja integreerimisele: kõigis riikides korraldati nn uustulnukapäevi ning töötati välja kohanemisplaanid, mis kiirendasid märgatavalt uute töötajate kohanemiseks kuluvat aega.

Ettevõtte osaleb regulaarselt ka palgauuringus ning kohandab oma tasustamissüsteeme vas-

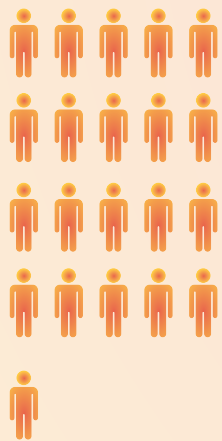
tavalt trendidele ja arengutele kohalikel turudel. Leedus jätkati töötajate algatusi toetava AMBasadoriai projektiga, mille raames saavad kõigi tasandite töötajad korraldada erinevaid üritusi, et jagada kogemusi, suhelda kohalike kogukondadega ning aidata haavatavaid elanikkonnarühmi. 2020. aastal korraldas ettevõtte projekti raames veredoonorluse kampaaniaid ning käis abiks vanadekodudes, noorte kriisiabikeskustes ja lastekodudes.

Kontsernil on kokku 3374 töötajat: neist 2110 Leedus, 122 Lätis, 388 Poolas, 161 Hispaanias ja 593 Peterburis.



Töötajate arv riigiti

LEEDU



2110
töötajat

LÄTI



122
töötajat

POOLA



388
töötajat

HISPAANIA

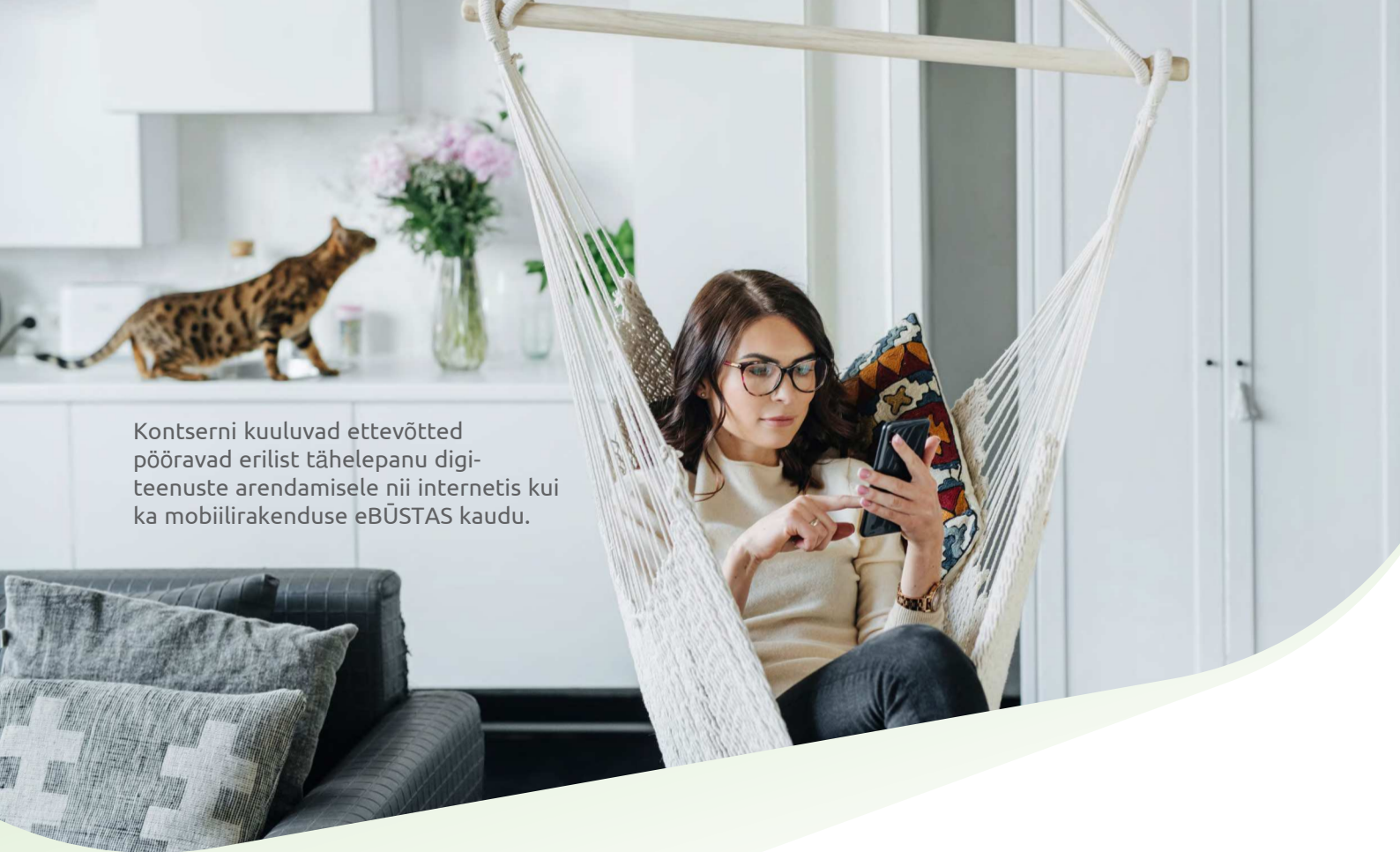


161
töötajat

PETERBURI



593
töötajat



Kontserni kuuluvad ettevõtted pööravad erilist tähelepanu digiteenuste arendamisele nii internetis kui ka mobiilirakenduse eBÜSTAS kaudu.

2. Tegevusaruanne ja hea ühingujuhtimise tava aruanne

2.1. Peamised tegevusvaldkonnad

2.1.1. KORTERELAMUTE HALDUS

Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad korterelamute haldusteenuseid, st korraldavad kõiki tegevusi, mis on vajalikud, et ühiskasutuses olevad objektid oleksid töökorras ja kasutusvalmis.

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

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

LEEDUS sõlmisid kontserni kuuluvad ettevõtted korteriomanikega uusi lepinguid, suurendades sellega hallatavate korterelamute pinda. Aastaga suurenes hallatavate korterelamute arv ligi 100 võrra ja hallatav pindala üle 216 000 m² võrra.

2020. aasta lõpus hakkasid kontserni kuuluvad ettevõtted pakkuma klientidele teenuseid lähtuvalt uuest ärikontseptsioonist, mille kohaselt ei hoolda kortermaja enam mitte üks haldur, vaid terve meeskond pädevaid spetsialiste: tehnikutest ja raamatupidajast juristideni, kes kõik vastutavad oma kitsa valdkonna eest. Kui varem tegutses ettevõtte põhimõttel klient – töötaja – süsteem, siis nüüd juhindub ta põhimõttest klient – süsteem – töötaja.

Kliendi probleemi lahendamiseks, selle kvaliteedi ja tähtaegade kontrollimiseks ning vastutavate isikute määramiseks tuleb see esmalt meie digitaalses andmebaasis registreerida. Selleks peab klient esitama asjakohase palve kas iseteeninduskeskkonna või mobiilirakenduse eBÜSTAS kaudu või helistama klienditeeninduskeskusesse. Nii saavad kõik klientide probleemid kohe süsteemi kirja, kus need edastatakse kiiresti asjakohasele spetsialistile: avariiteenistuse töötajale, tehnikule, raamatupidajale, päringuhaldurile, e-müüjale, kvaliteedikontrolli spetsialistile jne.

Kontserni kuuluvad ettevõtted pööravad erilist tähelepanu digiteenuste arendamisele nii internetis kui ka mobiilirakenduse eBÜSTAS kaudu. Eelmise aastaga võrreldes on digiklientide arv pea kahekordistunud – tõusnud 45 000 pealt 80 000 peale.

Tegeletakse ka tööjagamisplatvormi PortalPRO arendamisega. Platvormi kaudu saavad oma teenuseid pakkuda vaid end ametlikult füüsilisest isikust ettevõtjana registreerinud sertifitseeritud professionaalid. Platvormi kasutusele võtmisega kadus huvide konflikti oht, kuna kõik teenused ostetakse turult ning mitte enam ühelt pakkujalt. Töövõtjad teevad igale süsteemi sisestatud tööpakkumisele oma hinnapakkumise – see loob konkurentsi, kuna teenust valitakse osutama see, kes pakub madalaimat hinda. Täna on end portaali registreerinud juba üle 2000 erinevate valdkondade spetsialisti.

Kokku on korterelamute kogupindala, millele Leedus teenuseid osutatakse 10,6 mln m².



Eelmise aastaga võrreldes on digiklientide arv pea kahekordistunud – kui siis oli neid 45 000, siis nüüd

80 000



2000+

spetsialisti PortalPRO süsteemis



POOLAS tegutsevad tütarettevõtted on hakanud pakkuma klientidele teenuseid lähtuvalt uuest ärimudelist, mille keskmes on teenuste digitaliseerimine ja kohandamine klientide vajadustele. 2020. aastal avati Lublinis 24/7 töötav klienditeeninduskeskus, kust osutatakse teenuseid kõikidele klientidele, sõltumata nende asukohast.

Kontserni kuuluvad ettevõtted otsisid aktiivselt sertifitseeritud spetsialiste, mille tulemusena kasvas sertifitseeritud partnerite arv 2020. aastal 800-ni.

Praeguse seisuga on korterelamute kogupindala, millele Poolas haldus-teenuseid osutatakse, 4,4 mln m².

Kontserni **HISPAANIAS** tegutsevad ettevõtted hakkasid rakendama 2020. aastal uut ärimudelit, mille keskmes on teenuste digitaliseerimine ja kohandamine klientide vajadustele. Aasta jooksul viidi lõpule raamatu-pidamisfunktsiooni tsentraliseerimine. Uus kõnekeskus töötab tõrgeteta ning haldus-teenuseid osutatakse klientide mugavuse huvides nüüd täielikult tsentraalselt. Ettevõtte keskendub jätkuvalt kasutajakogemuse parandamisele ja juhtkonna tugevdamisele.

Praeguse seisuga on elamute kogupindala, millele Hispaanias teenuseid osutatakse 4 mln m².

Kontserni **LÄTIS** tegutsevad ettevõtted pakuvad oma teenuseid Riias, Liepajas, Ventspilsis ja Ogres. 2020. aastal võeti kasutusele uus arvete koostamise ja klientidele esitamise süsteem, mis muudab tööoperatsioonid kiiremaks ja efektiivsemaks ning võimaldab klientidel vaadata



Lublinis avati uus klienditeeninduskeskus, kust osutatakse teenuseid kõikidele klientidele

24/7



Kontserni Hispaanias tegutsevad ettevõtted hakkasid rakendama uut ärimudelit, mille keskmes on teenuste digitaliseerimine ja kohandamine klientide vajadustele.



Kontserni Lätis tegutsev ettevõtte võttis kasutusele uue arveldussüsteemi.



Kontserni Peterburi kõnekeskusest viimase 6 kuu jooksul klientidele tehtud kõnede arv oli

73 000

andmeid oma maja kohta, uurida asjakohaste finantsaruannete sisu ning salvestada teavitusi. 2021. aastal plaanib kontsern jätkata investeerimist IT-süsteemidesse eesmärgiga tõsta efektiivsust ja suurendada automatiseerimist, et parandada kvaliteeti ning muuta ettevõtte digiteenuste kasutamine klientide jaoks mugavamaks. Kontserni kuuluvad ettevõtted püüavad teenindatavate elamute kogupindala orgaanilise laienemise ja omandamiste kaudu pidevalt kasvada ning laieneda ka riigi teistesse linnadesse.

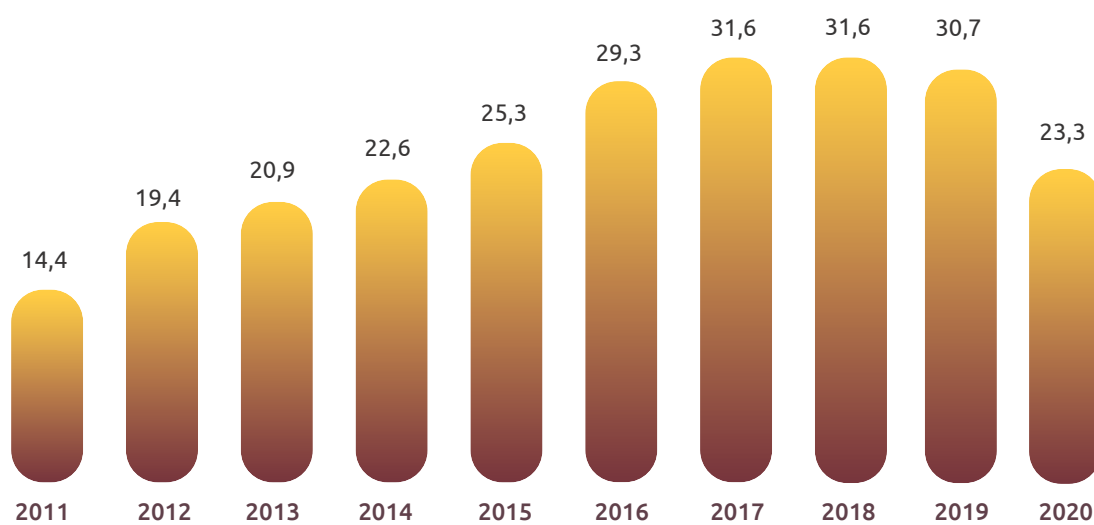
Praeguse seisuga on elamute kogupindala, millele Lätis teenuseid osutatakse 0,7 mln m².

Kontserni **PETERBURIS** tegutsevate ettevõtete jaoks oli aasta olulisimaks IT-projektiks kahtlemata ettevõttesisese ressursiplaneerimise (ERP) süsteemi kasutusele võtmine. Hetkel kasutatakse uut süsteemi juba viies ettevõtte kuuest allüksusest. Süsteemi vahendusel saavad ettevõtte spetsialistid näha töökuulutusi ning registreerida töö kulgu ja materjalide kasutamist puudutavaid andmeid. ERP-süsteem on juba ühendatud ettevõtte telefonisüsteemiga, elanike jaoks olulise teabe üleslaadimine on konfigureeritud ning käimas on klientidele mõeldud mobiilirakenduste tehniline testimine.

Viimase 6 kuu jooksul on teinud ettevõtte kõnekeskuses klientidele üle 73 000 kõne. Täiustatud protsesside tõttu sai 95% klientidest neid huvitava teabe kätte 90 sekundi jooksul.



Muutused kontserni kuuluvate ettevõtete poolt korter- elamutes hallatavas kogupindalas, mln m²



2.1.2. ÄRIHOONETE HALDUS

Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad ärihoonete haldamise teenuseid, mis aitavad hoonete erinevaid süsteeme töökorras ja hoolduskulusid kontrolli all hoida. Pakutav teenustevalik on väga lai: hooldustöödeks vajalike vahendite hankimisest ning energiaressursside juhtimisest ja säästmisest kuni siseruumide koristuseni.

Kontserni kuuluvad ettevõtted pakuvad ärihoonete haldamise teenuseid Leedus ja Lätis.

LEEDUS on klientide arv kasvanud. Kokku on sõlmitud 43 lepingut, neist 20 uute ja 23 olemasolevate klientidega. 20 neist lepingutest on sõlmitud energiasäästuprojektide läbiviimiseks.

2020. aastal hakati osutama kompleksseid hoonehaldusteenuseid nii AB Vilniaus Baldai vanale tehasele Vilniuses kui ka nende 2020. aastal valminud uuele tehasele Trakai rajoonis, Salda ventilatsiooniseadmete tehasele Šiauliais, Galio Groupi uuele ärikeskusele Wave, mööblitootja SBA baldų kompanija tehnoloogia- ja innovatsioonikeskusele Klaipėdas. Ka Leedu üks suurimaid panku SEB Bankas on hakanud uuesti kontserni teenuseid kasutama ning sõlminud lepingu kõigi oma hoonete ja rajatiste hoolduseks. Muudetud on ka olemasolevate klientidega sõlmitud lepinguid, lisades juurde uusi hooneid ja teenuseid.

2020. aastal töötati välja ja tuldi turule uue teenuse ja tootega – Apex Intelligence. Ettevõtte City Service Engineering loodud sõltumatu andmeanalüüsikeskus APEX Intelligence tagab hallatavate hoonetega seotud andmete tõhusa kogumise ja kasutamise ning plaanilise kaughoolduse. Uue teenuse tutvustamisega seoses on sõlmitud uusi lepinguid ning pikendatud olemasolevaid. 2021. aastal plaanitakse tegeleda Apex Intelligence'i arendamisega mitte üksnes Leedus, vaid ka teistes Euroopa riikides.

Praeguse seisuga on ärihoonete kogupindala, millele Leedus teenuseid osutatakse, ca 3,1 mln m².

LÄTIS sõlmiti uued komplekssete hoonehaldusteenuste järelevalvelepingud sünnitusmaja, Riia juugendimuuseumi, logistikakeskuse, kiirabi- ja traumatoloogiahaigla, ettevõtte Kesko Senukai, Zoomi kaubanduskeskuse ning Maxima uute üksustega.

2020. aastal oli ärihoonete kogupindala, millele Lätis teenuseid osutati, 0,9 mln m².



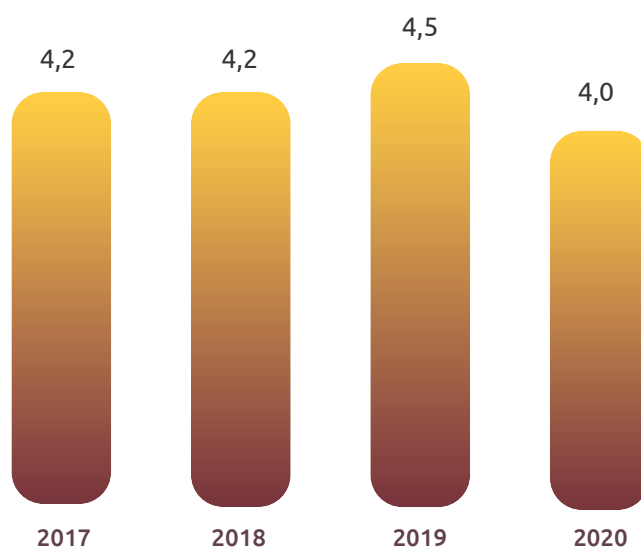
43

kliendilepingut
Leedus



2020. aastal töötati välja ja
tuldi turule uue teenuse ja
tootega – Apex Intelligence

Muutused kontserni kuuluvate ettevõtete poolt äri-, tööstus- ja avalikes hoonetes hallatavas kogupindalas, mln m²





2.1.3. TERRITOORIUMITE KORRASHOID JA KORISTUS

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

LEEDUS pakuvad kontserni kuuluvad ettevõtted territooriumite korrashoiu- ja koristusteenuseid järgmistes linnades: Vilnius, Kaunas, Klaipėda, Šiauliai, Alytus, Šilutė, Radviliškis ja Panevėžys. Ettevõtte hoiab korras nii korterelamuid ja ärihooneid kui ka Vilniuse avalikku ruumi. Ettevõtte tegeleb pidevalt oma teenustealiku laiendamisega ja investeerib uutesse seadmetesse.

2020. aastal ostsid kontserni kuuluvad ettevõtted osa teenustest sisse alltöövõtjatelt. Sellise otsuse taga oli kõigis kontserni ettevõ-

tetes kasutusele võetud uus ärimudel.

LÄTIS ostsid kontserni kuuluvad ettevõtted uue ärimudeli järgi tegutsedes enamiku koristamise ja territooriumite hooldamise teenustest sisse alltöövõtjatelt, kes tegelevad korterelamutele, supermarketitele ja kontoritele puhastusteenuste pakkumisega.

PETERBURIS tegelevad kontserni kuuluvad ettevõtted korterelamutele ja linnaosa valitustele territooriumite koristus- ja korrashoiuteenuste pakkumisega.



Leedus teostasid kontserni kuuluvad ettevõtted renoveerimistöid 192 majas.

2.1.4. MUUD TEENUSED

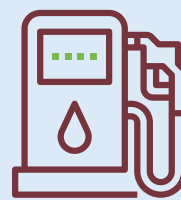
Põhitegevuse kõrval pakuvad kontserni kuuluvad ettevõtted oma klientidele Leedus, Poolas, Lätis ja Peterburis ka erinevaid lisateenuseid.

LEEDUS teostasid kontserni kuuluvad ettevõtted renoveerimistöid 192 majas, osutasid hooldusteenuseid 169 bensiinjaamale ning nõudsid klientide kasuks kas kohtu kaudu või ilma sisse ca 3,72 mln eurot võlgu.

Kontserni **LÄTI** haru jätkas kortermajade renoveerimist vastavalt uutele nõuetele. Kokku renoveeriti aasta jooksul täielikult 3 korterelamut, 7 korterelamu renoveerimine on hetkel veel käimas ning ettevalmistustöid renoveerimise alustamiseks tehti 14 korterelamus.

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

PETERBURIS tegeleb ettevõtte 400 korterelamu jaoks kommunaalrivate administreerimisega.



Kontserni kuuluvad ettevõtted osutasid hooldusteenuseid

169

bensiinjaamale



2.2. Efektiivsuse tõstmine

Kontserni kuuluvad ettevõtted jätkasid äriprotsesside efektiivseks juhtimiseks LEAN-metodoloogia rakendamist. Vastavad projektid viidi läbi kõikides riikides, kus ettevõtte tegutseb. LEAN-ist on saanud üks kontserni peamiseid konkurentsieeliseid ning seetõttu jätkasid kõik kontserni kuuluvad ettevõtted selle põhimõtete rakendamisega ka 2020. aastal.

LEEDUS keskendusid kontserni kuuluvad ettevõtted äriprotsesside standardimisele ja robotiseerimisele, äriprotsesside arhitektuuri uuendamisele, projektijuhtimisele, töötajate koolitamisele, igapäevase tulemusjuhtimissüsteemi hooldusele ning sertifikaatide ja litsentside rakendamisele ja toetamisele.

2020. aastal uuendati ühtekokku 294 äriprotsessi, organiseeriti 24 koolitust, korraldati 369 konsultatsiooni ja viidi läbi 54 *gemba*'t.

Kontserni Hispaanias tegutsevad ettevõtted on lihtsustanud ettevõtete juhtimist, vähenda-

nud juriidilisi riske ning parandanud tööohutust. 2021. aastal on plaanis võtta kasutusele mitmed uued IT-lahendused: uus raamatupidamisprogramm, haldusteenuste juhtimise programm Cofis, kliendirakendus eBustas, PortalPro platvorm ning teised digitaalsed rakendused ja tööriistad. Suurt tähelepanu pööratakse töötajate IT-alaste teadmiste ja oskuste tõstmisele. Pakutavad koolitused ei puuduta mitte ainult muudatuste juhtimist, vaid palju aega pühendatakse ka uute IT-lahenduste õppimisele ja rakendamisele.

POOLAS on LEAN-iga seotud optimeerimisprotsessid käimas ning nendega kaasnevatesse pidevatesse parendustegevustesse on kaasatud kogu tippjuhtkond ja suurem osa tugipersonalist.

LÄTIS vaadatakse protsesse pidevalt üle ning muudetakse vajadusel sujuvamaks. Muudetud on ettevõtete struktuuri ja teenuste pakkumise mudelit, mille tulemusena on paranenud nii klientidele osutatavate teenuste kiirus kui kvaliteet.

PETERBURI klienditeenindusbüroodesse paigaldatud makseterminalid ning ulatuslik teavituskampaania, mis kutsus elanikke üles oma üüri- ja kommunaalarveid tasuma, aitasid tagada aasta lõpuks 97% maksete laekumise määra. Töötajate optimeerimine ja osade töötajate üleviimine kaugtööle võimaldas ettevõttel säästa 426 000 eurot aastas. Ettevõtte osales enam kui 13 kohtuasjas, mille tulemusel välditi pea 254 000 euro eest kahjusid ning tühistati või välditi 146 000 euro eest trahve. Aasta jooksul ettevõtte kasuks sisse nõutud nõuete kogusumma oli veidi alla 2 miljoni euro.

Erilist tähelepanu on pööratud juhtkonna ja töötajate arendamisele ning seega on kasvanud ka erinevate koolituste ning neil osalenud juhtide ja töötajate arv.

24

koolitust
Leedus

426 000

eurot aastas säästetud
tänu töötajate
optimeerimisele ja
kaugtööle Peterburis



2.3. Olulisemad investeeringud ja sündmused

12. VEEBRUARIL 2020 otsustas ettevõtte nõukogu kutsuda ettevõtte juhatast tagasi Algé Jablonskiené.

10. MÄRTSIL 2020 müüs kontsern oma Leedu tütaretevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Būsto mokėjimai, mis pidi hakkama makseteenuseid osutama. Müügitehingu väärtuseks oli 231 000 eurot. Müügikuupäeva seisuga oli müüdnud tütaretevõtte netovara väärtuseks 145 000 eurot.

MÄRTSIS 2020 kehtestati riikides, kus kontserni kuuluvad ettevõtted tegutsevad, pandeemiaga seotud piirangud, mis töid endaga kaasa muudatused töökorralduses: osa kontserni töötajatest hakkas töötama kaugtöö vormis ning kliendi ruumides töötavad töötajad pidid rakendama erilisi ettevaatusabinõusid. COVID-19 esimene laine kontserni kuuluvate ettevõtete tegevusele ja tulemustele märkimisväärselt mõju ei avaldanud. Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga oli COVID-19 teine laine alles käimas. Hilissügisest alates on kontserni kuuluvad ettevõtted pidanud harjuma jälle piirangute tingimustes töötamisega: kontsern järgib jätkuvalt COVID-19 pandeemiaga seotud nõudeid ning suur hulk töötajaid jätkab kaugtööd. Raamatupidamise aastaruande koostamise käigus ei ole kontserni juhtkonna hinnangud ja eeldused COVID-19 mõju kohta 31. detsembril 2020 lõppenud perioodil eelmise perioodiga võrreldes muutunud. Kontserni juhtkond on hinnanud COVID-19 võimalikku

mõju kontserni strateegilistele eesmärkidele, rahavoogudele ja majandustulemustele ning jõudnud järeldusele, et kui allpool kirjeldatud sündmus välja arvata, ei mõjuta kõnealune asjaolu kontserni tegevuse jätkuvust, kuna kontserni ettevõtteid muutunud majandusolud sedavõrd olulisel määral ei mõjutanud.

24. MÄRTSIL 2020 otsustas ettevõtte nõukogu kutsuda ettevõtte juhatast tagasi Aivaras Šimkuse.

30. MÄRTSIL 2020 esitas kontsern oma Poola tütaretevõtte kaudu Poola asjakohasele ametiasutusele Wolska Aparthotel sp. z o. o. pankrotiavalduse. Pankroti tingis COVID-19 pandeemiaoht, mis tõi endaga kaasa müügitulu olulise langemise tütaretevõttes, kuna ettevõtte oli sunnitud hotelli sulgema.

3. JUUNIL 2020 määrati ettevõtte Wolska Aparthotel sp. z o. o. pankrotihaldur. Alates sellest kuupäevast lõpetas kontsern kõnealuse ettevõtte konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes, kuna kaotas sellest kuupäevast alates ettevõtte üle kontrolli. Küll aga on Wolska Aparthotel sp. z o. o. toodud endiselt ära kontserni struktuuris (lisa 1), kuna City Service SE jääb tütaretevõtte kaudseks osanikuks kuni pankrotimenetluse lõpuni.

26. JUUNIL 2020 toimus ettevõtte aktsionäride korraline üldkoosolek, kus kinnitati ettevõtte 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ning otsustati 2019. aasta kasumi jaotamine.

27. JUULIL 2020 registreeriti UAB Mano Būsto priežiūra osakapitali vähendamise äriregistris. Alates 27. juulist 2020 on ettevõtte osakapitali suuruseks 381 808,64 eurot. Ettevõtte osakapital koosneb nüüd 13 184 osast, mille nimiväärtuseks jäi endiselt 28,96 eurot.

8. SEPTEMBRIL 2020 asutas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Valymo projektai Vilnius 1 (osakapital 2500 eurot).

9. SEPTEMBRIL 2020 asutas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu järgmised ettevõtted UAB Valymo projektai Vilnius 2, UAB Valymo projektai Vilnius 3, UAB Valymo projektai Vilnius 4, UAB Valymo projektai Kaunas, UAB Valymo projektai Klaipėda, UAB Valymo projektai Šiauliai (iga ettevõtte osakapital 2500 eurot).

8. OKTOOBRIIL 2020 tegi Leedu apellatsioonikohus teatavaks oma otsuse kohtuasjas, kus Vilniuse linnavalitsus ja peaprokuratuur olid esitanud ettevõtte vastu 20,6 miljoni euro suuruse kahjunõude. Leedu apellatsioonikohus otsustas Vilniuse ringkonnakohtu poolt 25. juulil 2019 langetatud otsuse tühistada ning võttis vastu uue otsuse – lükata Vilniuse linnavalitsuse ja peaprokuratuuri nõue täies ulatuses tagasi. Kõnealune kohtuotsus jõustus selle vastuvõtmise kuupäeval. Nagu kirjeldatud lisas 32, võttis Leedu riigikohus 18. jaanuaril 2021 Vilniuse linnavalitsuse ja peaprokuratuuri kassatsioonkaebused menetlusse ning ettevõtte on esitanud kassatsioonkaebustele juba omapoolsed vastused, selgitades põhjuseid, miks nad kassaatorite poolt kassatsioonkaebustes toodud argumentidega ei nõustu.

20. OKTOOBRIIL 2020 lõppes UAB Saugos projekty valdymas pankrotimenetlus ning ettevõtte kustutati äriregistrist.

28. OKTOOBRIIL 2020 toimus ettevõtte aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus muudeti 26. juunil 2020 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitatud otsust kasumi jaotamise kohta ning võeti vastu uus otsus ettevõtte 2019. aasta kasumi jaotamiseks.

30. OKTOOBRIIL 2020 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Valymo projektai Šiauliai, mis kavatses hakata osutama koristusteenuseid. Müügitehingu väärtuseks oli 5000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 30. oktoobri seisuga kajastatud müüdud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 19 000 eurot.

26. NOVEMBRIL 2020 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Valymo projektai Klaipėda, mis kavatses hakata osutama koristusteenuseid. Müügitehingu väärtuseks oli 6000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 26. novembri seisuga kajastatud müüdud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 39 000 eurot.

1. DETSEMBRIL 2020 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Miesto buty ūkis (ostuhind 47 000 eurot).

1. DETSEMBRIL 2020 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse haldusteenuseid pakkuvas ettevõttes UAB Economus. Müügitehingu väärtuseks oli 390 000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 1. detsembri seisuga kajastatud müüdud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 249 000 eurot.

16. DETSEMBRIL 2020 muudeti ettevõtte Aresi Euroinmo, S.L. nime, uueks nimeks sai Inmonamas, S.L. Muud kontaktandmed ei muutunud.

22. DETSEMBRIL 2020 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osalused turuplatside ja -hoonete haldamise teenuseid osutavates ettevõtetes Karoliniškių turgus ja UAB Naujosios Vilnios turgavietē. Müügitehingute väärtuseks oli UAB Karoliniškių turgus puhul 1 370 000 eurot ja UAB Naujosios Vilnios turgavietē puhul 860 000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdnud tütarettevõtete netovara bilansiline väärtus oli UAB Karoliniškių turgus puhul 811 000 eurot ja UAB Naujosios Vilnios turgavietē puhul 270 000 eurot. Ettevõtete tegevus on kajastatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetatud tegevusvaldkondade all.

22. DETSEMBRIL 2020 allkirjastas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu ostu-müügilepingu turuplatside ja -hoonete haldamise teenuseid osutava ettevõtte UAB Konarskio turgelis müügiks. Müügiprotsess viiakse lõpule ja omandiõigus läheb üle 2021. aasta jooksul. Ettevõtte tegevus on kajastatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetatud tegevusvaldkondade all.

28. DETSEMBRIL 2020 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu oma 100% osalused turvateenuseid pakkuvas ettevõtetes UAB Mano sauga LT (koos tütarettevõtetega UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai, UAB Acta iuventus, UAB Algos saugos tarnyba) ja UAB Mano Būsto sauga. Müügitehingu väärtuseks oli 1 735 000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes müügikuupäeva sei-

suga kajastatud müüdnud tütarettevõtete netovara bilansiline väärtus oli UAB Mano sauga LT puhul (556 000) eurot, UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai puhul (777 000) eurot, UAB Acta iuventus puhul 142 000 eurot, UAB Algos saugos tarnyba puhul 382 000 eurot ja Mano Būsto sauga puhul (582 000) eurot. Ettevõtete tegevus on kajastatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetatud tegevusvaldkondade all.

31. DETSEMBRIL 2020 registreeriti UAB City Service osakapitali suurendamine äriregistris. Alates 31. detsembrist 2020 on UAB City Service osakapitali suuruseks 57 002 500 eurot. Ettevõtte osakapital koosneb nüüd 57 002 500 osast, mille nimiväärtuseks jäi endiselt 1 eurot.

SÜNDMUSED AASTAL 2020

5. JAANUARIL 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse koristus-teenuseid pakkuvas ettevõttes UAB Valymo projektai Vilnius 4. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdnud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 14 000 eurot. Müügitehingu väärtuseks oli 24 000 eurot.

18. JAANUARIL 2021 võttis Leedu riigikohus Vilniuse linnavalitsuse ja peaprokuratuuri kassatsioonkaebused menetlusse. Kassatsioonkaebused puudutasid Leedu apellatsioonikohut 8. oktoobril 2020 langetatud otsust (vt lisa 32). Ettevõtte on esitanud kassatsioonkaebustele nõutud tähtjaks omapoolsed vastused, selgitades põhjuseid, miks nad kassaatorite poolt kassatsioonkaebustes toodud argumentidega ei nõustu.

29. JAANUARIL 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu oma 100% osalused koristusteenuseid pakkuvates ettevõtetes UAB Valymo projektai Kaunas, UAB Valymo projektai Vilnius 2 ja UAB Valymo projektai Vilnius 3. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdud tütarettevõtete netovara bilansiline väärtus oli 40 000 eurot. Müügitehingute väärtuseks oli vastavalt 12 000 eurot, 50 000 eurot ja 37 000 eurot.

2. VEEBRUARIL 2021 likvideeris kontsern oma Hispaania tütarettevõtte kaudu vabatahtlikult kaks mittetoimivat ettevõtet Euronamas Gestion de Fincas Meseta Central, S.L.U. ja Euronamas Gestion de Fincas Levante, S.L.U.

11. VEEBRUARIL 2021 muudeti ettevõtte ООО Территория комфорта nime, uueks nimeks sai ООО ПорталПРО. Muud kontaktandmed ei muutunud.

26. VEEBRUARIL 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse koristusteenuseid osutavas ettevõttes UAB Valymo projektai Vilnius 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 7000 eurot. Müügitehingu väärtuseks oli 27 000 eurot.

26. VEEBRUARIL 2021 registreeriti UAB Konarskio turgelis osakapitali vähendamine äriregistris. Alates 26. veebruarist 2021 on UAB Konarskio turgelis osakapitali suuruseks 2500,09 eurot. Ettevõtte osakapital koosneb nüüd 8621 osast, mille nimiväärtuseks jäi endiselt 0,29 eurot.

5. MÄRTSIL 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse turuplatsidele ja -hoonetele haldusteenuseid pakkuvas

ettevõttes UAB Konarskio turgelis. Müügitehingu väärtuseks oli 870 000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdud tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 2857 eurot. Enne tehingu toimumise kuupäeva vähendati tütarettevõtte osakapitali ning otsesele omanikule (kontserni kuuluv ettevõtte) maksti dividende summas 2 482 000 eurot. Täiendav informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 9.

25. MÄRTSIL 2021 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse elamuhaldusteenuseid pakkuvas ettevõttes UAB Būty ūkio valdos (ostuhind 200 000 eurot). Käesoleva raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei õnnestunud kontserni juhtkonnal hankida värskest omandatud ettevõtte kohta usaldusväärset finants-teavet, et hinnata selle netovara õiglast väärtust omandamiskuupäeva seisuga.

9. APRILLIL 2021 muudeti ettevõtte UAB Pietų projektai nime, uueks nimeks sai UAB Enter Tech. Muud kontaktandmed ei muutunud.

12. APRILLIL 2021 muudeti ettevõtte UAB Vilniaus turgus nime, uueks nimeks sai UAB eBūstas. Muud kontaktandmed ei muutunud.

COVID-19 pandeemia lõplik mõju ettevõtte äritegevusele on endiselt teadmata, kuna olukord on pidevas muutumises. Ettevõtte juhtkond usub, et COVID-19 nende äritegevusele pärast aruandekuupäeva olulist mõju ei avalda. See arvamus põhineb aga käesoleva raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga kättesaadaval teabel ning tulevaste sündmuste mõju ettevõtte suutlikkusele jätkata jätkuvalt tegutsevana võib juhtkonna hinnangust erineda.

2.4. Peamised tegevusriskid ja ebakindluse allikad

2020. aastal oli turg stabiilne - hinnad ja ostujõud ei langenud - kuid tugeva konkurentsi tõttu hoonete haldusteenuste turul tuli kontsernil keskenduda oma tegevuste efektiivsuse jätkuvalle tõstmisele. Hoonete haldusteenuste hinnad pole aastaga oluliselt muutunud, klientide rahulolu tõus ja aktiivne müügitöö tagasid aga märkimisväärse kasvu lisateenuste pakkumise vallas.

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

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

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

2020. aastal ei tehtud korterelamute haldus- ja hooldusteenuseid reguleerivates seadustes ühtegi olulist muudatust. Samuti ei võetud vastu ühtegi otsust, millega oleks teenusepakkujatele uusi nõudeid esitatud. Järelevalveasutused ei tuvastanud teenuste pakkumisel suuri puudujääke ega mittevastavusi kehtivatele seadustele.

KREDIIDIRISK

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

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

INTRESSIMÄÄRA RISK

Suur osa kontserni ja ettevõtte laenukohustistest (laenud ja kapitalirendikohustised) on ujuvate intressimääradega, mis on seotud EUR LIBOR-i, EURIBOR-i, EONIA ja WIBOR-iga ning põhjustavad seega intressimäära riski (lisad 17 ja 19). Ei 2020. ega ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga ei kasutatud intressimäära riski maandamiseks finantsinstrumente.

COVID-19 PANDEEMIA OHT

COVID-19-st teatati Hiinast esmakordselt ametlikult 2019. aasta 31. detsembril ning 2020. aasta esimeses kvartalis levis see kiiresti üle maailma. Märtsis 2020 kehtestati riikides, kus kontserni kuuluvad ettevõtted tegutsesid, pandeemiaga seotud piirangud. COVID-19 leviku peatamiseks vastu võetud otsused on raskendanud tavapärast tegevust kõigis sektorites ning tekitanud kogu maailmas suurt ebakindlust. COVID-19 esimene laine kontserni kuuluvate ettevõtete tegevusele ja tulemustele märkimisväärselt mõju ei avaldanud.

Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga oli COVID-19 teine laine alles käimas. Hilissügisest alates on kontserni kuuluvad ettevõtted pidanud harjuma jälle piirangute tingimustes töötamisega: kontsern järgib jätkuvalt COVID-19 pandeemiaga seotud nõudeid ning suur hulk töötajaid jätkab kaugtööd. Käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamise käigus ei ole kontserni juhtkonna hinnangud ja eeldused COVID-19 mõju kohta 31. detsembril 2020 lõppenud perioodil neljanda kvartali vahefinantsaruannetega võrreldes muutunud. Kontserni juhtkond on hinnanud COVID-19 võimalikku mõju kontserni strateegilistele eesmärkidele, rahavoogudele ja majandustulemustele ning jõudnud järeldusele, et kõnealune asjaolu ei mõjuta kontserni tegevuse jätkuvust, kuna kontserni põhitegevusvaldkonda see sedavõrd olulisel määral ei puuduta ning seetõttu ei tohiks see kontserni äritegevusele olulist mõju avaldada.

2.5. Majandusaasta peamised näitajad

PEAMISED FINANTSSUHTARVUD*	2016	2017	2018	2019	2020
Kliendilepingutest saadav tulu	174 267	160 964	162 316	178 020	154 507
Kliendilepingutest saadav tulu Leedu turul	70 401	76 802	85 341	95 478	83 837
Kliendilepingutest saadav tulu välisturgudel (Poola, teised Balti riigid, SRÜ ja Hispaania)	103 866	84 162	76 975	82 542	70 670
Leedus hallatav pindala (000 m ²)	13 693	13 896	14 074	14 420	13 634
Välisturgudel hallatav pindala (Poola, teised Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)	27 983	21 896	21 748	20 811	13 681
BRUTOKASUM					
EBITDA	9 679	12 318	10 428	12 562**	13 201
EBITDA marginaal	5,55%	7,65%	6,42%	7,06%	8,54%
Ärikasum (EBIT)	5 353	7 929	5 437	3 560	6 471
EBIT marginaal	3,07%	4,93%	3,35%	2,00%	4,19%
Tulu enne maksustamist (EBT)	5 527	7 943	4 578	2 467	7 390
EBT marginaal	3,17%	4,93%	2,82%	1,39%	4,78%
Puhaskasum	1 266	6 151	3 841	1 455	5 114
Puhaskasum välisturgudel (Poola, Läti, Venemaa ja Hispaania)	(354)	49	309	(613)	(4 817)
Puhaskasumi marginaal	0,73%	3,82%	2,37%	0,82%	3,31%
Kasum aktsia kohta (EUR)	0,04	0,19	0,12	0,05	0,16
Omakapitali tootlus (ROE)	2%	11%	8%	3%	11%
Varade tootlus (ROA)	1%	5%	3%	1%	4%

* Kõik ülaltoodud tabelis olevad andmed 2019. ja 2020. aasta kohta on esitatud koos 2020. aastal võõrandatud tütaretevõtetega (vt lisa 9). Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.

** 2019. aasta EBITDA-le mõjus positiivselt IFRS 16 rakendamine, mille tulemusel kasvas EBITDA 2 745 000 euro võrra.

EBITDA = puhaskasum - tulumaks - kulum - finantstulud ja (-kulud)

EBITDA marginaal = EBITDA / kliendilepingutest saadav tulu * 100%

Ärikasum (EBIT) = puhaskasum - tulumaks - finantstulud ja (-kulud)

EBIT marginaal = EBIT / kliendilepingutest saadav tulu * 100%

Tulu enne maksustamist (EBT) = puhaskasum - tulumaks

EBT marginaal = EBT / kliendilepingutest saadav tulu * 100%

Puhaskasum = kliendilepingutest saadav tulu - müüdnud toodangu kulu - kapitalikulud - muud tegevused - finantstegevused - tulumaks

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / kliendilepingutest saadav tulu

Kasum aktsia kohta (EUR) = puhaskasum / aktsiate arv

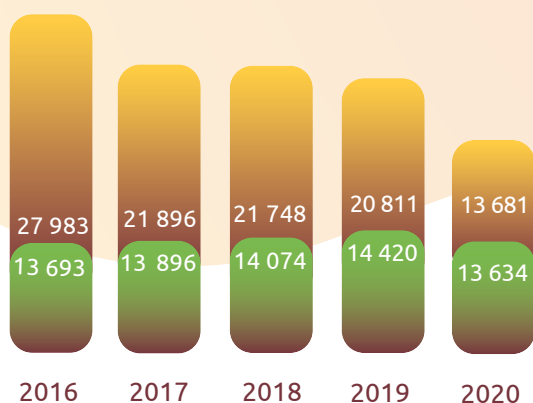
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / omakapital * 100%

Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / varad * 100%

KOKKUVÕTLIKULT

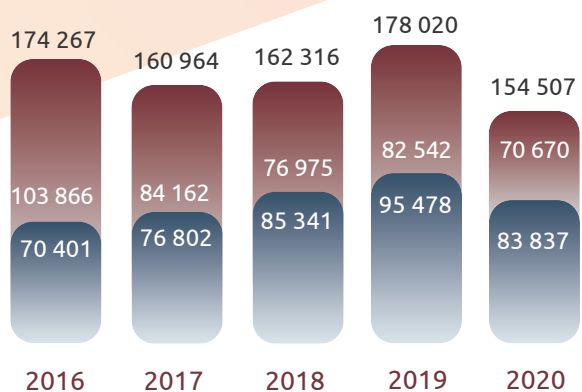
HALLATAV PINDALA, 000 M²

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

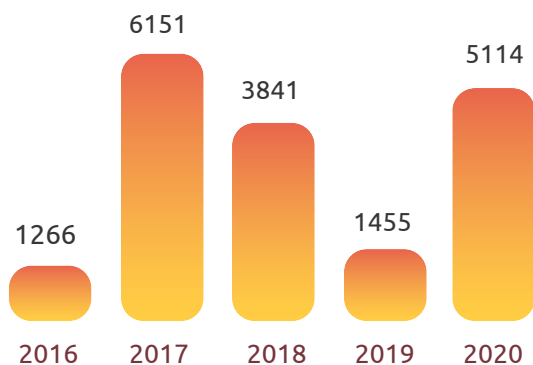


MÜÜGITULU, 000 EUR

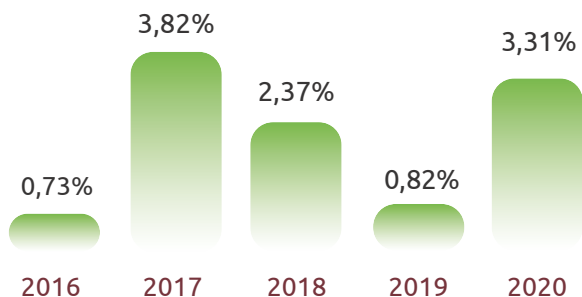
- Müük välisturgudel (Poola, Balti riigid, Peterburi ja Hispaania)
- Müük Leedu turul



PUHASKASUM, 000 EUR



PUHASKASUMI MARGINAAL, %



2.6. Ettevõtte aktsiakapitali struktuur

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõtte aktsiakapital 9 483 000 eurot. Aktsiakapital koosneb 31 610 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,30 eurot. Kõikide ettevõtte aktsiate eest on täielikult tasutud.

2020. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik ettevõtte 31 610 000 lihtaktsiat kantud Varssavi börsi paralleelturu nimekirja (aktsiate ISIN-kood: EE3100126368). Aktsiate kauplemiskood Varssavi börsil on CTS.

Teist liiki aktsiaid ettevõttel juba mainitud lihtaktsiate kõrval ei ole ning ettevõtte põhikirja kohaselt ei ole aktsiate omamisega kaasnevad õigused ka mingil viisil piiratud ja puuduvad ka erilised kontrolliõigused. Ettevõtte ise ja tema tütarettevõtted ühtegi ettevõtte aktsiat ei oma. Pole eelisaktsiaid ega aktsiate vahetusõigusi; samuti pole kellelgi realiseerimata õigusi ettevõtte aktsiate omandamiseks ega plaane aktsiakapitali suurendamiseks. Ühelgi aktsionäril pole ettevõttes erioigusi, registreeritud aktsiate tingimuste järgi on kõikide osanike õigused võrdsed.

AKTSIONÄRIDEL ON JÄRGMISED ÕIGUSED:

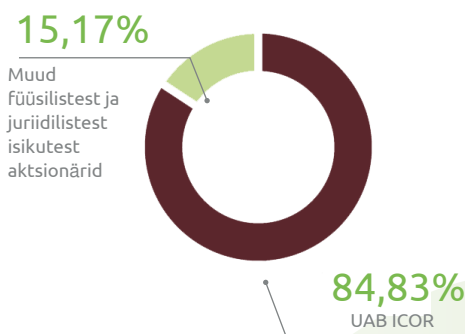
- ▶ saada dividendidena osa ettevõtte kasumist
- ▶ saada osa ettevõtte kapitalist, kui seda vähendatakse eesmärgiga teha ettevõtte aktsionäridele kapitalist väljamakseid
- ▶ saada ilma tasu maksmata aktsiaid, kui kapitali suurendatakse vaba omakapitali arvelt (fondi emissioon)
- ▶ omada ostueesõigust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

2.7. Ettevõtte omanikud

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõttel 71* aktsionäri.

2020. aasta 31. detsembri seisuga jagunesid aktsionärid, kelle omandis oli enam kui 5% ettevõtte aktsiatest, järgmiselt:

	Aktsiate arv	Aktsionäri % aktsiakapitalist ja hääleõigusest
UAB ICOR, registrikood 300021944, aadress: Ozo str. 12A, Vilnius, Leedu	26 813 293	84,83%
Muud füüsilistest ja juriidilistest isikutest aktsionärid	4 796 707	15,17%
KOKKU	31 610 000	100%



* Arvesse on võetud aktsionärid, kellele kuulub esindajakonto kaudu üle 0,5% häälest (vastavalt 2020. aasta 10. septembril jõustunud muudatustele väärtpaberite registri pidamise seaduses, § 6 lg 9²), ning kõik aktsionärid, kes omavad oma aktsiaid otse (st mitte esindajakonto kaudu).

2.8. Väärtpaberite üleandmise ja hääleõiguse piiramine

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

Ettevõttele ja selle juhtkonnale teadaoleva info kohaselt puudusid võõrandamisele piirangud, v.a ülaltoodud 2020. aastal kehtinud piirang ettevõtte aktsiate võõrandamise kohta.

Kui ülaltoodud 2020. aastal kehtinud piirangud välja arvata, puudusid ettevõttele ja selle juhtkonnale teadaoleva info kohaselt ettevõtte emiteeritud aktsiatega seotud hääleõigusel piirangud. Ettevõttele teadaoleva info kohaselt on kõikidel ettevõtte aktsionäridel õigus üldkoosolekul hääletada.

2.9. Ettevõtte nõukogu ja juhatus

2.9.1. ETTEVÕTTE NÕUKOGU

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

- ▶ õigus valida ja taandada juhatuse liikmeid, määrata nende töötasu ja muud töötingimused, kinnitada juhatuse otsuseid
- ▶ õigus määrata ja taandada prokuriste
- ▶ õigus otsustada, kas ettevõttest saab teiste juriidiliste isikute asutaja või lihtliige; kuidas selliseid isikuid omandada, võõrandada või lõpetada (likvideerida); kuidas teistele isikutele võõrandada või koormata ettevõtte aktsiaid või nendega seotud õigusi
- ▶ õigus luua või sulgeda ettevõtte filiaale või esindusi, kinnitada nende otsuseid
- ▶ õigus võõrandada, rentida või koormata kinnisvara või registrisse kantud vallasvara, mille bilansiline väärtus ületab 1/20 ettevõtte aktsiakapitalist (iga tehingutüübi kohta)
- ▶ õigus teha investeringuid, mis ületavad kinnitatud eelarvet
- ▶ õigus võtta laenu või muid võlakohustisi, mis ületavad kinnitatud eelarvet
- ▶ õigus anda kolmandate osapoolte kohustustele käendus või garantii summas, mis ületab 1/20 ettevõtte aktsiakapitalist
- ▶ õigus omandada pikaajalisi varasid hinnalt, mis ületab 1/20 ettevõtte aktsiakapitalist
- ▶ õigus siduda ettevõtte uute äritegevustega või peatada parajasti käimasolev tegevus
- ▶ õigus kinnitada ettevõtte osalemist ja/või rahumeelse kokkuleppe sõlmimist kohtuprotsessis, milles ettevõtte poolt või vastu esitatud nõuete summa ületab 1/5 ettevõtte aktsiakapitalist
- ▶ õigus väljastada ettevõtte võlakirju või muud tüüpi füüsilistelt või juriidilistelt isikutelt võetud laene (olenemata summast)
- ▶ õigus kinnitada tehinguid ettevõtte ja selle juhatuse liikmete vahel, mis jäävad väljapoole ettevõtte igapäevaste tegevuste ulatust või ületavad turuhinda



- ▶ õigus otsustada, millist infot määratletakse ettevõtte ärisaladusena ja konfidentsiaalsena
- ▶ õigus kinnitada tegevusstrateegia, aastaaruanne, vahearuanne, ettevõtte juhtimisstruktuur, töötajate ametikohad ja ametikohad, mille täitmiseks peetakse konkursse
- ▶ õigus määrata meetodid, millega ettevõtte arvutab põhivarade kulumit
- ▶ õigus kinnitada juriidiliste isikute ühinemis-, omandamis-, reorganiseerimis-, eraldumis-, asutamise- jms otsuseid
- ▶ õigus kinnitada otsuseid pikaajaliste varade (sh ettevõtete, kinnisvara, autode, tööriistade, seadmete, arvutite, tarkvara, telefonide) omandamiseks



NÕUKOGU ANALÜÜSIB JA HINDAB ETTEVÕTTE JUHATUSE ESITATUD DOKUMENTE JÄRGMISTEL PUHKUDEL:

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

Nõukogu plaanib ettevõtte tegevusi, korraldab ettevõtte juhtimist ning teostab järelevalvet ettevõtte juhatuse töö üle.

Nõukogul on õigus otsustada ka selliste küsimuste üle, mis pole seaduse või põhikirjaga määratud ei juhatuse ega ka aktsionäride üld-

koosoleku kompetentsi. Nõukogu analüüsib ja hindab ettevõtte raamatupidamise aastaaruande mustandit, tulude ja kulude ülevaadet ning esitab need koos aastaaruandega üldkoosolekule.

2020. aasta 31. detsembri seisuga koosnes ettevõtte nõukogu järgmistest isikutest:

Nimi	Ametikoht	Ametiaja algus	Ametiaja lõpp
Andrius Janukonis	Nõukogu esimees	19. juuni 2019	19. juuni 2023
Gintautas Jaugielavičius	Nõukogu liige	19. juuni 2019	19. juuni 2023

Nõukogu liikmete omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.



ANDRIUS JANUKONIS (sündinud 1971) on City Service SE nõukogu esimees (2009–2015 juhatuse esimees). Tal on magistrikraad õigusteaduses. Alates 2004. aastast on ta UAB ICOR nõukogu liige.

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



2.9.2. ETTEVÕTTE JUHATUS

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

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

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

2020. aasta 31. detsembri ning käesoleva aruande esitamise kuupäeva seisuga koosnes ettevõtte juhatus järgmistest isikutest:

Nimi	Ametikoht kontsernis	Ametiaja algus	Ametiaja lõpp
Artūras Gudelis	Juhatuse esimees	26. juuni 2017	26. juuni 2021
Tomas Kleiva	Juhatuse liige	26. juuni 2017	26. juuni 2021
Vytautas Turonis	Juhatuse liige	26. juuni 2017	26. juuni 2021
Dalius Šimaitis	Juhatuse liige	1. veebruar 2019	1. veebruar 2023

Nende omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.



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

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

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

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

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



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

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



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

Dalius Šimaitis vastutab nii kontserni tegevuse eest Poolas ja Hispaanias kui ka tehniliste tegevuste, tarneahela juhtimise ning standardiseerimise eest kõigis jurisdiktsioonides, kus kontserni ettevõtted tegutsevad.



2.10. Dividendipoliitika

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

2.11. Ettevõtte põhikirja muutmise kord

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

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

Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2020 ning aastaaruande esitamise kuupäeval oli ettevõtte põhikiri kehtiv Eesti äriregistrisse kantud sõnastuses. Ettevõtte põhikirja täisteksti võib leida ettevõtte koduleheküljelt www.cityservice.eu.

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

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

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

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

- ▶ jälgida ja analüüsida finantsinformatsiooni töötlemist, sh jälgida ettevõtte finantsaruannete koostamist
- ▶ nõustada nõukogu välise audiitori valimisel/vahetamisel
- ▶ nõustada nõukogu siseaudiitori valimisel/vahetamisel
- ▶ jälgida sisekontrollisüsteemide, riskihaldus- ja auditeerimissüsteemide efektiivsust
- ▶ jälgida välisauditi läbiviimise protsessi
- ▶ jälgida, kuidas väline audiitor või audiitorfirma peavad kinni sõltumatuse ja objektiivsuse põhimõtetest
- ▶ täita muid Eesti Vabariigi seadustega sätestatud ülesandeid, sh
 - ▶ jälgida ja analüüsida riskihalduse ja sisekontrollisüsteemi efektiivsust
 - ▶ jälgida ja analüüsida aastaaruande ja konsolideeritud aruande auditeerimisprotsessi
 - ▶ jälgida ja analüüsida audiitorfirma ja audiitorfirmat esindava vandeaudiitori sõltumatust, tema tegevuse vastavust seadustele, sh audiitortevgevuse seadusele
 - ▶ nõustada ja esitada nõukogule soovitusi organisatsiooni puudutavate kitsaskohtade ja vajakajäämistele kohta ning tegutsemise vastavuse kohta seadustele ja heale tavale
- ▶ teavitada nõukogu viivitamata informatsioonist, mida audiitorfirma on auditikomiteele esitanud seoses auditis esile kerkinud probleemidega, eriti juhul, kui need viitavad tõsistele puudujääkidele finantsaruannete sisekontrollis

Auditikomitee liikmed määrab nõukogu.

See koosneb kolmest liikmest, kellest üks on sõltumatu ning ülejäänud kaks määratakse ettevõtte või selle tütaretevõtete juhtide hulka mittekuuluvate töötajate seast. Siseaudiitor, ettevõtte juhatuse liige või prokurist või inimene, kes auditit läbi viib, ei tohi olla auditikomitee liige.

Vähemalt kaks auditikomitee liiget peavad olema arvestuse, rahanduse või õiguse asjatundjad. Auditikomitee tegevusjuhistes mää-

ratakse liikme sõltumatuse ja ametisse sobimise kriteeriumid.

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

AUDITIKOMITEE LIIKMED:

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

AUŠRA ANIULYTĖ – sõltumatu liige, ei tööta ettevõttes

ROBERTAS RATKEVIČIUS – ettevõtte finantskontrolör

Auditikomitee liikmete omanduses ei ole ühtegi ettevõtte aktsiat.

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

Auditikomitee jälgib välise audiitorfirma tegevust ettevõtte aastaaruande ja finantsaruannete auditeerimisel.

Auditikomitee järeldused esitatakse ettevõtte nõukogule vastavalt auditikomitee tegevusjuhistes sätestatud nõuetele.

Siseauditiosakonda kontsernil pole.

2.14. Vastavus heale ühingujuhtimise tavale

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

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

- ▶ Põhimõte I.Z.1.20., mille kohaselt peaks ettevõtte oma koduleheküljel avaldama heli- või videosalvestuse oma aktsionäride koosolekust. Praegu ettevõtte seda põhimõtet ei rakenda, kuid ei välista selle rakendamist tulevikus.
- ▶ Põhimõte II.Z.3., mille kohaselt peaks vähemalt kaks nõukogu liiget olema sõltumatud. Praegu ettevõtte seda põhimõtet ei rakenda, kuid arvestades seda, et vastavalt põhikirjale koosneb nõukogu kahest kuni viiest liikmest, siis olenevalt olukorrast ei välista ettevõtte, et edaspidi tehakse üldkoosolekule ettepanek valida nõukokku kaks või enam sõltumatut liiget.
- ▶ Põhimõte II.Z.4., mille kohaselt peaks 2005. aastal 15. veebruaril vastuvõetud Euroopa Komisjoni soovitus (noteeritud äriühingute haldusorganite tegevülesanneteta liikmete ja haldus- või järelevalveorgani liikmete ülesannete ning haldus-

või järelevalveorgani komisjonide kohta) lisa 1 rakendama ka ettevõttes. Käesoleva aruande allkirjastamise kuupäeva seisuga pole nõukogu ühtegi komisjoni loonud, kuid nõukogu liikmete piiratud arvu tõttu tegutseb terve nõukogu kui konkreetne komisjon, püüdes täita eeskirju, mis üldtoodud soovitusel välja toodud.

Ettevõtte ei täida ka järgmiseid soovitusi:

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

3. Sotsiaalse vastutuse aruanne

3.1. Ülevaade

Igal aastal loovad City Service'i kontserni kuuluvad ettevõtted Leedus, Lätis, Poolas, Hispaanias ja Peterburis (Venemaal) kaasa mitmesugustes sotsiaalprojektides ja algatustes, mis aitavad parandada kohalike elanike, kogukondade ja ettevõtte töötajate elukvaliteeti ning neid ümbritsevat keskkonda.

Kuigi ettevõtte hoiab turul liidripositsiooni, püüab ta oma teenuste kvaliteeti siiski jätkuvalt pidevalt parandada. Seetõttu keskendume oma tegevuses sellele, et luua iga kliendiga usaldusväärne suhe, kasvatades nende rahulolu teenuste kvaliteediga, ning tagada seeläbi kliendi töö- ja elukeskkonna kvaliteedi pidev paranemine ning info operatiivne liikumine. Klientide kogemusi ja hinnanguid jagatakse aktiivselt nii kontserni sisekommunikatsiooni kui ka kohalike meediakanalite vahendusel. Kontsern analüüsib pidevalt klientide vajadusi ning loob selle info põhjal konkreetseid tegevusplaanide ja seab eesmärgid.

Oma kogukonnas püüab kontsern hoida, arendada ja toetada suhteid ja koostööd erinevate huvigruppide, haridusasutuste, politsei ja kodanikuühendustega. Kontsern loob initsiatiive, mis aitavad parandada kortermajade elanike heaolu, edendades ja hoides naabruskonda, ning juurutada vastutustundlikku suhtumist ühisvarasse, aidates kaasa turvalisema elukeskkonna, paremate naabritevaheliste suhete ja traditsioonide tekkele.

Kontserni keskkonnavaline tegevus soosib loodusvarade säästlikku kasutust ja prügi sor-

teerimist ning panustab projektidesse, mis tegelevad keskkonnasaaste vähendamisega. Samuti osaleb kontsern ka üldsuse teadlikkuse tõstmisele suunatud algatustes. Kontserni kuuluvad ettevõtted teevad koostööd mitmete rohelist maailmavaadet edendavate organisatsioonidega eesmärgiga optimeerida korterelamutes prügimajandust ja propageerida ökoloogilisi algatusi.





Rakenduse eBÜSTAS kasutajate arv kasvas üle 114 000, mis on uus rekord.

3.2. Turg

2020. aastal pöörasid kontserni kuuluvad ettevõtted erilist tähelepanu klientidega suhtlemisel väljatöötatud strateegiale, teenuste järjepidevuse tagamisele pandeemia kontekstis ning ärimudeli muutustega kohanemisele, et parandada oma teenuste kvaliteeti ja kontserni kui terviku mainet.

KLIENDISUHTED

2020. aastal keskendusid kontserni kuuluvad ettevõtted suhtlusel klientidega kasutatavate lähenemiste arendamisele, klienditeeninduses pandeemia tõttu toimunud muutustele ning uue ärimudeli kasutuselevõtule, aidates pakkuda nii järjest paremat klienditeenindust ning suurendades uute süsteemide ja professionaalse lähenemise abil klientide usaldust ja rahulolu.

Kuna kontserni ettevõtete peamine eesmärk on klientide ootuste täitmine, on väljatöötamisel uued, äärmiselt kliendikesksed hea tava põhimõtted, mis põhinevad kontserni enda parimal taval. Riikides, kus kontsern tegutseb, jälgitakse klientidelt saadud tagasisidet hoolikalt ning kasutatakse juhtimismõõdikute määratlemiseks. Klientidele võimalikult positiivse kogemuse tagamiseks rakendavad kontserni ettevõtted LEAN-metodoloogial põhinevaid juhtimisprotsesse.

Kontsern jätkab oma äritegevuse tutvustamist erinevate meediakanalite (sh sotsiaalsõrgustikud ja isegi televisioon) vahendusel, mis on osutunud seni väga edukaks. Selleks, et klientide vajadusi täpselt defineerida, julgustab kontsern oma töötajaid jätkuvalt klientidega ühendust pidama - pandeemia ajal liikus see suhtlus digikanalitesse. Klientidega suhtlemiseks kasutatakse Leedus, Lätis, Poolas, Hispaanias ja Peterburis mitmeid erinevaid kanaleid: telefon, e- ja uudiskirjad, foorumid, iseteeninduskeskkonnad, sotsiaalsõrgustikud, eraviisilised

kohtumised ning Leedus ja Poolas ka spetsiaalselt kontserni jaoks loodud rakendus.

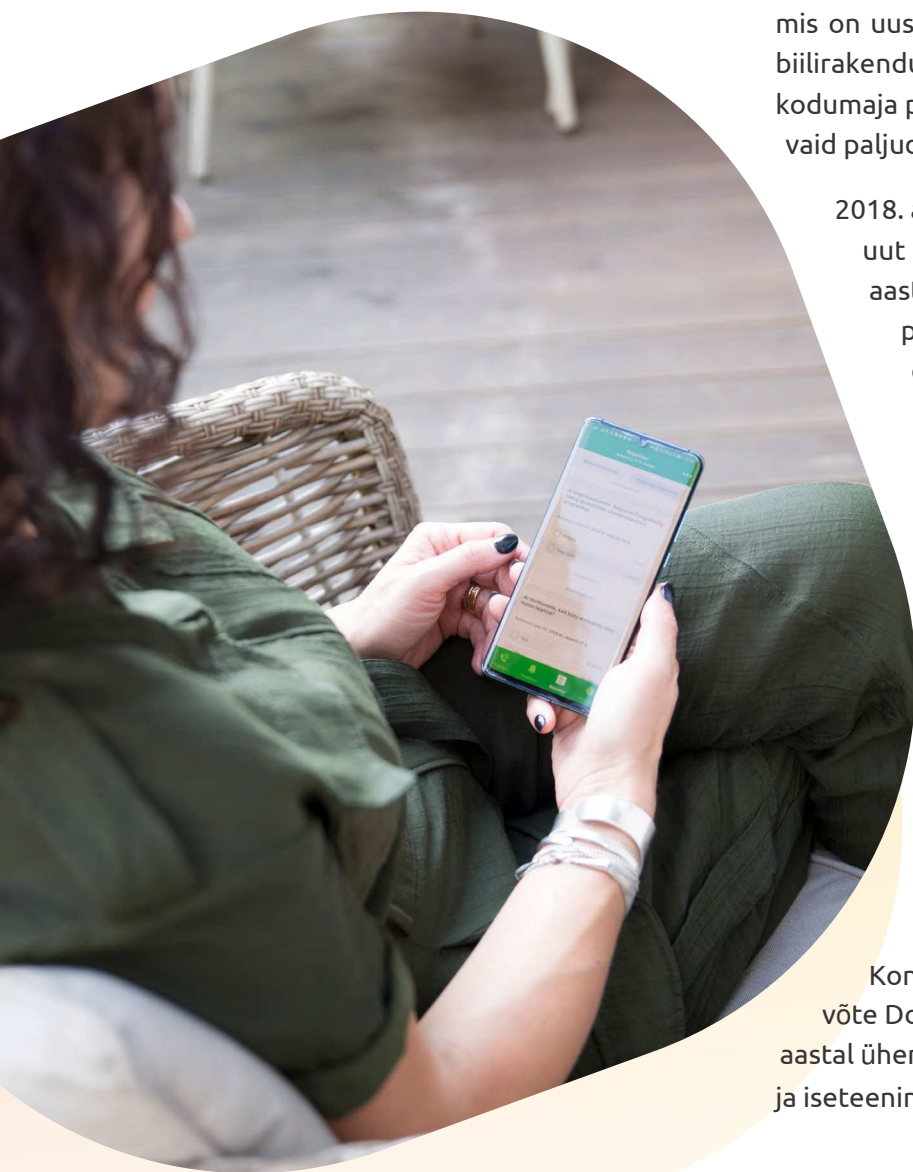
LEEDUS võtsid ettevõtte kliendid juba 2018. aastal väga hästi vastu uuendusliku nutirakenduse eBūstas, mis võimaldab kasutajatel rikest mugavalt teada anda, olla kursis korraliste hooldustööde graafikuga, ettevõtte esindajatega otse suhelda ning, mis kõige tähtsam, kiiresti ja mugavalt kommunaalarveid tasuda. Pandeemia aastal sai sellest klientidega suhtlemise ja koostöö tegemise lahutamatu osa.

Rakenduse kasutajate arv kasvas üle 114 000, mis on uus rekord. Kliendid ei kasutanud mobiilirakendust mitte üksnes selleks, et oma kodumaja puudutavate uudistega kursis olla, vaid paljud neist maksid selle kaudu ka arveid.

2018. aastal tutvustati **POOLA** klientidele uut kaubamärki TuMieszkami ning 2020. aastal keskenduski ettevõtte strateegia peamiselt just kõnealuse kaubamärgi edasiarendamisele. Edasi on arendatud ka 24/7 kõnekeskust. Samuti on käinud aktiivne tegevus ka veebiplatvormil.

HISPAANIAS jõuti klientideni väga erinevatel viisidel: telefonitsi, e-posti või posti teel, eraviisiliste kohtumiste või veebiportaalide kaudu. Kuna sotsiaalsõrgustikud on kogumas maailmas üha enam populaarsust, on neist saanud kliendisuhete arendamisel asendamatud töövahendid.

Kontserni **PETERBURIS** tegutsev ettevõtte DomSPB hoidis oma klientidega 2020. aastal ühendust 24/7 klienditeeninduskeskuse ja iseteeninduskeskkonna kaudu.





3.3. Personalisuhted

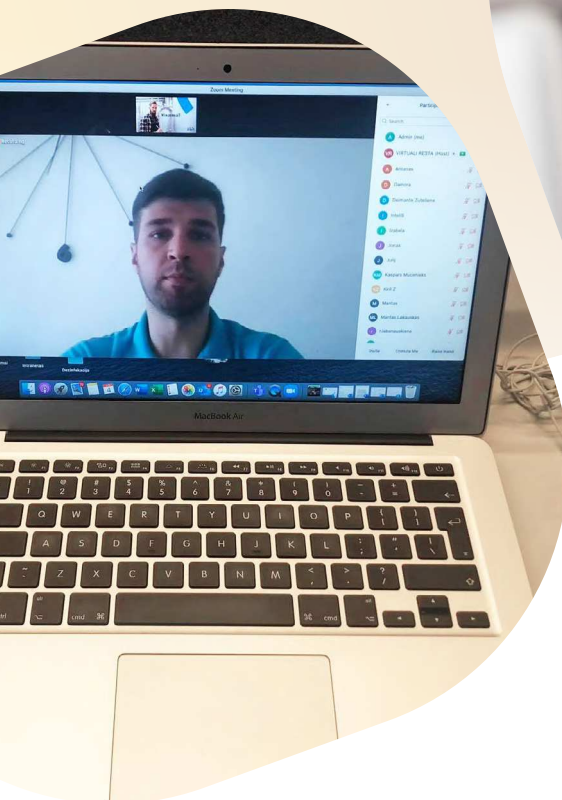
Kontserni kuuluvad ettevõtted investeerivad järjepidevalt oma töötajate isiklikku arengusse ning koostöö soodustamisesse. 2020. aastal esitasid kontserni töötajad mitmesuguseid ettepanekuid efektiivsuse tõstmiseks ning viisid need ellu, osalesid koolitustel ja seminaridel, millest enamik oli korraldatud virtuaalselt. Kontserni äriplaanide ja strateegia jagamine ning töötajate kaasamine ühistesse aruteludesse jätkus aktiivselt ka pandeemia ajal.

Personalisuhete arendamisega püüab City Service oma töötajaid ettevõtte tegevustesse kaasata, julgustada avameelse dialoogi pidamist erinevate juhtimistasandite vahel ning suurendada töötajate motivatsiooni ja kaasatust. Kõrgendatud tähelepanu pööratakse töötajate tervisele ja turvalisusele. Kontsern ei diskrimineeri oma töötajaid vanuse, soo, rassi, religiooni, päritolu ega uskumuste põhjal, keskendudes kõikidele töötajatel võrdsete võimaluste ja õiguste tagamisele.

Töötajad saavad omavahel suhelda ning üksteisega oma saavutusi ja muresid jagada selleks spetsiaalselt loodud suletud Facebooki

grupis. Kord kuus on töötajatel võimalik lugeda kontserni kuuluvaid ettevõtteid puudutavaid uudiseid ka väljaandest BÜSTINĚ, kus töötajad saavad jagada teistega ka oma saavutusi ja hobisid, olgu need seotud siis töö- või eraeluga.

Pandeemia tõttu on osade töötajate töökorraldus kõikides riikides, kus kontsern tegutseb, muutunud. Hoolides oma töötajatest ja nende tervisest, andis kontsern töötajatele kõik võimalused kaugtöö jätkamiseks. Esimese sammuna viidi kõik tehnilised töötajad kurssi uute nõuete ja suunistega, kuidas kliendi pinnal ohutult tööd teha, ning varustati vajalike



isikukaitsevahenditega: näomaskid, respiraatorid, kaitseriided, kindad jne.

Töötajatele loodi spetsiaalne tasuta tugitelefoni, et aidata vähendada ärevust, mida muutunud elurütm ja pandeemia oht paljudes tekitas. Leedus on korraldatud kontserni ärimudelil toimunud muudatuste kontekstis alates sügisest regulaarseid juhtkonna videokonferentse, kus erinevad juhid tutvustavad töötajatele viimaseid muudatusi, selgitades prioriteetseid tööülesandeid ja vastas töötajate küsimustele.

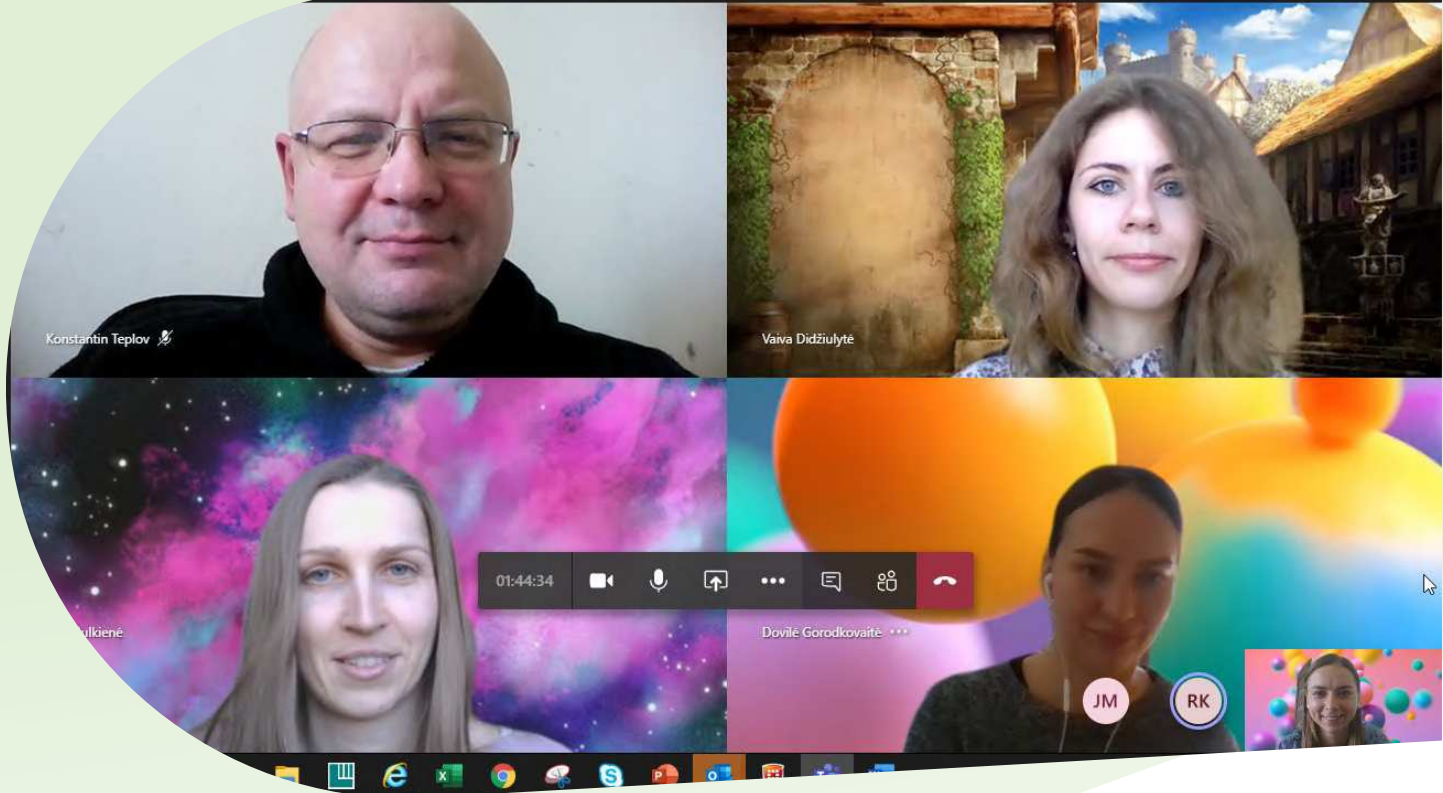
Leedus kutsutakse kontserni töötajaid osalema ka regulaarselt toimuvatel Žinių klubas ehk nn teadmisteklubi üritustel, kus esinevad ettekannetega nii kolleegid kui väliskülalised. Suurem osa neistki toimus eelmisel aastal virtuaalselt.

Kõikides riikides, kus kontserni kuuluvad ettevõtted tegutsevad, korraldatakse töötajatega kord aastas vestlusi, kus pannakse paika ees-

märgid ning arutatakse jooksvaid probleeme. Töötajate maksimaalseks kaasamiseks ja neile täiendavate eneseteostusvõimaluste pakku- miseks on Leedus töötajate endi algatusel käi- vitatud City Service'i saadikute programm. Programmis osalejad võtavad osa mitmesu- gustest sotsiaalsetest üritustest, organiseeri- vad abistavaid tegevusi haavatavatele elanik- konnarühmadele ning aitavad leida töötajaid, kes erinevatesse algatustesse panustaksid.

Leedus on nomineeritud City Service'i kont- sern 2020. aasta parima tööandja tiitlile, mida annab välja CVonline. Sama tiitliga pärjati kontserni ka eelmisel aastal.

Kontserni tutvustamiseks ja potentsiaalsete töötajate leidmiseks nõustusid City Service'i spetsialistid jagama eelmisel aastal oma tead- misi tudengitega ning tegid piirangute leeve- nedes ettevõttest ja selle äritegevusest ka eraldi ettekande.



Kontserni töötajatele korraldati ka nn uustulnukate päevi, mis toimusid nii silmast silma kui ka virtuaalselt - vastavalt sellele, kuidas olukord parasjagu võimaldas.

KOOLITUSED JA SEMINARID

2020. aastal on töötajatele pakutud erinevaid arenguvõimalusi. Uuendatud e-õppe platvormi eCITY kaudu pääsevad töötajad ligi struktureeritud infopangale ning neile pakuti võimalust liituda arvukate sise- ja väliskoolituste, keelekursuste, õpi- ja teadusprojektidega.

eCITY platvorm pakub töötajatele kohustuslike koolitusi, nagu klienditeenindus, kaugtöö, sissejuhatus LEAN-metodoloogiasse, dokumendihaldussüsteem, töö- ja tuleohutus uutele töötajatele, ettevõtte protsessid ja protseduurid, mille peavad läbima kõik kontserni töötajad. Samuti saab süsteemis lahendada spetsiaalseid teste, mis võimaldavad töötajatel kontrollida, kas nad on kõigest õigesti aru saanud ja vajalikud teadmised omandanud.

Pandeemiast tulenevatele piirangutele vaatamata korraldas kontsern ka eelmisel aastal arvukalt koolitusi ja seminare muudatuste, aja ja stressi juhtimise, efektiivse suhtlemise ja uue ärimudeli protsesside teemal ning erinevaid keelekursusi. Eraldi erialaseid koolitusi korraldati ka erinevate osakondade töötajatele.

Kontserni töötajatele korraldati ka nn uustulnukate päevi, mis toimusid nii silmast silma kui ka virtuaalselt - vastavalt sellele, kuidas olukord parasjagu võimaldas.

Uustulnukate päeval tutvustatakse uutele töötajatele kontserni visiooni, missiooni, tegevust ja väärtuseid ning LEAN-metodoloogiat. Neid koolitatakse infosüsteemide, hangete ja tööohutuse vallas ning nad osalevad kontserni väärtuseid tutvustavas meeskonnamängus.



3.4. Kogukonnale suunatud ühiskondlikud tegevused

Üks Leedu olulisimaid ja suurimaid sotsiaalprojekte on olnud juba aastaid „Neighbours Speak”, mille näol on tegemist Leedu viiele suurimale linnale suunatud veebipõhiste uudisteportaalide ja Facebooki lehekülgedega, kus 70% uudistest puudutavad vastavat linna ja 30% kontserni ettevõtteid. Seitsme aastaga on projekt kõvasti kasvanud ning tänaseks on neil Facebookis juba üle 100 000 jälgija.

Projekti „Neighbours Speak” kaasatuse määr tõusis aastaga 6,24%-ni. Need tulemused on tuleviku suhtes paljulubavad, kuna Leedu turu keskmine määr on vaid veidi üle 2% ning seega oli projekti keskmine kaasatuse määr terve aasta vältel kogu Leedu omast kõrgem.

Nagu eelmistelgi aastatel, jätkas City Service ka 2020. aastal oma edukat koostööd jalgpalliklubiga „Ataka”. Tänu ettevõtte toetusele sai klubi jätkata selgi aastal jalgpallitrennide korraldamist vähekindlustatud perede lastele. Loomulikult jättis nendegi tegevusele oma jälje globaalne pandeemia.

Eelmisel aastal liitus City Service mitme uue

eakate toetamisele suunatud projektiga. Toetati rahaliselt vanemate inimeste arvutikirjastuse koolitusi ning mitmesuguseid tegevusi, mis toovad vaheldust nende igapäevaelu. Eakatele töötati välja ka eraldi videokursus, kus õpetati neid kasutama mobiilirakendust eBŪSTAS.

Kevadel, kui kogu maailm seisis ootamatult silmitsi viimaste aastate kõige rängema katsumuse ehk COVID-19 pandeemiaga, suutis kontsern kohaneda kiiresti muutustega töökorralduses ning suhtluses klientide ja kohalike kogukondadega.

Leedus on kontsern aidanud kaasa pandeemia vastasele võitlusele lubades desinfitseerida tasuta kõigi kortermajade trepikojad, kus nakatunud inimesed elavad. Aasta lõpuks olid kontserni töötajad desinfitseerinud kokku pea 600 kortermaja.

Samuti desinfitseeriti pandeemia alguses hoolikalt kõige sagedamini puudutatavad pinnad kõikide kortermajade trepikodades, kellele kontsern koristusteenuseid pakkus.

Ka suve alguses, kui pandeemia esimene laine oli lõppenud ja elanikkonna varasem elutempo hakkas osaliselt taastuma, pöörasid kontserni ettevõtte ohutusele jätkuvalt kõrgendatud tähelepanu. City Service Cleaning lõi kaasa Baltimaade suurima kaheosalise innovatsioo-nifestivali Login korraldamisel ning tagas mit-me tuhande külastaja ohutuse, desinfitseeri-des perioodiliselt ruume.

Ettevõtte City Service Engineering esindaja pi-das samal üritusel loengu ka hoonete roboti-seerimisest, kus tutvustas ettevõtte uut tee-nust APEX Intelligence, mis tekitas nii mõneski kuulajas huvi ja pani kaasa mõtlema.

Sel aastal oma üheaastast sünnipäeva tähista-nud tööplatvorm PortalPRO kohanes üsna kii-resti ka pandeemia tekitatud keskkonnaga ning suurendas teadlikkust oma olemasolust virtuaalsetel kohtumistel partneritega. Üks suuremaid projekte oli kahtlemata osalemine virtuaalsel ehitusmessil Resta.

Kuigi pandeemia tõttu on mitmed varem ka-vandatud kogukonnaprojektid tühistatud, on need asendatud turvalisemas vormis korralda-tavate projektidega, mis on äratanud samuti suurt huvi.

Kevade lõpus, rahvusvahelise naabrite päeva raames kutsus Mano BÜSTAS kliente üles saat-ma oma karantiini sattunud naabritele sot-siaalmeedia vahendusel häid soove ja võitma

nii kingitusi mitte ainult endale, vaid ka naabrile, kellele tervi-tusi läkitati. Nii huvi, kaasa-tuse kui ka juurdepääse-tavuse osas on sellest saanud kontserni se-ni kõige edukam algatus.

Ülemaailmse elu-keskkonnapäeva puhul saatis korter-elamutele haldustee-nuseid pakkuv ettevõ-te terviseid kõikidele oma klientidele ning kut-sus neid osalema mängus "Oktoober – eBÜSTAS kuu". Kliente julgustati kindlaksmää-ratud aja jooksul mobiilirakenduse-ga eBÜSTAS liituma ning osadele liitujatele jagati ka auhindu.

Nagu igal aastal, pööрати ka sel korral palju tähelepanu jõuluajale. 2020. aasta lõpu puhul teatas City Service Engineering, et hakkab rahastama SOS Lasteküla laste robotika-kursuseid.

Oluliseks kogukonna tugevdamise algatuseks oli ettevõtte Mano BÜSTAS poolt pühade puhul välja kuulutatud konkurss, mille käigus julgustati kliente registreeruma mobiili-rakenduse eBÜSTAS kasutajaks, et osaleda pühadeteemaliste hoovikaunistuste hääleta-misel, ning maja, kus kõige suurem osa elanikest hääletusel osales, sai detsembri alguses autasuks jõulutuledega valgustatud õue. Sel viisil julgustas ettevõtte elanikke ja kliente järgima kõiki kehtivaid piiranguid ning veetma pühad üksi kodus, tuues samas nende õuealale aga siiski piduliku meeleolu.





3.5. Keskkond/energiasäästlikkus

Leedu ja Poola on võtnud endale eesmärgiks keelata kontoris plastikpudelite kasutamine, mistõttu pakutakse koosolekutel vett juba mitmendat aastat teistsugustest nõudest (veekannust, klaaspudelitest) ning võimaluse piires jätkati sellega ka 2020. aastal.

POOLAS sorteerib ettevõtte vastavalt kohalikele seadustele prügi ning remonditööde tegemisel rendib erinevat liiki jäätmete tarbeks alati spetsiaalsed mahutid. Eelmisel aastal jätkati seal ka nn rohelise kontori algatusega: kontoris kasutati keskkonnasõbralikke puhastusvahendeid, taaskasutatud paberit ning teisi kohalikelt vastutustundlikelt tootjatelt ostetud keskkonnale ohutuid tooteid.

Prügi sorteerimist propageeritakse Poola kõrval ka **LEEDUS**, **LÄTIS**, **HISPAANIAS** ja **PETERBURIS** ning ettevõtete kontoritesse ja hallatavatesse hoonetesse on paigaldatud ka patareide kogumiskastid. Paberikulude vähendamiseks laetakse paljud dokumendid võrku turvalistesse süsteemidesse üles ning elanikud saavad ka oma arvetele ligi elektroonselt, et julgustada neid paberarvetest loobuma.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

		Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
	Lisa		
VARAD			
Põhivara			
Firmaväärtus	5	9 253	10 684
Muu immateriaalne põhivara	6	24 749	31 122
Materiaalne põhivara	7	6 584	12 685
Vara kasutusõigus	19	8 681	10 320
Investeeringud sidusettevõttesse	1	216	182
Pikaajalised nõuded	13, 15	8 924	8 667
Edasilükkunud tulumaksuvarad	28	3 785	4 250
Põhivara kokku		62 192	77 910
Käibevara			
Varud	11	1 200	1 811
Ettemaksed	12	1 482	1 794
Nõuded ostjate vastu	14	31 493	36 471
Nõuded seotud osapoolte vastu (sh antud laenud)	33	423	362
Muud nõuded	15	5 328	2 714
Ettemakstud tulumaks		924	960
Lepinguvara	2.18	1 728	4 398
Raha ja rahalähendid	15	14 119	3 792
Käibevara kokku		56 697	52 302
Müügiks hoitavad varad	9	1 210	-
Varad kokku		120 099	130 212

(jätkub järgmisel lehel)

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (jätkub)

		Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
	Lisa		
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED			
Omakapital			
Aksiakapital	1	9 483	9 483
Ülekurss	16	21 067	21 067
Reservid	16, 2.2	(2 553)	(1 753)
Jaotamata kasum		19 836	21 721
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		47 833	50 518
Vähemusosalus	10	413	448
Omakapital kokku		48 246	50 966
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	17	17 305	18 523
Rendikohustised	19	7 096	7 857
Edasilükkunud tulumaksukohustised	28	2 882	3 259
Töötajate hüvitistega seotud eraldised	20	284	355
Eraldised	18	1 210	1 748
Muud kohustised	23	1 410	-
Pikaajalised kohustised kokku		30 187	31 742
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenud	17	113	3 628
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa	17	3 419	2 717
Rendikohustiste lühiajaline osa	19	2 165	3 522
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	21, 33	11 033	16 207
Lepingukohustised	22	8 994	7 426
Maksmisele kuuluv tulumaks	28	1 222	513
Töötajate hüvitistega seotud eraldised	20	17	72
Muud lühiajalised kohustised	23	14 665	13 419
Lühiajalised kohustised kokku		41 628	47 504
Müügiks hoitavate varadega seotud kohustised	9	38	-
Kohustised kokku		71 853	79 246
Omakapital ja kohustised kokku		120 099	130 212

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2020	2019 (korrigeeritud)
Kliendilepingutest saadav tulu	4	152 034	175 423
Müüdud toodangu kulu	24	(108 021)	(131 306)
Brutokasum		44 013	44 117
Üldhalduskulud	25	(35 988)	(39 258)
Finantsvaradega seotud krediidikahjust tulenevad kulud	13, 14	(2 191)	(1 723)
Muud äritulud	26	2 276	1 945
Muud ärikulud	26	(1 759)	(1 608)
Ärikasum		6 351	3 473
Intressitulu		283	200
Muud finantstulud (-kulud)	27	5	146
Intressikulu		(798)	(952)
Kasum (kahjum) investeeringute müügist	1	(50)	(457)
Muud finantskulud		(1 105)	-
Kasum investeeringute müügist		2 560	-
Ettevõtte osa sidusettevõtete kasumist (kahjumist)	1	35	12
Kasum enne tulumaksu		7 281	2 422
Tulumaks	28	(2 288)	(1 003)
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		4 993	1 419
Puhaskasum (-kahjum) lõpetatud tegevusvaldkondadest	9	121	36
Puhaskasum		5 114	1 455
Muu koondkasum, mis klassifitseeritakse hiljem ümber kasumisse või kahjumisse			
Valuutakursivahed		(846)	261
Aruandeaasta muu koondkasum kokku		(846)	261
Aruandeaasta koondkasum kokku		4 268	1 716
Puhaskasumi osa, mis kuulub			
ettevõtte omanikele		5 099	1 434
vähemusosalusele		15	21
		5 114	1 455
Koondkasumi osa, mis kuulub			
ettevõtte omanikele		4 299	1 695
vähemusosalusele		(31)	21
		4 268	1 716
Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)	29	0,16	0,05
jätkuvatest tegevusvaldkondadest	29	0,16	0,05
lõpetatud tegevusvaldkondadest	29	-	-

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Kontsern	Lisa	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Kokku
		Aksia- kapital	Üle- kurss	Valuuta- kursi muutuste reserv	Muud reservid	Jaotamata kasum	Vahe- summa	Vähemus- osalus	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019		9 483	21 067	(2 936)	948	20 287	48 849	404	49 253
Aruandeaasta puhaskasum		-	-	-	-	1 434	1 434	21	1 455
Muu koondkasum		-	-	235	-	-	235	26	261
Koondkasum kokku		-	-	235	-	1 434	1 669	47	1 716
Väljakuulutatud dividendid	30	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Saldo seisuga 31. detsember 2019		9 483	21 067	(2 701)	948	21 721	50 518	448	50 966
Aruandeaasta puhaskasum		-	-	-	-	5 099	5 099	15	5 114
Muu koondkasum		-	-	(800)	-	-	(800)	(46)	(846)
Koondkasum kokku		-	-	(800)	-	5 099	4 299	(31)	4 268
Väljakuulutatud dividendid	30	-	-	-	-	(6 984)	(6 984)	(4)	(6 988)
Saldo seisuga 31. detsember 2020		9 483	21 067	(3 501)	948	19 836	47 833	413	48 246

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2020*	2019*
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		4 993	1 419
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		121	36
Korrigeerimised:			
Tulumaksukulu	28	2 276	1 012
Põhivara kulum	6, 7, 8, 19	6 730	9 002
Varude, ettemaksete ning ostjate vastu olevate nõuete allahindamine ja mahakandmine		2 269	1 747
(Kasum) materiaalse põhivara müügist	26	(776)	(593)
(Kahjum) kasum investeringute müügist	1	(2 510)	457
Firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara väärtuse langus	5, 6, 19	4 193	1 462
Intressi(tulu)	27	(283)	(200)
Intressikulu	27	809	994
Pankrotistunud tütarettevõtte dekonsolideerimine	1	(204)	-
Eraldiste muutus	18, 20, 32	(321)	(159)
Muu finantstegevuse netotulem		1 082	(200)
Ettevõtte osa sidusettevõtte puhas(kasumist)		(35)	(12)
		18 344	14 965
Käibekapitali muutused:			
Varude muutus		206	365
Muutus kirjetes nõuded ostjate vastu, nõuded seotud osapoolte vastu, lepinguvara, pikaajalised nõuded, muud nõuded ja muu käibevara		(2 218)	(8 032)
Ettemaksete muutus		149	1 043
Muutused kirjes võlad tarnijatele ja seotud osapooltele		(1 019)	(790)
(Makstud) tulumaks		(1 536)	(2 453)
Saadud ettemaksete, lepingukohustiste ja muude lühiajaliste kohustiste muutus		5 491	4 862
Rahavood äritegevusest kokku		19 417	9 960

(jätkub järgmisel lehel)

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (jätkub)

	Lisa	2020*	2019
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara (ost)	6, 7, 8	(1 940)	(2 784)
Kasum põhivara müügist		3 807	1 578
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse (miinus omandatud raha)	1, 5	(43)	(106)
Tütarettevõtetesse tehtud investeeringute müük (miinus	1	3 061	122
Pankrotistunud tütarettevõtetesse tehtud investeeringute dekonsolideerimine	1	(319)	-
Saadud intressid		282	145
(Antud) laenud		-	(114)
Tagasimakstud laenud		895	263
Rahavood investeerimistegevusest kokku		5 743	(896)
Rahavood finantseerimistegevusest			
(Makstud) dividendid		(6 988)	(3)
Saadud laenud	17	2 662	3 750
(Tagasimakstud) laenud	17	(6 232)	(9 507)
Rendi(maksed)	17	(2 831)	(3 994)
(Makstud) intressid	17	(816)	(863)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		(14 205)	(10 617)
Raha ja rahalähendite muutus		10 955	(1 553)
Valuutakursivahed		(593)	43
Raha ja rahalähendid aruandeperioodi alguses		3 792	5 302
Raha ja rahalähendid aruandeperioodi lõpus		14 154	3 792
Täiendav info rahavoogude kohta:			
Mitterahaline investeerimistegevus:			
Rendi korras finantseeritav materiaalse põhivara ost		1 793	2 400
IFRS 16 rakendamisel kajastatud vara kasutusõigus (lisa 19)		-	12 673

* Kontserni rahavood aastatel 2020 ja 2019 koosnesid kogu kontserni, sh lõpetatud tegevusvaldkondade rahavoogudest. Lõpetatud tegevusvaldkondade rahavood on avalikustatud lisa 9.

Lisad on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

1 Üldine informatsioon

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

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

2020. aasta 31. detsembri seisuga töötas kontsernis 3374 (31. detsember 2019: 4080) inimest.

Nii 2020. kui ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga olid kõik ettevõtte 31 610 000 lihtaktsiat kantud Varssavi börsi paralleelturu nimekirja (aktsiate ISIN-kood: EE3100126368). Aktsiate kauplemiskood Varssavi börsil on CTS.

2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga oli ettevõtte omanikering järgmine:

	2020		2019	
	Aktionäri % aktsiakapitalist ja		Aktionäri % aktsiakapitalist ja	
	Aktsiate arv	hääleõigusest	Aktsiate arv	hääleõigusest
UAB ICOR	26 813 293	84,83%	26 813 293	84,83%
Muud füüsilistest ja juriidilistest isikutest	4 796 707	15,17%	4 796 707	15,17%
Kokku	31 610 000	100%	31 610 000	100%

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

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

Ettevõtte aktsiakapital

Ettevõtte aktsiakapital oli nii 2020. kui ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga 9 483 000 eurot. Aktsiakapital koosneb 31 610 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,30 eurot.

Kõikide ettevõtte aktsiate eest on täielikult tasutud. Teist liiki aktsiaid ettevõttel juba mainitud lihtaktsiate kõrval ei ole ning ettevõtte põhikirja kohaselt ei ole aktsiate omamisega kaasnevad õigused ka mingil viisil piiratud ja puuduvad ka erilised kontrolliõigused. Ettevõtte ise ja tema tütarettevõtted ühtegi ettevõtte aktsiat ei oma. 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga pole eelisaktsiaid ega aktsiate vahetusõigusi; samuti pole kellelgi realiseerimata õigusi ettevõtte aktsiate omandamiseks ega plaane aktsiakapitali suurendamiseks.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontserni struktuur

2020. aasta 31. detsembri seisuga koosnes City Service SE kontsern ematettevõttest City Service SE ning järgmistest otsese ja kaudse kontrolli all olevatest tütarettevõtetest (edaspidi: kontsern):

Ettevõtte	Riik	Kontserni osalus seisuga 31. detsember 2020	Kontserni osalus seisuga 31. detsember 2019	Põhitegevusala
UAB Acta iuventus	Leedu	-	100%	Turvateenused
UAB Alytaus namų valda	Leedu	76%	76%	Mittetoimiv
UAB Algos saugos tarnyba	Leedu	-	100%	Turvateenused
UAB Baltijos būsto priežiūra	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Baltijos NT valdymas	Leedu	100%	100%	Kinnisvarahaldus
UAB Baltijos transporto valdymas	Leedu	100%	100%	Varahaldus
UAB Baltijos turto valdymas	Leedu	100%	100%	Valdusettevõtte
UAB Biržų butų ūkis	Leedu	57,71%	57,71%	Elamuhaldus
UAB Būsto aplinka	Leedu	100%	100%	Elamute ning neid ümbritseva territooriumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Būsto mokėjimai	Leedu	-	100%	Mittetoimiv
UAB Citenga	Leedu	100%	100%	Valdusettevõtte
UAB City Service	Leedu	100%	100%	Valdusettevõtte
UAB City Service Cleaning	Leedu	100%	100%	Ärikinnisvara ning seda ümbritseva territooriumi hooldus- ja koristusteenused
UAB City Service Engineering	Leedu	100%	100%	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
UAB City Service Digital	Leedu	100%	100%	IT-teenused
UAB CSG IT	Leedu	100%	100%	IT-teenused
UAB Economus	Leedu	-	100%	Hoonehaldus
UAB Energijos taupymo paslaugos	Leedu	100%	100%	Energiasäästusteenused
UAB Energinio efektyvumo paslaugos	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB EPC projektai	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Neries būstas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Karoliniškių turgus	Leedu	-	100%	Turuplatside ja -hoonete haldamine
UAB Konarskio turgelis	Leedu	100%	100%	Turuplatside ja -hoonete haldamine
UAB Mano aplinka	Leedu	100%	100%	Avaliku ruumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Mano aplinka plius	Leedu	100%	100%	Territooriumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Mano Būstas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Alytus	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Baltija	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Dainava	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Neris	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas NPC	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Kaunas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Klaipėda	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Aukštaitija	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Radviliškis	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Sostinė	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Šiauliai	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Vakarai	Leedu	99,84%	99,84%	Elamuhaldus
UAB Mano Būstas Vilnius	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Mano Būsto Sauga	Leedu	-	100%	Turvateenused
UAB Mano Būsto priežiūra	Leedu	100%	100%	Kinnisvarahooldus
UAB Mano sauga LT	Leedu	-	100%	Turvateenused
UAB Medžiagų tiekimo centras	Leedu	100%	100%	Materjalidega varustamine
UAB Merlangas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Miesto butų ūkis	Leedu	100%	-	Mittetoimiv
UAB Nacionalinis renovacijos fondas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Naujosios Vilnios turgavietė	Leedu	-	100%	Turuplatside ja -hoonete haldamine
UAB Pastatų priežiūra	Leedu	100%	100%	Kinnisvarahooldus
UAB Pastatų valdymas	Leedu	100%	100%	Elamuhaldus
UAB Pietų projektai	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB PortalPRO	Leedu	100%	100%	Tarnehela juhtimine
UAB Rinkų vystymas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Saugos projektų valdymas	Leedu	-	100%	Turvateenused
UAB Skolos LT	Leedu	100%	100%	Inkassoteenused
UAB Šiaulių NT valdymas	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
UAB Unitechna	Leedu	100%	100%	Bensiinjamaade rajamine ja hooldus

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2020 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai	Leedu	-	100%	Mittetoimiv
UAB Valymo projektai Vilnius 1	Leedu	100%	-	Avaliku ruumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Valymo projektai Vilnius 2	Leedu	100%	-	Avaliku ruumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Valymo projektai Vilnius 3	Leedu	100%	-	Avaliku ruumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Valymo projektai Vilnius 4	Leedu	100%	-	Avaliku ruumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Valymo projektai Kaunas	Leedu	100%	-	Avaliku ruumi hooldus- ja koristusteenused
UAB Vilniaus turgus	Leedu	100%	100%	Mittetoimiv
Administracion Urbana y Rural Chorro, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Afinem administraci3n de finques, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Aresi administracion de fincas S. L.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Aresi Gestion residencial, S.L.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Concentra Servicios y Mantenimiento, S.A.*	Hispaania	100%	100%	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
Elche administracion de fincas, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Eurobroker Advisors Sorreduria de Seguros, S.L.	Hispaania	100%	100%	Kindlustusteenused
Euronamas Gestion de Fincas Levante, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Mittetoimiv
Euronamas Gestion de Fincas Sur, S.L.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Euronamas Gestion de Fincas Meseta Central, S.L.U.	Hispaania	100%	100%	Mittetoimiv
Euronamas Gestion de Fincas Centro, S.L.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Euronamas gestion de fincas Madrid, S.L.	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
Grupo Aresi de Inversiones, S.L.	Hispaania	100%	100%	Valdusettevõte
Inmonamas	Hispaania	100%	100%	Mittetoimiv
Interlift Mantenimiento y Ascensores, S.L.	Hispaania	100%	100%	Mittetoimiv
Portalpro Gestion Integral S.L.	Hispaania	100%	100%	Tarneahela juhtimine
Vetell dos iberica, S.L.*	Hispaania	100%	100%	Elamuhaldus
SIA Connecto Pay	Läti	100%	100%	Mittetoimiv
SIA City Service	Läti	100%	100%	Valdusettevõte
SIA City Service Engineering	Läti	100%	100%	Ärikinnisvara haldus ja hooldus
SIA Ēku pārvaldīšanas serviss	Läti	100%	100%	Kinnisvarahooldus
SIA Laba Energija	Läti	100%	100%	Mittetoimiv
SIA Latvijas Namsaimnieks	Läti	100%	100%	Elamuhaldus
SIA Namu serviss APSE	Läti	100%	100%	Elamuhaldus
SIA Ventspils nami	Läti	100%	100%	Elamuhaldus
Atrium 21 sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
City Service Polska sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Kohalik valdusettevõte
Certus-Serwis Sp. z o. o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Concierge - Zarzadzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Dom Best sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
EnergiaOK sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elektri müük
Famix sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Grupa Techniczna 24 sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Kinnisvarahooldus
Home Rent sp. z o.o.	Poola	50%	50%	Elamuhaldus
Parama Blue sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
Parama Group sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Valdusettevõte
Parama Yellow sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
Parama Red sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
Parama White sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
Progresline sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Santer Zarzadzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
Skydas - Przeglądy Budowlane sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus

CITY SERVICE SE, registrikood 12827710, Narva mnt 5, Tallinn, Eesti
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
31. detsembril 2020 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
(Kui pole märgitud teisiti, on kõik summad esitatud tuhandetes eurodes.)

TED sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Kinnisvarahaldus
Tumieszkamy sp. z o. o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
Wolska Aparthotel sp. z o. o.**	Poola	100%	100%	Majutusteenused
Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Elamuhaldus
ZZN Inwestycje sp. z o.o.	Poola	100%	100%	Mittetoimiv
ОАО Сити Сервис / ОАО City service	Peterburi	100%	100%	Elamuhaldus
ЗАО Сити Сервис / ЗАО City service	Peterburi	100%	100%	Elamuhaldus
ООО Специализированное ремонтно-наладочное управление	Peterburi	100%	100%	Ehitus ja projekteerimine
ООО МН Групп	Peterburi	100%	100%	Kohalik valdusettevõtte
ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района	Peterburi	80%	80%	Elamuhaldus
ООО Чистый дом	Peterburi	100%	100%	Territooriumi hooldus- ja koristusteenused
ООО Подъемные механизмы	Peterburi	100%	100%	Liftide paigaldus ja hooldus
ООО Территория комфорта	Peterburi	100%	100%	Mittetoimiv

2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõttesse investeeringust Marijampolés butų ūkis UAB-sse (34% osalus).

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

** Kontsern lõpetas Wolska Aparthotel sp. z o. o. konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes pärast pankrotihalduri määramist 3. juunil 2020 ehk päeval, mil kontsern kontrolli kaotas.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontsernis 2020. aastal toimunud muutused

1. detsembril 2020 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Miesto butų ūkis (ostuhind 47 000 eurot) (täpsem info omandamise kohta on leitav lisast 5).

2020. aastal asutas kontsern mitu uut tütarettevõtet:

- 8. septembril 2020 asutas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu ettevõtte UAB Valymo projektai Vilnius 1 (osakapital 2500 eurot).
- 9. septembril 2020 asutas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu järgmised ettevõtted: UAB Valymo projektai Vilnius 2, UAB Valymo projektai Vilnius 3, UAB Valymo projektai Vilnius 4, UAB Valymo projektai Kaunas, UAB Valymo projektai Klaipėda, UAB Valymo projektai Šiauliai (iga ettevõtte osakapital 2500 eurot).

10. märtsil 2020 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Būsto mokėjimai ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 231 000 eurot. Müüdü tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Būsto mokėjimai 10. märts 2020
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	-
Põhivara (v.a firmaväärtus)	-
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	1
Raha ja rahalähendid	144
Pika- ja lühiajalised kohustised	(1)
Müüdü netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	144
Vähemusosanikele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	231

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeeringute müügist“ 87 000 euro suuruse puhaskasumi.

2020. aasta alguses langetas kontserni juhtkond otsuse, et City Service SE Poola tütarettevõtte Wolska Aparthotel sp. z o. o. kuulutab välja pankroti, ning 30. märtsil 2020 esitaski Wolska Aparthotel sp. z o. o. Poolas asjakohasele ametiasutusele avalduse pankrotimenetluse alustamiseks. 3. juunil 2020 tegi kohus otsuse ettevõtte pankrotihalduri määramise kohta. Pärast pankrotihalduri määramist lõpetas kontsern kõnealuse ettevõtte konsolideerimise oma raamatupidamise aastaaruandes, kuna sellest kuupäevast kaotas kontsern ettevõtte üle kontrolli, ning on kajastanud seda edaspidi vastavalt standardile IFRS 9 õiglasest väärtuses, millest on arvatud maha müügikulutused (st 0 eurot). 3. juunil 2020 esitas pankrotihaldur kohtule avalduse Wolska Aparthoteli likvideerimismenetluse algatamiseks. Ettevõtte jääb tütarettevõtte osanikuks kuni pankrotimenetluse lõpuni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud vaid perioodi jaanuar – mai 2020 netotulem. Dekonsolideeritud tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	Wolska Aparthotel sp. z o. o. 3. juuni 2020
Müügikuupäev	
Põhivara	30
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	104
Raha ja rahalähendid	319
Pika- ja lühiajalised kohustised	(1 236)
Müüdü netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	(783)
Vähemusosanikele kuuluv osa	-

1 Üldine informatsioon (jätkub)

Kontsern kajastas tütarettevõtte dekonsolideerimisest 204 000 euro suuruse puhaskasumi, kuhu on arvestatud ka 579 000 euro suurune kahjum vara väärtuse langusest, mis tekkis kontserni nõuetest dekonsolideeritud tütarettevõtte vastu likvideerimise kuupäeva seisuga, ning tütarettevõtte kohustiste ja varade hinnangulise likvideerimisväärtuse vahe summas (783) 000 eurot.

30. oktoobril 2020 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Valymo projektai Šiauliai ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 5000 eurot. Müüdü tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Valymo projektai Šiauliai 30. oktoober 2020
Müügikuupäev	
Põhivara (v.a firmaväärtus)	16
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	39
Raha ja rahalähendid	43
Pika- ja lühiajalised kohustised	(79)
Müüdud netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	19
Vähemusosani keele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	5

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeeringute müügist“ (14 000) euro suuruse puhas(kahjumi).

26. novembril 2020 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Valymo projektai Klaipėda ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 12 000 eurot. Müüdü tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Valymo projektai Klaipėda 26. november 2020
Müügikuupäev	
Põhivara (v.a firmaväärtus)	41
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	150
Raha ja rahalähendid	16
Pika- ja lühiajalised kohustised	(173)
Müüdud netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	34
Vähemusosani keele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	12

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeeringute müügist“ (22 000) euro suuruse puhas(kahjumi).

1 Üldine informatsioon (jätkub)

1. detsembril 2020 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Economus ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 390 000 eurot. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Economus 1. detsember 2020
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	136
Põhivara (v.a firmaväärtus)	6
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	1 054
Raha ja rahalähendid	122
Pika- ja lühiajalised kohustised	(1 069)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	249
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	390

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeeringute müügist“ 141 000 euro suuruse puhaskasumi.

22. detsembril 2020 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Naujosios Vilnios turgavietē ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 860 000 eurot. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Naujosios Vilnios turgavietē 22. detsember 2020
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	18
Põhivara (v.a firmaväärtus)	248
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	11
Raha ja rahalähendid	41
Pika- ja lühiajalised kohustised	(36)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	282
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	860

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeeringute müügist“ 578 000 euro suuruse puhaskasumi.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

22. detsembril 2020 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Karoliniškių turgus ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 1 370 000 eurot. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Karoliniškių turgus 22. detsember 2020
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	576
Põhivara (v.a firmaväärtus)	226
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	16
Raha ja rahalähendid	22
Pika- ja lühiajalised kohustised	(32)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	808
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
 Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	 1 370

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeringute müügist“ 562 000 euro suuruse puhaskasumi.

23. detsembril 2020 müüdi kontserni kuuluvad ettevõtted UAB Mano büsto sauga ja UAB Mano sauga LT (koos ettevõtetega UAB Algos saugos tarnyba, UAB Acta iuventus ja UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai) ning nende konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 1 euro. Müüdüd tütarettevõtete andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Mano Büsto sauga 23. detsember 2020
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	12
Põhivara (v.a firmaväärtus)	41
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	50
Raha ja rahalähendid	9
Pika- ja lühiajalised kohustised	(694)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	(582)
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
	UAB Mano sauga LT 23. detsember 2020
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	10
Põhivara (v.a firmaväärtus)	139
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	170
Raha ja rahalähendid	(647)
Pika- ja lühiajalised kohustised	(228)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	(556)
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-

1 Üldine informatsioon (jätkub)

	UAB Algos saugos tarnyba 23. detsember 2020
Müügikuupäev	
Põhivara (v.a firmaväärtus)	268
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	44
Raha ja rahalähendid	81
Pika- ja lühiajalised kohustised	(11)
Müüdud netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	382
Vähemusosanikele kuuluv osa	-
	UAB Acta iuventus 23. detsember 2020
Müügikuupäev	
Põhivara (v.a firmaväärtus)	232
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	29
Raha ja rahalähendid	11
Pika- ja lühiajalised kohustised	(130)
Müüdud netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	142
Vähemusosanikele kuuluv osa	-
	UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai 23. detsember 2020
Müügikuupäev	
Põhivara (v.a firmaväärtus)	3
Raha ja rahalähendid	5
Pika- ja lühiajalised kohustised	(785)
Müüdud netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	(777)
Vähemusosanikele kuuluv osa	-

Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites 1 euro

Kontsern kajastab tütarettevõtete osade müügist konsolideeritud koondkasumiaruandes real „Kasum (kahjum) investeeringute müügist“ 1 178 000 euro suuruse puhaskasumi.

Kontsernis 2019. aastal toimunud muutused

2019. aastal omandas kontsern ühe tütarettevõtte:

- 21. jaanuaril 2019 omandas kontsern oma Läti tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes SIA Ventspils nami (ostuhind 120 000 eurot), mis tegeleb Ventspilsis elamuhaldusteenuste pakkumisega.

Samuti toimusid 2019. aastal kontsernis mitmed reorganiseerimised (muutused kontserni juriidilises struktuuris):

- 29. mail 2019 viidi lõpule ettevõtte UAB Namų priežiūros centras reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi uus ettevõtte UAB Šilainių būstas. Ettevõtte UAB Namų priežiūros centras juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.
- 27. juunil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Pietinis būstas ja UAB Šiaulių būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Pietinis būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šiaulių būstas. UAB Pietinis būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Šiaulių būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Šiauliai, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

- 27. juunil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Vilkpėdės būstas ja UAB Naujamiesčio būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Vilkpėdės būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Naujamiesčio būstas. UAB Vilkpėdės būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Naujamiesčio būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Vilnius, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 28. juunil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Lazdynų butų ūkis, UAB Justiniškių būstas, UAB Viršuliškių būstas, UAB Pašilaičių būstas ja UAB Karoliniškių būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Lazdynų butų ūkis, UAB Justiniškių būstas, UAB Viršuliškių būstas ja UAB Pašilaičių būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Karoliniškių būstas. UAB Lazdynų butų ūkis, UAB Justiniškių būstas, UAB Viršuliškių būstas ja UAB Pašilaičių būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Karoliniškių būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Sostinė, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 28. juunil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Danės būstas, UAB Vėtrungės būstas ja UAB Jūros būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Danės būstas ja UAB Vėtrungės būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Jūros būstas. UAB Danės būstas ja UAB Vėtrungės būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Jūros būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Baltija, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 28. juunil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Nemuno būstas ja UAB Dainavos būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Nemuno būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Dainavos būstas. UAB Nemuno būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Dainavos būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Dainava, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 28. juunil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Antakalnio būstas ja UAB Žirmūnų būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Antakalnio būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Žirmūnų būstas. UAB Antakalnio būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Žirmūnų būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Neris, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 18. juulil 2019 viidi lõpule ettevõtte UAB Mano Būsto priežiūra reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi uus ettevõtte UAB EPC projektai. Ettevõtte UAB Mano Būsto priežiūra juhtkond ja muud kontaktandmed reorganiseerimisel ei muutunud.
- 19. juulil 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Kauno centro būstas ja UAB Šilainių būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Kauno centro būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šilainių būstas. UAB Kauno centro būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Šilainių būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Kaunas, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 14. augustil 2019 viidi lõpule ettevõtte UAB Mano aplinka reorganiseerimine. Reorganiseerimine toimus eraldumise teel. Pärast varade, õiguste ja kohustuste eraldamist loodi kaks uut ettevõtet UAB City Service Cleaning ja UAB Mano aplinka. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Mano aplinka uueks nimeks UAB Būsto aplinka, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.
- 31. oktoobril 2019 viidi lõpule ettevõtete UAB Šilutės būstas, UAB Tauragės būstas ja UAB Šilalės būstas reorganiseerimine. Reorganiseerimisprotsessi lõppedes liideti UAB Tauragės būstas ja UAB Šilalės būstas koos kõigi oma varade, õiguste ja kohustustega ettevõttega UAB Šilutės būstas. UAB Tauragės būstas ja UAB Šilalės būstas tegevus lõpetati ning ettevõtte kustutati registrist. Reorganiseerimisjärgselt sai ettevõtte UAB Šilutės būstas uueks nimeks UAB Mano Būstas Vakarai, ettevõtte juhtkond ja muud kontaktandmed ei muutunud.

2019. aastal asutas kontsern mitu uut tütarettvõtet:

- 5. veebruaril 2019 asutas kontsern oma Hispaania tütarettvõtte kaudu uue ettevõtte Euronamas Gestion de Fincas Meseta Central, S.L.U. (osakapital 3000 eurot).
- 5. veebruaril 2019 asutas kontsern oma Hispaania tüharettvõtte kaudu uue ettevõtte Euronamas Gestion de Fincas Levante, S.L.U. (osakapital 3000 eurot).
- 6. mail 2019 asutas kontsern oma Leedu tüharettvõtte kaudu ettevõtte UAB PortalPRO (osakapital 2500 eurot).

1 Üldine informatsioon (jätkub)

17. juunil 2019 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Toirenta ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 139 000 eurot. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Toirenta 17. juuni 2019
Müügikuupäev	
Firmaväärtus	135
Põhivara (v.a firmaväärtus)	291
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	84
Raha ja rahalähendid	10
Pika- ja lühiajalised kohustised	(275)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	245
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	139

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist 106 000 euro suuruse puhas(kahjumi).

16. septembril 2019 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Pastatų priežiūros paslaugos ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 2500 eurot. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Pastatų priežiūros paslaugos 16. september 2019
Müügikuupäev	
Raha ja rahalähendid	3
Pika- ja lühiajalised kohustised	(3)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	3

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist 3000 euro suuruse puhaskasumi.

1 Üldine informatsioon (jätkub)

8. novembril 2019 müüdi kontserni kuuluv ettevõtte UAB Voverès ning tema konsolideerimine käesolevas raamatupidamise aastaaruandes lõpetati. Müügitehingu koguväärtuseks oli 1 euro. Müüdüd tütarettevõtte andmed on võetud kokku alltoodud tabelis:

	UAB Voverès
	8. november 2019
Müügikuupäev	
Põhivara (v.a firmaväärtus)	510
Käibevara (v.a raha ja rahalähendid)	217
Raha ja rahalähendid	7
Pika- ja lühiajalised kohustised	(456)
Müüdüd netovara kokku	
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	278
Vähemusosaniikele kuuluv osa	-
Saadud tasu kokku, kogu summa rahas ja rahalähendites	-

Kontsern kajastas tütarettevõtte osade müügist 354 000 euro suuruse puhaskahjumi, kuhu on arvestatud ka 76 000 euro suurune kahjum vara väärtuse langusest, mis tekkis kontserni nõuetest maha müüdüd tütarettevõtete vastu müügikuupäeva seisuga.

Investeeringud sidusettevõtetesse

2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid kontserni investeeringud sidusettevõtetesse investeeringust Marijampolės butų ūkis UAB-sse (34% osalus), mis omandati 16. mail 2011. Kõnealuse ettevõtte põhitegevusalaks on elamuhaldusteenuste pakkumine.

Kontsern kajastas oma koondkasumiaruandes kontserni osa sidusettevõtte majandustulemustest, mis 31. detsembril 2020 oli 35 000 eurot ja 31. detsembril 2019 oli 12 000 eurot. Aastatel 2020 ja 2019 kontsern sidusettevõtetelt dividende ei saanud.

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

	UAB Marijampolės butų ūkis	UAB Marijampolės butų ūkis
	2020	2019
Põhivara	104	79
Käibevara	675	586
Pikaajalised kohustised	(14)	(10)
Lühiajalised kohustised	(538)	(530)
Netovara	227	125
Müügitulu	1 244	1 130
Puhaskasum (-kahjum)	102	35
Kontserni investeeringu bilansiline jääkväärtus	216	182

2 Arvestuspõhimõtted

2.1. Koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel.

Ettevõtte juhtkond kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 30. aprillil 2021. Ettevõtte aktsionäridel on seadusest tulenev õigus käesolev raamatupidamise aastaaruanne kas kinnitada või jätta kinnitamata ja nõuda juhtkonnalt uue koostamist.

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

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2020:

IFRS-ide kontseptuaalne raamistik

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

IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

IASB andis välja IFRS 3 muudatused, millega täpsustatakse 'äritegevuse' definitsiooni, et lahendada probleeme, mis on tekkinud ettevõtetele olukordades, kus neil on vaja teha kindlaks, kas omandatud on äritegevus või vararühm. Muudatusi kohaldatakse äriühendustele ja varadele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algaval aruandeperioodil, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Juhtkonna hinnangul muudatuse rakendamine kontserni raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju ei avaldanud.

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

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse mõiste 'oluline' definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva ettevõtte finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. Juhtkonna hinnangul muudatuse rakendamine kontserni raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

Viitintressimäärade (IBOR) reform – IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7 (muudatused)

2019. aasta septembris võttis IASB vastu muudatused standardites IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7, millega lõpetas esimese etapi oma tööst, et tegeleda IBOR-reformi mõjudega finantsaruandlusele. Avaldatud muudatused adresseerivad teemasid, mis mõjutavad finantsaruandlust intressimäära asendamisele eelneval perioodil, ning käsitlevad reformi mõju teatud IFRS 9 ja IAS 39 riskimaandamisarvestuse nõuetele, mis eeldavad tulevikku suunatud analüüsi. Muudatustega võimaldatakse kasutada ajutisi vabastusi kõigi riskimaandamissuhete kajastamisel, mida viitintressimäärade reform otseselt mõjutab, võimaldades riskimaandamisarvestuse jätkumist seniste põhimõtete alusel kuni ebakindluse lõpu ja tänase viitintressimäära asendamiseni alternatiivse riskivaba intressimääraga. Muudetud on ka IFRS 7-t, kuhu lisandus täiendavaid nõudeid intressimäärade reformist tuleneva ebakindluse avalikustamise osas.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

Muudatusi kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Teises etapis tegeletakse küsimustega, mis võivad mõjutada finantsaruandlust, kui tänane viitintressimäär asendatakse riskivaba intressimääraga (RFR). Kontserni juhtkond on hinnanud muudatuse rakendamise mõju ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldanud.

IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused

Muudatust kohaldatakse tagasiulatuvalt kõigile 1. juunil 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine, sh finantsaruannete puhul, mis polnud 2020. aasta 28. mai seisuga veel kinnitatud. IASB muutis standardit, et võimaldada rentnikel loobuda IFRS 16 nõuete rakendamisest rendilepingute muutmise kajastamisel seoses otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustustega. Muudatusega lubatakse rentnikel kajastada COVID-19 pandeemiast tingitud rendisoodustustest tulenevat rendimaksete muutust nii, nagu nad teeks seda IFRS 16 kohaselt siis, kui tegemist ei oleks rendilepingu muudatusega, kuid seda vaid juhul, kui täidetud on kõik järgmised tingimused:

- Rendimaksete muutuse tulemusel on renditasu sisuliselt sama või väiksem kui vahetult enne muutust.
- Rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2021.
- Rendilepingu muudes tingimustes olulisi muudatusi ei tehta.

Juhtkonna hinnangul mõjutas COVID-19 vaid ühte rendilepingut ning selle väärtust on asjakohaselt korrigeeritud. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see märkimisväärset mõju ei avaldanud.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

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

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

Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mitte kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. COVID-19 pandeemia tõttu on IASB lükanud standardi jõustumise kuupäeva aasta võrra edasi 1. jaanuarile 2023, et anda ettevõtetele rohkem aega kohustiste liigitamisel kaasnevate muudatuste rakendamiseks. Muudatuste eesmärk on tagada finantsaruannete parem võrreldavus, aidates ettevõtetel määrata, kas võlad ja muud kohustised, mille maksetähtpäev ei ole kindel, tuleb liigitada finantsseisundi aruandes lühi- või pikaajalisteks. Muudatused mõjutavad kohustiste esitusviisi finantsseisundi aruandes ega muuda eksisteerivaid nõudeid, mis puudutavad vara, kohustise, tulu või kulu mõõtmist, kajastamise aega või avalikustatavat infot. Muudatustega selgitatakse ka, kuidas liigitada võlainstrumente, mida ettevõtte võib arveldada emiteerides omakapitaliinstrumente. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

IFRS 3 „Äriühendused“, IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused ning iga-aastased parandused ajavahemikuks 2018–2020

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. IASB on andnud välja IFRS-ide väikesemahulised muudatused:

- IFRS 3 „Äriühendused“ muudatustega uuendatakse standardis olevat viidet finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule ilma, et muudetaks äriühenduste kajastamise nõudeid.
- IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatustega keelatakse ettevõtte sellise müügitulu mahaarvamine materiaalse põhivara soetusmaksumusest, mis saadakse toodetud toodete müümisest perioodil, kui ettevõtte tegeleb veel vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimisega. Sellise müügitulu ja seotud kulud peab ettevõtte kajastama kasumiaruandes.
- IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatustega täpsustatakse, milliseid lepingu täitmisega seotud kulusid peab ettevõtte lepingu kahjulikkuse hindamisel arvesse võtma.
- Iga-aastaste parandustega ajavahemikuks 2018–2020 tehakse väiksemaid muudatusi standardites IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“, IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ ning IFRS 16 „Rendiarvestus“ näidetes.

EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Muudatus puudutab kontserni juhul, kui kontsern tulevikus selliseid tehinguid teeb.

Viitintressimäärade (IBOR) reformi teine etapp – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 muudatused

2020. aasta augustis võttis IASB vastu IBOR-reformist tulenevad muudatused standardites IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16, viies lõpule oma IBOR-reformi mõjude adresseerimisele suunatud tegevused. Muudatustega nähakse ette ajutised vabastused selleks, et tulla toime mõjuga finantsaruandlusele, mis tekib IBOR-i asendamisest alternatiivse, peaaegu riskivaba intressimääraga (RFR). Täpsemalt lubatakse kasutada finantsvarade- ja kohustistega seotud lepingupõhiste rahavoogude arvutamise aluse muutumise kajastamisel lihtsustust, mille kohaselt võib korrigeerida sisemist intressimäära intressi turumäära muutumisega samas ulatuses. Samuti lubatakse muudatustega lihtsustusi riskimaandamissuhete lõpetamise kajastamisel, sh ei pea RFR-instrumendi riskikomponendi maandamise instrumendina määratlemisel ajutiselt täitma selgelt eristatavuse nõuet. IFRS 4 muudatustega võimaldatakse endiselt IAS 39-t rakendavatel kindlustusandjatel kasutada samu ajutisi vabastusi, mis kehtestati IFRS 9 muudatustega. Muudetud on ka IFRS 7-t, et aidata finantsaruannete kasutajatel mõista viitintressimäärade reformi mõju ettevõtte finantsinstrumentidele ja riskijuhtimisstrateegiale. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Rakendamine toimub küll tagasiulatuvalt, kuid varasemaid perioode korrigeerima ei pea. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'arvestushinnang' definitsioon

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatused puudutavad kõiki 1. jaanuaril 2023 või hiljem arvestuspõhimõtetes ja arvestushinnangutes toimuvaid muutusi. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnang raamatupidamise aastaaruandes kajastuv rahaline summa, mille mõõtmisel esineb hinnangu ebakindlus. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

Kontsern hakkab ülaloodud uusi arvestuspõhimõtteid rakendama nende jõustumise päeval, eeldusel, et need on EL-i poolt heakskiidetud.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.1. Koostamise alused (jätkub)

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestuspõhimõtete avalikustamine

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega antakse juhiseid selle kohta, kuidas otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. IAS 1 muudatustega asendatakse nõue avalikustada 'peamised' arvestuspõhimõtted nõudega avalikustada 'olulisemad' arvestuspõhimõtted. Rakendusjuhendisse on lisatud ka täpsemad suunised ja näited, mis peaksid aitama otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-st tingitud rendisoodustused

2021. aasta veebruaris tegi IASB ametliku ettepaneku pikendada rendisoodustuste kehtivust aasta võrra, st lubada soodustuste rakendamist rendimaksetele, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2022 (mitte 30. juunil 2021, nagu varem). Kontserni juhtkond on andnud muudatuse võimaliku rakendamise potentsiaalse mõju kohta oma esialgse hinnangu ning jõudnud järeldusele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele see mingit mõju ei avaldaks.

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

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

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

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

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

2.2. Konsolideerimise põhimõtted

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb City Service SE ning viimase tütar- ja sidusettevõtete aruannetest. Tütarettevõtete raamatupidamise aastaaruanded koostatakse emaettevõttega sama aruandeaasta kohta ühesuguste arvestuspõhimõtete alusel.

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

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

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.2. Konsolideerimise põhimõtted (jätkub)

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

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

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

Äriühendused

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

2.3. Konsolideerimise põhimõtted

Etapidena toimuva äriühenduse puhul hinnatakse omandaja varasem osalus omandatud ettevõttes ümber omandamiskuupäeva õiglasesse väärtusesse ja kajastatakse kasumiaruandes. Omandaja ülekantavat tingimuslikku tasu kajastatakse omandamiskuupäeva seisuga õiglasel väärtuses. Kui hinnang vara või kohustisena kajastatud tingimusliku tasu õiglase väärtuse osas järgnevatel perioodidel muutub, kajastatakse muutus vastavalt standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumiaruandes või muu koondkasumi all. Omakapitaliks klassifitseeritud tingimuslikku tasu ei hinnata ümber enne, kui selle laekumine on kajastatud omakapitalis.

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

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

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

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

2.4. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse (ettevõtte)

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

Tütarettevõtete kohustiste katteks esmasel kajastamisel antud finantsgarantiid kajastatakse finantsseisundi aruandes nende hinnangulises õiglasel väärtuses investeeringutena tütarettevõtetesse ja finantskohustisena. Pärast esmast arvelevõtmist hakatakse kõnealust finantskohustist amortiseerima ning kajastama tuluna vastavalt sellele, kuidas tütarettevõtte finantskohustist ise amortiseerib / pangale tasub. Kui eksisteerib teoreetiline võimalus, et tütarettevõtte ei pruugi olla suuteline oma kohustusi panga ees täitma, kajastatakse ettevõtte finantskohustist kas 1) IFRS 9 kohaselt leitud eeldatava krediidi kahju ulatuses või 2) algselt arvele võetud summas (st õiglasel väärtuses), millest on arvatud maha kumulatiivne tulu/amortisatsioon, olenevalt sellest, kumb on suurem.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.5. Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad

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

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

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

2.6. Immateriaalne põhivara (v.a firmaväärtus)

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

Immateriaalse põhivara kasulikku eluiga hinnatakse kas piiratuks või piiramatuks.

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

Kliendisuhet	5–40 aastat
Muu immateriaalne põhivara	3–10 aastat

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

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

Kontserni ainuke piiramatu kasuliku elueaga vara on firmaväärtus.

2.7. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud

Materiaalset põhivara (sh kinnisvarainvesteeringuid) kajastatakse soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumulatsioonikulu ja vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid.

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

Kulumit arvutatakse lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul järgmiselt:

Hooned (sh kinnisvarainvesteeringud)	15–62,5 aastat
Sõidukid	4–10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3–6 aastat

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

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

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.7. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

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

Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

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

2.8. Finantsvarad

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

- **Finantsvarad**

Esmane kajastamine ja mõõtmine

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

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

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

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

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

Edasine kajastamine

Pärast esmast kajastamist mõõdab kontsern finantsvara järgmiselt:

- Korrigeeritud soetusmaksumuses (võlainstrumentid)
- Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi, kumulatiivse kasumi või kahjumi ümberklassifitseerimisega (võlainstrumentid); 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud
- Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi, kumulatiivse kasumi või kahjumi ümberklassifitseerimiseta nende kajastamise lõpetamisel (omakapitaliinstrumentid); 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud
- Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande; 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.8. Finantsvarad (jätkub)

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (võlainstrumendid)

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

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

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

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

Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad koosnevad kauplemissesmärgil hoitavatest finantsvaradest, esmasel kajastamisel õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks klassifitseeritud finantsvaradest ning kohustuslikus korras õiglasest väärtuses kajastatavatest finantsvaradest. Finantsvara klassifitseeritakse kauplemissesmärgil hoitavaks, kui see soetatakse eesmärgiga see lähitulevikus edasi müüa või tagasi osta. Kauplemissesmärgil hoitavaks klassifitseeritakse ka kõik tuletisinstrumendid (sh eraldatud varjatud tuletisinstrumendid), mis pole määratud efektiivseteks riskimaandamisinstrumentideks. Finantsvarad, mille rahavood ei ole ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed, klassifitseeritakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks sõltumata nende ärimudelist ning kajastatakse vastavalt. Hoolimata eeltoodud tingimustest, mis peavad olema täidetud selleks, et klassifitseerida võlainstrumente korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi kajastatavateks, võib klassifitseerida võlainstrumendid esmasel kajastamisel ka õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks, kui see kas kõrvaldab arvestuse mittevastavuse või vähendab seda oluliselt. Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavaid finantsvarasid kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtuses, õiglase väärtuse muutused aga koondkasumiaruandes. 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga kontsernil selliseid finantsvarasid ei olnud.

Finantsvara väärtuse langus

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

Ostjate vastu suunatud nõuete väärtuse langus

Ostjate vastu suunatud nõuete ja lepinguvara puhul kasutab kontsern eeldatava krediidikahju leidmiseks lihtsustatud meetodit. Kontsern ei jälgi muutusi krediidiriskis, vaid kajastab igal aruandekuupäeval allahindluse nende eluea jooksul eeldatava krediidikahju põhjal. Kontsern on loonud eraldiste moodustamise maatriksid eraldi iga turu kohta, kus kontsern tegutseb.

Maatriksid põhinevad nende varasemal krediidikahju kogemusel, mida on korrigeeritud võlgnikele ja majanduskeskkonnale iseloomulike tulevikku vaatavate teguritega, nagu SKP kasv ja töötuse määr. Eraldiste moodustamise maatriksite struktureerimisel on lähtutud homogeensetest kliendigruppidest. Pikaajaliste nõuete väärtuse languse leidmiseks kasutati sama meetodit kui tähtaja mitteületanud nõuete puhul, kuna 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga tähtaja ületanud pikaajalisi nõudeid polnud.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.8. Finantsvarad (jätkub)

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

Antud laenude (sh kontsernisisesete laenude) väärtuse langus

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

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

- Faas 1. Esmasel kajastamisel kajastab kontsern/ettevõtte 12 kuu jooksul tekkida võiva eeldatava krediidikahju. Siia liigitatakse ka need varem 2. faasi alla kuulunud võlainstrumentid, mille krediidirisk on vahepeal paranenud.
- Faas 2. Laenude puhul, mille krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud, kajastab kontsern/ettevõtte allahindluse nende eluea jooksul eeldatava krediidikahju alusel. Siia liigitatakse ka need varem 3. faasi alla kuulunud võlainstrumentid, mille krediidirisk on vahepeal paranenud. Kontsern/ettevõtte loeb krediidiriski oluliselt suurenenuks, kui lepinguliste maksetega ollakse kontsernisisesete laenude puhul üle 60 päeva üle tähtaja ja muude laenude puhul üle 30 päeva üle tähtaja või finantsandmed näitavad, et võlgnikul on rahalisi raskusi.
- Faas 3. Laenude puhul, mille väärtus on krediidiriski tõttu langenud, kajastab kontsern nende eluea jooksul eeldatava krediidikahju. Meetod on sarnane 2. faasi puhul kasutatavaga, kuid kohustuste täitmata jätmise tõenäosuseks arvestatakse 100%.

- **Finantskohustised**

Esmase kajastamine ja mõõtmine

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

Edasine kajastamine

Finantskohustiste edasine kajastamine sõltub nende klassifikatsioonist:

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantskohustised

Õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantskohustised koosnevad kauplemissesmärgil hoitavatest finantskohustistest ning esmasel kajastamisel õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks klassifitseeritud finantskohustistest. Finantskohustis klassifitseeritakse kauplemissesmärgil hoitavaks, kui see võetakse eesmärgiga see lähitulevikus tagasi osta. Kõnealusesse kategooriasse kuuluvad ka kontserni tuletisinstrumentid, mis ei ole määratletud standardi IFRS 9 „Finantsinstrumentid“ mõistes efektiivsete riskimaandamisinstrumentidena. Kauplemissesmärgil hoitavaks klassifitseeritakse ka kõik eraldatud varjatud tuletisinstrumentid, mis pole määratud efektiivseteks riskimaandamisinstrumentideks. Kauplemissesmärgil hoitavatest kohustistest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. 2020. ja 2019. aasta 31. detsembril seisuga kontsernil selliseid finantskohustisi ei olnud.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.8. Finantsvarad (jätkub)

Pangalaenud, laenukohustised ja muud võlad

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

Finantsinstrumentide tasaarveldamine

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

2.9. Finantsvarade ja -kohustiste kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

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

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

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

Finantskohustised

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

2.10. Õiglase väärtuse määramine

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

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

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

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

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.10. Õiglase väärtuse mõõtmine (jätkub)

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

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

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

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

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

2.11. Varud

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

2.12. Raha ja rahalähendid

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

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

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

Nii 2020. kui ka 2019. majandusaasta finantsseisundi aruandes on kajastatud piiratud kasutusega sularaha lühi- ja pikaajaliste nõuetena ostjate vastu (vt ka lisa 15).

2.13. Laenukasutuse kulutused

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

2020. ja 2019. aastal kapitaliseerimiskriteeriumitele vastavaid laenukasutuse kulutusi ei olnud.

2.14. Vara kasutusõigus ja rendikohustised

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

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.14. Vara kasutusõigus ja rendikohustised (jätkub)

Vara kasutusõiguse esmane kajastamine

Rendiperioodi alguses kajastab kontsern vara kasutusõiguse selle soetusmaksumuses. Vara kasutusõiguse soetusmaksumus koosneb järgmisest: rendikohustise summa selle esmasel kajastamisel, rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimaksed (millest on lahutatud saadud rendistiimulid), kõik kontserni esmased otsekulutused ning kontserni hinnangulised kulutused, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele, välja arvatud juhul, kui nimetatud kulutusi tehakse varude valmistamiseks. Kontserni kohustus seoses kõnealuste kulutustega tekib rendi jõustumise päeval või tingimusel, et ta kasutab alusvara kindla perioodi vältel. Kontsern kajastab neid kulutusi vara kasutusõiguse maksumuse osana siis, kui tal tekib seoses nende kulutustega kohustus.

i) Vara kasutusõigus

Vara kasutusõiguse edasine kajastamine

Pärast esmast arvelevõtmist kajastab kontsern vara kasutusõigust selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse mudeli kohaselt kajastab kontsern vara kasutusõigust selle soetusmaksumuses, millest on arvatud maha kulum ja väärtuse langusest tulenevad kahjumid ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Vara kasutusõigust amortiseerib kontsern vastavalt IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ nõuetele. Kui rendilepingu kohaselt läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõpus üle kontsernile või vara kasutusõiguse maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab kontsern vara kasutusõiguselt kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik vara kasutusõiguselt kulumit alates rendiperioodi algusest kuni vara kasutusõiguse kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt kas rendiperioodi või vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul (sõltuvalt sellest, kumb on lühem) järgmiselt:

- Hooned 1–10 aastat
- Sõidukid 4–10 aastat

Ka vara kasutusõigust amortiseeritakse.

Finantsseisundi aruandes kajastab kontsern vara kasutusõigust eraldi materiaalsest ja immateriaalsest põhivarast.

ii) Rendikohustised

Rendikohustiste esmane kajastamine

Rendiperioodi alguses kajastab kontsern rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksede nüüdsväärtuses. Rendimaksed diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga, kui seda on võimalik hõlpsasti kindlaks teha. Kui rendi sisemist intressimäära ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab kontsern enda alternatiivset laenuintressimäära. Rendiperioodi alguse seisuga sisaldavad rendikohustise mõõtmisel arvesse võetavad rendimaksed järgmisi alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest tehtavaid makseid, mida ei ole rendiperioodi alguseks tasunud: fikseeritud maksed, millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid; muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määra ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra; summad, mida rentnik peab eeldatavasti jääkväärtuse garantiide alusel tasuma; ostuõiguse realiseerimise hind juhul, kui on piisavalt kindel, et kontsern õiguse realiseerib; rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et kontsern kasutab rendilepingu lõpetamise õigust. Muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määra, võivad olla näiteks tarbijahinna indeksiga seotud maksed, intressi viitemääraga (nt LIBOR) seotud maksed või turu rendimäärade järgi muutuvad maksed.

Rendikohustiste edasine kajastamine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt: suurendab selle bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile, vähendab selle bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksedele ning hindab bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele, rendilepingu muudatustele või muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksedele.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.14. Vara kasutusõigus ja rendikohustised (jätkub)

Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Osaperioodi intressimäär on kas diskontomäär või muudetud diskontomäär, kui see on kohaldatav.

Pärast rendiperioodi algust kajastab kontsern kasumiaruandes järgmisi näitajaid, välja arvatud juhul, kui kulutused sisalduvad mõne teise standardi kohaldamisalasse kuuluva muu vara bilansilises väärtuses: rendikohustise intress ning muutuvad rendimaksed, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus selle perioodi kohta, mil nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus aset leidis.

Rendikohustiste ümberhindamine

Pärast rendiperioodi algust hinnatakse rendikohustis ümber, et kajastada rendimaksede muutusi. Kontsern kajastab rendikohustise ümberhindluse summat vara kasutusõiguse korrigeerimisena. Kui vara kasutusõiguse jääkväärtus väheneb aga nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

Muudetud diskontomäär

Rendiperioodi muutmisel hindab kontsern rendikohustise ümber, diskonteerides muudetud rendimakseid muudetud diskontomääraga. Muudetud rendimaksed teeb kontsern kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal või kui muutub alusvara ostuõiguse hinnang, mille hindamiseks on võetud arvesse asjakohaseid sündmusi ja asjaolusid. Kontsern teeb muudetud rendimaksed kindlaks, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

Rendiperioodi või alusvara ostuõiguse hinnangu muutmisel kasutab kontsern muudetud diskontomäärana kas järelejäänud rendiperioodi jooksul kehtivat rendi sisemist intressimäära, kui seda on võimalik hõlpsasti kindlaks teha, või rentniku alternatiivset laenuintressimäära ümberhindamise kuupäeva seisuga juhul, kui rendi sisemist intressimäära ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha.

Muutmata diskontomäär

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib kontsern muudetud rendimaksed juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest.

- Muutuvad jääkväärtuse garantii alusel eeldatavasti tasutavad summad. Kontsern teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.
- Tulevased rendimaksed muutuvad seoses nende kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Kontsern hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksedele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksede korrigeerimine). Järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksed teeb kontsern kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal.

Kontsern kasutab muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksede muutus on tingitud ujuvate intressimäärade muutusest. Sel juhul kasutab rentnik muudetud diskontomäära, mis vastab intressimäära muutustele.

Rendilepingu muutmine

Rentnik kajastab rendilepingu muudatust eraldi rendina juhul, kui

- muudatusega suurendatakse rendi ulatust, lisades sellele ühe või enama alusvara kasutamise õiguse, ning
- rendi hind suureneb tasu võrra, mis vastab ulatuse suurenemise eraldiseisvale hinnale, mida on korrigeeritud vastavalt konkreetse lepingu asjaoludele.

Kui rendilepingu muudatust ei arvestata eraldi rendina, teeb kontsern rendilepingu muudatuse jõustumise kuupäeval järgmist:

- jaotab muudetud lepingu kohase tasu,
- teeb kindlaks muudetud rendiperioodi ning
- hindab rendikohustise ümber, diskonteerides muudetud rendimakseid muudetud diskontomääraga.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.14. Vara kasutusõigus ja rendikohustised (jätkub)

Kui rendilepingu muudatust ei arvestata eraldi rendina, arvestab kontsern rendikohustise ümberhindlust järgmiselt:

- rendi ulatust vähendava rendilepingu muudatuse korral vähendab vara kasutusõiguse bilansilist väärtust vastavalt rendi osalisele või täielikule lõppemisele. Kontsern kajastab rendi osalisest või täielikust lõpetamisest tuleneva kasumi või kahjumi kasumiaruandes;
- kõigi muude rendilepingu muudatuste korral korrigeerib vastavalt vara kasutusõigust.

Kontsern kajastab rendikohustisi finantsseisundi aruandes eraldi teistest kohustistest. Rendikohustiste intressikulu kajastatakse eraldi vara kasutusõiguse kulumist. Rendikohustise intressikulu kuulub finantskulude hulka, mis kajastatakse koondkasumiaruandes.

iii) Lühiajalised ja madala väärtusega vara rendilepingud

Oma lühiajaliste masinate ja seadmete rendi lepingute (st rendilepingud, mille perioodi kestus selle algusest arvestades ei ületa 12 kuud ning mis ei sisalda ostuõigust) kajastamisel rakendab kontsern lühiajaliste rendilepingute puhul lubatud erandit. Madala väärtusega kontoritehnika rendi lepingute kajastamisel kasutab kontsern madala väärtusega rendilepingute puhul lubatud erandit. Lühiajaliste ja madala väärtusega vara rendilepingutega seotud rendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

2.15. Töötajate hüvitistega seotud eraldised

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

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

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

2.16. Eraldised

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

2.17. Tulumaks

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

2020. ja 2019. aastal oli Leedu tulumaksumäär 15%. Venemaal, Lätis, Poolas ja Hispaanias olid tulumaksumäärad aastal 2020 vastavalt 20%, 20%, 19% ja 25% (2019: 20%, 20%, 19% ja 25%). Eestis oli tulumaksumäär 2020. aastal 20%, teatud regulaarselt makstavatele dividendidele kehtis 14% soodusmäär (2019: 20%, teatud regulaarselt makstavatele dividendidele 14%).

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.17. Tulumaks (jätkub)

Läti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Lätis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende (seadus muutus aastal 2018). 2020. aastal oli maksumäär netodividendidena väljamakstud summalt 20/80 (2019: 20/80). Kuna maksuobjektiks ei ole mitte kasum, vaid dividendid, pole üldjuhul erinevusi ka varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel, mis võiks viia edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste tekkeni. Dividendidelt tasumisele kuuluv tulumaks kajastatakse selle perioodi tulumaksukuluna, kus dividendid välja kuulutatakse. Küll aga kajastatakse edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt, mis tekivad investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui ajutise erinevuse tühistamise ajastamist on võimalik kontrollida ning on tõenäoline, et ajutine erinevus lähemas tulevikus ei tühistu.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 2020. aastal oli maksumäär netodividendidena väljamakstud summalt 20/80 (2019: 20/80). Soodusmäär 14/86 rakendatakse regulaarselt makstavate dividendide netosummale, mis võrdub kolme eelneva kalendriaasta keskmise maksustatud dividendimaksuga (2018. aasta on esimene arvesse võetav aasta). Kuna maksuobjektiks ei ole mitte kasum, vaid dividendid, pole üldjuhul erinevusi ka varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel, mis võiks viia edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste tekkeni. Dividendidelt tasumisele kuuluv tulumaks kajastatakse selle perioodi tulumaksukuluna, kus dividendid välja kuulutatakse. Küll aga kajastatakse edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt, mis tekivad investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui ajutise erinevuse tühistamise ajastamist on võimalik kontrollida ning on tõenäoline, et ajutine erinevus lähemas tulevikus ei tühistu.

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni jaotamata kasum 19 836 000 eurot. Tulumaks dividendide väljamaksmisel on kas 20/80 või 14/86 jaotatud netodividendidelt, erandiks on siin vaid teatud välismaistelt tütarettevõtetelt ja püsivatest tegevuskohtadest saadud dividendid, mida on võimalik aktsionäridele maksuvabalt edasi jaotada. Seetõttu ei kaasneks kogu jaotamata kasumi netodividendidena väljamaksmisega olulist täiendavat tulumaksukohustist.

Leedus saab maksukahjumeid määramata ajani edasi kanda, erandiks on siin vaid väärtpaberite ja/või tuletisinstrumentide müügiga seotud kahjumid. Kahjumite edasikandmine lõpetatakse, kui ettevõtte lõpetab edasikantavaid kahjumeid algselt põhjustanud tegevuse, v.a juhul kui ettevõtte lõpetab oma tegevuse neist mitteolenevatel põhjustel. Väärtpaberite ja/või tuletisinstrumentide müügiga seotud kahjumid võib kanda järgmisesse perioodi edasi kuni 5 aastat ning neid saab kasutada vaid sama laadi tehingutega seotud maksustatava tulu vähendamiseks. Edasikantud maksukahjumeid saab kasutada käimasoleva perioodi maksustatava kasumi vähendamiseks kuni 70% ulatuses.

Venemaal saab maksukahjumeid määramata ajani ja Poolas kuni 5 aastat edasi kanda, kuid aruandeperioodi maksustatava kasumi vähendamiseks saab neid kasutada vaid kuni 50% ulatuses. Hispaanias saab maksukahjumeid määramata ajani edasi kanda ning aruandeperioodi maksustatava kasumi vähendamiseks saab neid kasutada kuni 70% ulatuses.

Edasilükkunud tulumaksu arvutatakse kohustiste meetodil. Edasilükkunud tulumaks näitab varade ja kohustiste tulumaksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vaheliste ajutiste erinevuste maksumõju. Edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi mõõdetakse maksumäärade alusel, mis peaksid eeldatavasti kehtima aastatel, millal kõnealused ajutised erinevused tühistuvad, lähtudes finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval kehtivatest või olulises osas kehtivatest tulumaksumääradest. Edasilükkunud tulumaksuvarasid kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mis vastab tulevikus juhtkonna hinnangul tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavaid ajutisi erinevusi kasutada. Kui usutakse, et osa edasilükkunud tulumaksuvaradest ei ole võimalik kasutada, kõnealust osa raamatupidamise aastaaruandes ei kajastata.

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.18. Müügitulu kajastamine

Kliendilepingutest saadav tulu

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

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

Samuti osutab kontsern oma klientidele territooriumi hooldus- ja koristusteenuseid ning muid nõudetööna pakutavaid teenuseid. Kliendilepingutest saadav tulu kajastatakse, kui kontroll kõnealuste teenuste üle on läinud üle kliendile, summas, mis vastab tasule, mida kontsernil on tema hinnangul õigus vastavate teenuste eest saada. Kontsern on jõudnud järeldusele, et kontroll kõnealuste teenuste üle läheb üle aja jooksul vastavalt teostamiskohustuse täitmise edenemisele.

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

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

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

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

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

2 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

2.18. Müügitulu kajastamine (jätkub)

Lepinguvara

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

Lepinguvarana kajastatakse viitlaekumisi, mis on seotud kuu jooksul osutatud teenuste hinnangulise väärtusega, milles pole kliendiga veel kokku lepitud ja mida klient pole aktsepteerinud ning mille eest esitatakse arve järgmisel kalendrikuul, ning kõnealuse müügiarve esitamisel klassifitseeritakse need kohe ümber ostjate vastu suunatud nõueteks.

Nõuded ostjate vastu

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

Lepingukohustised

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

2.19. Mittefinantsvarade väärtuse langus

Mittefinantsvarad (v.a firmaväärtus)

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

2.20. Tingimuslikud kohustised

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

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

2.21. Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

3 Hinnangute ja eelduste kasutamine raamatupidamise aastaruande koostamisel

Raamatupidamise aastaruande koostamine kooskõlas IFRS-iga, nagu see on vastu võetud EL-i poolt, eeldab teatud oluliste juhtkonnapoolsete hinnangute ja eelduste kasutamist, mis mõjutavad aruandes kajastatavate varade, kohustiste, tulude ja kulude summasid ning tingimuslike kohustiste avalikustamist. Kõnealuse raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud olulisemad hinnangud puudutavad materiaalse põhivara amortisatsiooni (lisad 2.7 ja 7), immateriaalse põhivara amortisatsiooni (lisad 2.6 ja 6), töötajate hüvitistega seotud eraldisi (lisad 2.15 ja 20), firmaväärtuse languse hindamist, sh kontserni varade jaotamist raha teenivate üksuste vahel (lisad 2.3 ja 5), ostjate vastu olevate nõuete allahindlust ning nende klassifitseerimist lühi- ja pikaajaliseks (lisad 2.19 ja 14), muude varade väärtuse langust (lisad 2.19, 6, 11, 12 ja 13), edasilükkunud tulumaksuvara kajastamist ja kasutamist (lisa 28) ning kontserni tütarettevõtetega seotud tingimuslike kohustisi (lisad 18 ja 32). Tulevikus võivad leida aset sündmused, mis võivad mõjutada tehtud hinnangute aluseks olevaid eeldusi. Hinnangute muutuste mõju kajastatakse raamatupidamise aastaruandes, kui kõnealust mõju on võimalik kindlaks määrata.

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

Juhtkond langetas käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamisel järgmised olulised otsused:

Muu immateriaalse põhivara all kajastatavate kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade, mille soetusmaksumus oli 2020. aasta 31. detsembri seisuga 29 368 000 eurot ning 2019. aasta 31. detsembri seisuga 31 224 000 eurot, hinnangulise kasuliku eluea määramine: juhtkond amortiseerib kõnealuseid kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja ehk 5–40 aasta jooksul. 2020. aastal analüüsis juhtkond põhjalikult kliendisuhete kestust, toetudes äritegevuse hetkeolukorrale, st juba sõlmitud lepingutele ning lõpetatud lepingute osakaalule, ning jõudis järeldusele, et Poolas ja Hispaanias tuleks vähendada amortisatsiooniperioodi 8 aastale (varem olid amortisatsiooniperioodid Poolas ja Hispaanias vastavalt 32 ja 10 aastat). Uued amortisatsiooniperioodid võetakse kasutusele alates 1. jaanuarist 2021. Amortisatsiooniperioodide muutmine tähendab 541 000 euro suurust muutust aastases amortisatsioonikulus. Kõnealuse kontsernile kuuluva immateriaalse põhivara raamatupidamislik jääkväärtus oli 2020. aasta 31. detsembri seisuga 20 942 000 eurot ning 2019. aasta 31. detsembri seisuga 23 763 000 eurot (vt ka lisa 6).

Maksukahjumite edasikandmisel kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara osas on juhtkonna hinnangu kohaselt äärmiselt tõenäoline, et prognoositud majandustulemused saavutatakse ning kõnealuseid maksukahjumeid on võimalik lähitulevikus realiseerida. Hinnangu edasilükkunud tulumaksuvara kasutamise täpse ulatuse kohta jõudis juhtkond toetudes oma parimatele teadmistele kontserni kuuluvate ettevõtete äritegevuse ja majandustulemuste kohta 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga (vt ka lisa 28).

Nagu avalikustatud lisas 14, oli kontsernil 2020. aasta 31. detsembri seisuga 3 517 000 euro (31. detsember 2019: 3 236 000 euro) väärtuses rohkem kui üle aasta oma tähtaja ületanud lühiajalisi nõudeid ostjate (nii avaliku kui erasektori klientide) vastu, mille väärtus juhtkonna hinnangul samuti langenud polnud. Juhtkond toetus oma hinnangus individuaalselt oluliste tähtaja ületanud nõuete saldo ning vastavate riikide nõuete laekumise perioodide analüüsile, kasutades tulevikku vaatavaid prognoose.

Kontserni juhtkond on kasutanud Peterburis ja Leedus tegutsevate tütarettevõtetega seotud võimalike maksu- ja juriidiliste riskide ning tingimuslike kohustiste katteks moodustatavate eraldiste hindamiseks tõenäosusega kaalutud eeldatava väärtuse meetodit (lisad 18 ja 32).

Nagu kirjeldatud lisades 5 ja 6, oli kontsernil 2020. aasta 31. detsembri seisuga 30 195 000 euro (31. detsember 2019: 34 448 000 euro) väärtuses firmaväärtust ja muud immateriaalset põhivara (kliendilepingud). 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga läbiviidud raha teenivate üksuste väärtuse languse testimisel toetuti olulisel määral juhtkonna antud hinnangutele (lisad 5 ja 6). Kui väärtuse languse testimisel kasutatud olulised eeldused peaksid tegelikest tulemustest erinevama, muutuvad ka testimise tulemused (Hispaania ja Poola raha teeniva üksuse kaetava väärtuse hindamise ja selleks kasutatud eelduste ning sensitiivsusanalüüsi kohta vt lisa 6).

2020. aasta 31. detsembri seisuga otsustas kontserni juhtkond müüki pandud ehitisi raamatupidamisliku jääkväärtusega 547 000 eurot müügiks hoitavateks mitte klassifitseerida, kuna varad olid endiselt kasutusel (omatarbeks) ning juhtkonna hinnangul polnud kindel, kas kõnealused varad suudetakse 12 kuu jooksul realiseerida.

2020. aasta 31. detsembri seisuga otsustas kontserni juhtkond klassifitseerida müüki pandud ehitised raamatupidamisliku jääkväärtusega 796 000 eurot müügiks hoitavateks. Juhtkonna hinnangul on äärmiselt tõenäoline, et kõnealused varad suudetakse 12 kuu jooksul müüa, ning ka kõik muud standardis IFRS 5 toodud varade müügiks hoitavateks liigitamise tingimused on täidetud.

3 Hinnangute ja eelduste kasutamine raamatupidamise aastaruande koostamisel (jätkub)

Rendiperioodi määramisel arvestab kontsern rendiperioodina rendi katkestamatut perioodi, mis hõlmab nii rendilepingu võimaliku pikendamise perioode juhul, kui on piisavalt kindel, et seda võimalust kasutatakse, kui ka rendilepingu võimaliku lõpetamise perioode juhul, kui on piisavalt kindel, et seda võimalust ei kasutata. Kontsernil on mitmed pikendamise ja lõpetamise õigust sisaldavad rendilepingud. Nende kajastamisel peab kontsern hindama, kas kõnealuste õiguste kasutamine / kasutamata jätmine on piisavalt kindel. Seda tehes võetakse arvesse kõiki olulisi asjaolusid, mis loovad rendilepingu pikendamiseks või lõpetamiseks majandusliku stiimuli. Pärast rendiperioodi algust hindab kontsern rendiperioodi pikkust uuesti, kui ilmneb mõni oluline sündmus või asjaolude muutus, mis on kontserni kontrolli all ning mõjutab kontserni võimet kasutada oma õigust rendilepingu pikendamiseks või lõpetamiseks.

Kuna kontsernil ei ole võimalik rendi sisemist intressimäära hõlpsasti kindlaks teha, kasutab ta rendikohustiste mõõtmisel oma alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne laenuintressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada vara kasutusõigusega sarnast vara. Seega näitab alternatiivne laenuintressimäär seda, mida kontsern 'peaks maksma', mis nõuab juhtkonnalt hinnangute andmist olukorras, kus jälgitavad intressimäärad kas puuduvad (nt tütarettevõtete puhul, mis finantseerimistehinguid ei tee) või neid on vaja rendilepingu tingimustega vastavusse viimiseks korrigeerida. Kontsern toetub alternatiivse laenuintressimäära leidmisel võimalusel jälgitavatele sisenditele (nt intressi turumäärad).

Kontserni juhtkond otsustas, et turvateenuseid ning turuplatsidele ja -hoonetele haldusteenuseid pakkuvate tütarettevõtete näol on tegemist oluliste äritegevusvaldkondadega – kõnealused ettevõtted esindavad seega lõpetatud tegevusvaldkondi ning on kajastatud vastavalt ka käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

Kontserni juhtkond hindas COVID-19 pandeemia mõju hinnangute ja eelduste kasutamisele raamatupidamise aastaruande koostamisel, sh tegevuse jätkuvusele, materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioonimääradele, eeldatavale krediitkajale, firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara väärtuse langusele, ning jõudis järeldusele, et praegune majanduskeskkond neile hinnangutele olulist mõju ei avaldanud. Osade tuluallikate puhul oli mõju küll märgatav, kuid kontserni tasandil siiski kokkuvõttes ebaoluline. Kontserni juhtkonna hinnangul ei mõjuta kõnealune asjaolu kontserni tegevuse jätkuvust, kuna kontserni ettevõtteid muutunud majandusolud sedavõrd olulisel määral ei mõjutanud.

4 Tegevussegmentide majandustulemused

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

- Hoonete haldus

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

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

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

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

Tegevussegmentid

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

Perioodil lõpuga 31. detsember 2020	Hoonete haldus				Kokku
	Balti riigid	Peterburi	Poola	Hispaania	
Kliendilepingutest saadav tulu	86 861	42 504	18 225	4 444	152 034
Kliendilepingutest saadav tulu kokku					152 034
Segmenti tulem	11 175	3 079	(1 460)	(5 013)	7 781
Jaotamata kulud					(1 430) ¹
Ärikasum					6 351
Neto finantstulu					930 ²
Kasum/(kahjum) enne tulumaksu					7 281
Tulumaksukulu					(2 288) ²
Aruandeaasta puhaskasum					4 993
Tegevussegmentide muud majandustulemused					
Kapitalikulutused	1 426	111	249	103	1 889

¹ Jaotamata kulud koosnevad üldhalduskuludest (1 430 000 eurot), mida hallatakse kontsernipõhiselt.

² Kontserni finantseerimist ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

4 Tegevussegmentide majandustulemused (jätkub)

Perioodil lõpuga 31. detsember 2019	Hoonete haldus				Kokku
	Balti riigid	Peterburi	Poola	Hispaania	
Kliendilepingutest saadav tulu	98 973	46 210	24 570	5 670	175 423
Kliendilepingutest saadav tulu kokku					175 423
Segmendi tulem	5 636	1 933	(102)	(2 733)	4 734
Jaotamata kulud					(1 261) ¹
Ärikasum					3 473
Neto finantstulu (-kulu)					(1 051) ²
Kasum/(kahjum) enne tulumaksu					2 422
Tulumaksukulu					(1 003) ²
Aruandeaasta puhaskasum					1 419
Tegevussegmentide muud majandustulemused					
Kapitalikulutused	914	71	226	2 200	3 411

¹ Jaotamata kulud koosnevad üldhalduskuludest (1 261 000 eurot), mida hallatakse kontsernipõhiselt.

² Kontserni finantseerimist ja tulumaksu hallatakse kontsernipõhiselt ning neid tegevussegmentide kohta eraldi ei kajastata.

4 Tegevussegmentide majandustulemused (jätkub)

Geograafilised piirkonnad

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

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

2020	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Müügitulu					
Müük välisklientidele	4 444	18 225	86 861	42 504	152 034
Segmendi tulud	4 444	18 225	86 861	42 504	152 034

2019	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Müügitulu					
Müük välisklientidele	5 670	24 570	98 973	46 210	175 423
Segmendi tulud	5 670	24 570	98 973	46 210	175 423

Lõviosa Balti riikide müügist tuleb Leedust.

Seisuga 31. detsember 2020	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Põhivara					
Segmendi varad	3 347	12 130	43 519	3 196	62 192
Põhivara kokku	3 347	12 130	43 519	3 196	62 192

Seisuga 31. detsember 2019	Hispaania	Poola	Balti riigid	Peterburi	Kokku
Põhivara					
Segmendi varad	8 532	15 675	49 445	4 258	77 910
Põhivara kokku	8 532	15 675	49 445	4 258	77 910

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

Ei 2020. ega ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga ei moodustanud ükski klient üle 10% segmendi müügitulust.

5 Firmaväärtus

	Kontsern
Soetusmaksumus:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	11 673
Tütarettevõtete müük	(135)
Valuutakursivahed	86
Saldo seisuga 31. detsember 2019	11 624
Soetused	47
Tütarettevõtete müük	(106)
Valuutakursivahed	(174)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad ja müügiks hoitavad varad	(816)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	10 575
Väärtuse langus:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	707
Valuutakursivahed	6
Kajastatud väärtuse langus	227
Saldo seisuga 31. detsember 2019	940
Valuutakursivahed	(54)
Kajastatud väärtuse langus	436
Saldo seisuga 31. detsember 2020	1 322
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2020	9 253
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2019	10 684

Omandamised aastal 2020

Nagu kirjeldatud lisas 1, omandas kontsern 2020. aastal järgmise majandusüksuse:

Omandatud majandusüksuse nimi	Soetusmaksumus	Märkused
UAB Miesto butų ūkis	47 tuhat eurot	Tasutud sularahas

Kõnealuse tütarettevõtte omandamisest on kajastatud firmaväärtus kogusummas 47 000 eurot. Firmaväärtus tekib äritegevuse horisontaalsest laienemisest oodatavast sünergiast.

Omandamised aastal 2019

Nagu kirjeldatud lisas 1, omandas kontsern 2019. aastal järgmise majandusüksuse:

Omandatud majandusüksuse nimi	Soetusmaksumus	Märkused
SIA Ventspils Nami	120 000 eurot	Tasutud sularahas

5 Firmaväärtus (jätkub)

2020. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglased väärtused omandamiskuupäeva seisuga olid järgmised:

Varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglane väärtus Omandamiskuupäev	UAB Miesto butų ükis 1. detsember
Firmaväärtus	47
Muu käibevara	4
Varad kokku	51
Võlad tarnijatele	4
Kohustised kokku	4

Omandatud varade ja kohustiste bilansilised väärtused olid järgmised:

Bilansiline väärtus Omandamiskuupäev	UAB Miesto butų ükis 1. detsember
Muu käibevara	4
Varad kokku	4
Võlad tarnijatele	4
Kohustised kokku	4
Eristatava netovara õiglane väärtus kokku	-
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-
Vähemusosanikele kuuluv osa	-

Erinevused 2020. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste omandamiskuupäeva õiglase väärtuste ning tasutud summade vahel olid järgmised:

Omandamiskuupäev	UAB Miesto butų ükis 1. detsember
Kontsernile kuuluv osa omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasest väärtusest	-
Firmaväärtus	47
Tasu ostu eest kokku	47
Omandatud vähemusosaluse õiglane väärtus	-
Omandatud raha	4
Tasu ostu eest kokku, ilma omandatud rahata	43

5 Firmaväärtus (jätkub)

2019. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasel väärtusel omandamiskuupäeva seisuga olid järgmised (2019. aastal kajastatud väärtused ei muutunud ning puudus vajadus neid 2020. aastal korrigeerida):

**Varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste
õiglane väärtus
Omandamiskuupäev**

**SIA Ventspils Nami
21. jaanuar**

Immateriaalne põhivara	123
Muu põhivara	65
Nõuded ostjate vastu	32
Muu käibevara	14
Varad kokku	234
Pikaajalised kohustised	95
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa	15
Võlad tarnijatele	1
Muud lühiajalised kohustised	3
Kohustised kokku	114
Eristatava netovara õiglane väärtus kokku	120
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	120
Vähemusosanikele kuuluv osa	

Omandatud varade ja kohustiste bilansilised väärtused olid järgmised:

**Bilansiline väärtus
Omandamiskuupäev**

**SIA Ventspils Nami
21. jaanuar**

Muu põhivara	65
Nõuded ostjate vastu	32
Muu käibevara	14
Varad kokku	111
Pikaajalised kohustised	95
Pikaajaliste kohustiste lühiajaline osa	15
Võlad tarnijatele	1
Muud lühiajalised kohustised	3
Kohustised kokku	114

Erinevused 2019. aastal omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste omandamiskuupäeva õiglaste väärtuste ning tasutud summade vahel olid järgmised:

Omandamiskuupäev	SIA Ventspils Nami 21. jaanuar
Kontsernile kuuluv osa omandatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasest väärtusest	120
Firmaväärtus	-
Tasu ostu eest kokku	120
Omandatud vähemusosaluse õiglane väärtus	-
Omandatud raha	14
Tasu ostu eest kokku, ilma omandatud rahata	106

5 Firmaväärtus (jätkub)

Omandamiskuupäev	SIA Ventspils Nami 21. jaanuar
Kasum (kahjum) perioodil omandamiskuupäev – 31. detsember 2019	35
Müügitulu kokku perioodil omandamiskuupäev – 31. detsember 2019	213
2019. aasta müügitulu kokku (auditeerimata)	213
2019. aasta netotulem kokku (auditeerimata)	35

2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga oli firmaväärtus jagatud vara väärtuse languse kontrollimise eesmärgil järgmiste raha teenivate üksuste vahel:

Raha teeniv üksus	Firmaväärtuse proportsionaalse osa bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2020	Firmaväärtuse proportsionaalse osa bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2019
Leedu tütarettevõtted	8 011	9 031
Läti tütarettevõtted	892	897
Peterburi (Venemaa) tütarettevõtted	350	368
Poola tütarettevõtted	-	388
	9 253	10 684

Leedu, Läti ja Venemaa raha teenivate üksuste kaetav väärtus 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga leiti kasutusväärtuse kaudu, kasutades juhtkonna koostatud 5 aasta finantsprognosid põhinevaid rahavoogude projektsioone. Bilansilise väärtuse hindamisel arvestati selle osana ka konkreetse raha teeniva üksuse firmaväärtust ja kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid. Järgnevalt on kirjeldatud olulisemaid eeldusi, mida 2020. ja 2019. aasta kasutusväärtuse leidmisel rakendati.

Leedus, Lätis ja Venemaal elamuhaldusega tegelevate raha teenivate üksuste prognoositavate müügitulude hindamisel tugineti nende poolt 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga hallatavale pindalale, eeldades et hallatav pindala tulevastel aastatel ei muutu ning müügitulu kasv saavutatakse teenustasude tõstmisega, mis peaks jääma eeldatava inflatsioonimääraga samasse suurusjärku. Kulude prognoosimisel võeti aluseks tegelikud kulutused ning arvestati prognoositava inflatsiooniga. Kaugemale kui 5 aastat ette prognoositud rahavoogude leidmiseks rakendati 2% kasvumäära (2019: 2%), mis põhineb juhtkonna parimal hinnangul konkreetse majandusharu hetkeolukorra kohta. Oma raha teenivate üksuste väärtuse hindamiseks rakendabki kontsern just neil ülaltoodud elementidel põhinevaid EBITDA prognoose. Juhtkonna kasutatud tulumaksueelne diskontomäär leiti iga raha teeniva üksuse kohta eraldi konkreetse üksuse kaalutud keskmise kapitali hinna alusel: 10,47% Leedus asuvate raha teenivate üksuste puhul (2019: 10,47%), 11,86% Lätis asuvate raha teenivate üksuste puhul (2019: 11,86%) ja 22,38% Peterburis asuva raha teeniva üksuse puhul (2019: 22,38%).

Kontserni juhtkonna hinnangul on kõige olulisemateks ja muutustele kõige altimateks eeldusteks EBITDA ja diskontomäär prognoosid. Juhtkonna hinnangu kohaselt ei oleks põhjustanud võimalik põhjendatud muutus kõnealustes eeldustes Leedus, Lätis ja Venemaal asuvate raha teenivate üksuste puhul ei 2020. ega ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga väärtuse langust. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei pidanud kontserni juhtkond olulisi muudatusi kõnealustes eeldustes tõenäoliseks.

6 Muu immateriaalne põhivara

Allpool on toodud muu immateriaalse põhivara liikumised aastatel 2020 ja 2019:

	Lisa	Muu immateriaalne põhivara
Soetusmaksumus:		
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019		39 646
Lisandunud tütarettevõtete omandamisel		123
Soetused		2 648
Valuutakursivahed		303
Tütarettevõtete müük		(701)
Müük ja kajastamise lõpetamine		(32)
Reklassifitseerimine materiaalsest põhivarast		54
Saldo seisuga 31. detsember 2019		42 041
Soetused		1 192
Tütarettevõtete müük	1	(24)
Müügid		(211)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	9	(944)
Valuutakursivahed		(1 044)
Saldo seisuga 31. detsember 2020		41 010
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus:		
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019		7 011
Aastane muutus		2 901
Valuutakursivahed		75
Müük ja kajastamise lõpetamine		(32)
Kajastatud väärtuse langus		1 081
Tütarettevõtete müük		(117)
Saldo seisuga 31. detsember 2019		10 919
Aastane muutus		2 394
Kajastatud väärtuse langus		3 743
Müügid		(6)
Tütarettevõtete müük		(22)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	9	(471)
Valuutakursivahed		(296)
Saldo seisuga 31. detsember 2020		16 261
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2020		24 749
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2019		31 122

6 Muu immateriaalne põhivara (jätkub)

Muu immateriaalne põhivara koosneb peamiselt kliendisuhetest tulenevatest immateriaalsetest varadest, mida amortiseeritakse 5–40 aasta jooksul. 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kõnealuse immateriaalse põhivara raamatupidamisel jääkväärtus 20 942 000 eurot (31. detsember 2019: 23 763 000 eurot). Ülejäänud osa moodustavad litsentsid, tarkvara ja muu immateriaalne põhivara.

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsern kapitaliseerinud 977 000 euro (2019: 150 000 euro) väärtuses sisemiselt loodud immateriaalse põhivara. Immateriaalse põhivara amortisatsioonikulu kajastatakse koondkasumiaruandes üldhalduskulude all.

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil 2 540 000 euro suuruse soetusmaksumusega täielikult amortiseeritud, kuid endiselt kasutuses olevat muud immateriaalset põhivara (31. detsember 2019: 1 219 000 eurot).

Hispaania ja Poola raha teenivate üksuste kaetav väärtus 2020. aasta 31. detsembri seisuga leiti õiglase väärtuse kaudu, millest arvati maha müügikulutused (31. detsember 2019: kasutusväärtuse kaudu, kasutades juhtkonna koostatud 5 aasta finantsproгноosisel põhinevaid rahavoogude projektsioone). Järgnevalt on kirjeldatud olulisemaid eeldusi, mida 2020. aastal müügikulutuste võrra vähendatud õiglase väärtuse leidmisel rakendati.

Hispaanias ja Poolas elamuhaldusega tegelevate raha teenivate üksuste prognoositavate müügitulude hindamisel tugineti nende poolt 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga hallatavale pindalale, eeldades et hallatav pindala tulevastel aastatel ei muutu ning müügitulu kasv saavutatakse teenustasude tõstmisega, mis peaks jääma eeldatava inflatsioonimääraga samasse suurusjärku. Kulude prognoosimisel võeti aluseks turu keskmine EBITDA ning arvestati prognoositava inflatsiooniga. Kaugemale kui 5 aastat ette prognoositud rahavoogude leidmiseks rakendati 2% kasvumäär (2019: 2%), mis põhineb juhtkonna parimal hinnangul konkreetse majandusharu hetkeolukorra kohta. Oma raha teenivate üksuste väärtuse hindamiseks rakendabki kontsern just neil ülaltoodud elementidel põhinevaid EBITDA prognoose. Juhtkonna kasutatud tulumaksueelne diskontomäär leiti iga raha teeniva üksuse kohta eraldi konkreetse üksuse kaalutud keskmise kapitali hinna alusel: 14,84% Poolas asuvate raha teenivate üksuste puhul (2019: 17,59%) ja 14,00% Hispaanias asuva raha teeniva üksuse puhul (2019. aastal hinnati Hispaania raha teenivate üksuste väärtust kahe erineva stsenaariumi puhul, milles kasutati vastavalt 14,41% ja 17,27% tulumaksueelset diskontomäärat).

Lisaks kasutati Hispaania ja Poola raha teenivate üksuste kaetava väärtuse leidmiseks 2020. aasta 31. detsembri seisuga ka kontserni juhtkonnale kolmandate osapoolte poolt tehtud mittesiduvaid pakkumisi Hispaania ja Poola tütarettevõtete omandamiseks. Eeldatavate müügikulutuste (sh ka võimalike koondamiste ja kontorite sulgemisega kaasnevad kulutused) hindamiseks kasutas kontserni juhtkond 2020. aasta 31. detsembri seisuga neile kättesaadavat informatsiooni.

Hispaanias sõltub väärtuse languse hindamine hetkel suuresti mudelis kasutatavatest eeldustest. Allpool on toodud peamiste väärtuse languse hindamisel rakendatud eelduste sensitiivsusanalüüs 2020. aasta 31. detsembri seisuga:

- Tütarettevõtete õiglane väärtus vähendatud müügikulutuste võrra hindamisel kasutati 12–16 kuu müügitulu kordajat. Kui müügitulu kordaja väheneks 2 kuu müügitulu võrra, tähendaks see immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 842 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.
- Kui EBITDA marginaal väheneks aasta jooksul 0,5% võrra, tähendaks see immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 473 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.
- Kui kapitali kaalutud keskmine maksueelne hind (diskontomäär) suureneks 0,5% võrra, tähendaks see immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 352 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.

Poolas sõltub väärtuse languse hindamine hetkel suuresti mudelis kasutatavatest eeldustest. Allpool on toodud peamiste väärtuse languse hindamisel rakendatud eelduste sensitiivsusanalüüs 2020. aasta 31. detsembri seisuga:

- Kontserni juhtkond kasutas turu keskmist EBITDA marginaali – 11,49%. Kui EBITDA marginaal väheneks aasta jooksul 0,5% võrra, tähendaks see immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 712 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.
- Kui kapitali kaalutud keskmine maksueelne hind (diskontomäär) suureneks 0,5% võrra, tähendaks see immateriaalse põhivara all kajastatud kliendilepingute puhul 389 000 euro suurust täiendavat kahjumit vara väärtuse langusest.

7 Materiaalne põhivara

Allpool on toodud materiaalse põhivara liikumised aastatel 2020 ja 2019:

	Ehitised	Sõidukid	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus:					
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	8 997	11 394	14 544	22	34 957
Reklassifitseerimine vara kasutusõiguseks	-	(5 200)	-	-	(5 200)
Soetused	-	54	663	46	763
Tütarettevõtete müük	-	(9)	(337)	-	(346)
Müük ja kajastamise lõpetamine	(2 153)	(438)	(904)	-	(3 495)
Valuutakursivahed	21	92	188	-	301
Reklassifitseerimine	180	16	(29)	(46)	121
Saldo seisuga 31. detsember 2019	7 045	5 909	14 125	22	27 101
Soetused	-	91	602	4	697
Tütarettevõtete müük	(62)	(5)	(116)	-	(183)
Müügid	(2 678)	(1 346)	(1 047)	-	(5 071)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	(1 674)	(47)	(854)	-	(2 575)
Valuutakursivahed	(125)	(262)	(757)	(1)	(1 145)
Reklassifitseerimine müügiks hoitavaks varaks	(890)	-	-	-	(890)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	1 616	4 340	11 953	25	17 934
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus:					
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	2 905	6 700	6 350	-	15 955
Reklassifitseerimine vara kasutusõiguseks (IFRS 16 rakendamise)	-	(1 888)	-	-	(1 888)
Aastane muutus	319	596	1 848	-	2 763
Müük ja kajastamise lõpetamine	(1 177)	(428)	(905)	-	(2 510)
Tütarettevõtete müük	-	(2)	(161)	-	(163)
Valuutakursivahed	-	61	92	-	153
Reklassifitseerimine	106	11	(11)	-	106
Saldo seisuga 31. detsember 2019	2 153	5 050	7 213	-	14 416
Aastane muutus	232	301	1 453	-	1 986
Müügid	(353)	(1 192)	(870)	-	(2 415)
Tütarettevõtete müük	(3)	(23)	(79)	-	(105)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	(1 066)	(40)	(706)	-	(1 812)
Valuutakursivahed	(17)	(188)	(421)	-	(626)
Reklassifitseerimine müügiks hoitavaks varaks	(94)	-	-	-	(94)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	852	3 908	6 590	-	11 350
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2020	764	432	5 363	25	6 584
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2019	4 892	859	6 912	22	12 685

7 Materiaalne põhivara (jätkub)

Kontserni materiaalse põhivara amortisatsioonikulu 2020. aastal oli 1 986 000 eurot (2019: 2 763 000 eurot). Sellest 1 106 000 eurot on kajastatud kontserni 2020. aasta koondkasumiaruandes ja lisas 9 lõpetatud tegevusvaldkondade juures üldhalduskulude all (2019: 1 652 000 eurot).

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil 7 877 000 euro suuruse soetusmaksumusega täielikult amortiseeritud, kuid endiselt aktiivses kasutuses olevat materiaalet põhivara (31. detsember 2019: 8 100 000 eurot).

2020. aasta 31. detsembri seisuga polnud kontsernile kuuluvaid hooneid pankadele laenude tagatisena panditud (31. detsember 2019: 2 223 000 eurot) (lisa 17).

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli pandud müüki kontsernile kuuluvaid ehitisi raamatupidamisliku jääkväärtusega 1 343 000 eurot. Kontserni juhtkond otsustas osa neist varadest väärtusega 547 000 eurot aga müügiks hoitavateks mitte klassifitseerida, kuna varad on endiselt kasutusel (omatarbeks) ning juhtkonna hinnangul pole kindel, kas kõnealused varad suudetakse 12 kuu jooksul realiseerida. Ülejäänud varad väärtusega 796 000 eurot on klassifitseeritud müügiks hoitavaks varaks (lisa 9).

8 Kinnisvarainvesteeringud

Allpool on toodud kontserni kinnisvarainvesteeringute liikumised aastatel 2020 ja 2019:

	<u>Ehitised</u>
Soetusmaksumus:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	175
Reklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	(175)
Saldo seisuga 31. detsember 2019	-
Saldo seisuga 31. detsember 2020	-
Akumuleerunud kulum:	
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	106
Reklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	(106)
Saldo seisuga 31. detsember 2019	-
Saldo seisuga 31. detsember 2020	-
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2020	-
Jääkväärtus seisuga 31. detsember 2019	-

Kinnisvarainvesteeringud koosnesid kontorihoonetest Vilniuses, mida UAB Baltijos NT valdymas teistele kontserni mittekuuluvatele majandusüksustele välja rentis.

Juhtkonna hinnangul oli kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 2019. aasta 1. jaanuari seisuga ligikaudu 241 000 eurot (õiglase väärtuse hierarhia tase 3). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas juhtkond 2019. aasta 1. jaanuari seisuga sõltumatute kinnisvarahindajate hinnangu alusel sarnases asukohas asuvate sarnaste kinnisvaraobjektide m² turuhinna kohta.

2019. aasta 1. jaanuari seisuga polnud kontserni kinnisvarainvesteeringuid pankadele laenude tagatisena panditud.

9 Lõpetatud tegevusvaldkonnad ja müügiks hoitavad varad

23. detsembril 2020 müüs kontsern ettevõtteid UAB Mano büsto sauga ja UAB Mano sauga LT (koos viimase tütarettevõtetega UAB Algos saugos tarnyba, UAB Acta iuventus ja UAB Vaizdo stebėjimo sprendimai). Kõnealused ettevõtteid on kontsernis ainukesed turvateenuseid osutavad ettevõtteid ning pärast standardi IFRS 5 lõpetatud tegevusvaldkonnaks liigitamise kriteeriumite hindamist otsustati, et kõnealused ettevõtteid esindavad lõpetatud tegevusvaldkondi, ja on kajastatud vastavalt ka konsolideeritud koondkasumiaruandes.

22. detsembril 2020 müüs kontsern ettevõtteid UAB Naujosios Vilnios turgavietė ja UAB Karoliniškių turgus ning 5. märtsil 2021 ettevõtte UAB Konarskio turgelis. 31. detsembril 2020 klassifitseeriti UAB Konarskio turgelis müügiks hoitavate likvideeritavate varade alla ning kõik eelnimetatud ettevõtteid lõpetatud tegevusvaldkonnaks. Kuni 5. märtsini 2021 olid kõnealused ettevõtteid kontsernis ainukesed turuplatsidele ja -hoonetele haldusteenuseid pakkuvad ettevõtteid.

Peamised lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud varaliigid ja omakapital on järgmised:

	<u>Seisuga 31. detsember 2020</u>
VARAD	
Põhivara	
Firmaväärtus	201
Materiaalne põhivara	159
Edasilükkunud tulumaksuvarad	7
Põhivara kokku	367
Käibevara	
Nõuded ostjate vastu	10
Muud nõuded	2
Raha ja rahalähendid*	35
Käibevara kokku	47
Varad kokku	414
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED	
Omakapital*	376

* 26. veebruaril 2021 vähendati raha ja rahalähendeid ning jaotamata kasumit, kuna UAB Konarskio turgelis osakapitali vähendati ning otsesele omanikule (kontserni kuuluv ettevõtte) maksti dividende summas 2 482 000 eurot.

9 Lõpetatud tegevusvaldkonnad ja müügiks hoitavad varad (jätkub)

Peamised lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud kohustised on järgmised:

	Seisuga 31. detsember 2020
Lühiajalised kohustised	
Saadud ettemaksed	2
Maksmisele kuuluv tulumaks	31
Muud lühiajalised kohustised	5
Lühiajalised kohustised kokku	38
Omakapital ja kohustised kokku	414

Lõpetatud tegevusvaldkondade majandustulemused on järgmised:

	2020	2019
Müügitulu	2 473	2 597
Müüdud toodangu kulu	(1 629)	(1 809)
Brutokasum	844	788
Üldhalduskulud	(680)	(651)
Finantsvaradega seotud krediidikahjust tulenevad kulud	(66)	(62)
Muud äritulud	22	12
Ärikasum	120	87
Finantskulud	(11)	(42)
Kasum enne tulumaksu	109	45
Tulumaks	12	(9)
Puhaskasum (-kahjum)	121	36

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

Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest on järgmised:

	2020	2019
Rahavood äritegevusest kokku	2 033	577
Rahavood investeerimistegevusest kokku	1 264	(77)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	(179)	(51)
Rahavoogude muutus kokku	3 118	449

2020. aastal avalikustas kontsern, et on otsustanud osa oma kinnisvarast müüa. Kuna kõnealuste varade müük peaks vastama standardis IFRS 5 toodud varade müügiks hoitavateks liigitamise tingimustele, klassifitseeriti 2020. aasta 31. detsembri seisuga kinnisvara bilansilise väärtusega 796 000 eurot müügiks hoitavate varade alla.

10 Olulisemad tütarettevõtted, milles on vähemusosalus

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

Nimi	Asutamis- ja tegevuskoht	2020	2019
ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района	Peterburi	80%	80%
		Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Finantsseisundi aruande kokkuvõte			
Varud, nõuded ostjate vastu ja raha		3 288	4 123
Materiaalne ja muu põhivara		2 173	2 253
Edasilükkunud tulumaks, neto		(302)	(350)
Kohustised		(3 351)	(4 229)
Omakapital kokku		1 808	1 797
Millest:			
Emaettevõtte omanike osa		1 446	1 438
Vähemusosanike osa		362	359
		2020	2019
Kasumiaruande kokkuvõte			
Müügitulu		17 165	17 977
Müüdnud toodangu kulu		(15 588)	(16 144)
Üldhalduskulud		(1 135)	(1 420)
Finantsvaradega seotud krediidikahjust tulenevad kulud		-	(232)
Muud tegevused (neto)		(105)	(122)
Finantstegevused (neto)		7	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		344	71
Tulumaks		(20)	(19)
Aruandeaasta kasum (kahjum)		324	52
Vähemusosanikele kuuluv osa		65	41
Rahavoogude kokkuvõte			
		2020	2019
Rahavood äritegevusest kokku		(146)	3
Rahavood investeerimistegevusest kokku		532	33
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-	-
Rahavoogude muutus kokku		386	36

11 Varud

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Tooraine ja abimaterjalid	878	1 061
Müügiks ostetud kaubad	46	239
Muud	342	573
	1 266	1 873
Miinus: neto realiseerimisväärtuse allahindlus	(66)	(62)
	1 200	1 811

Varude allahindluse muutus 2020. ja 2019. aastal on kajastatud üldhalduskulude all.

12 Ettemaksed

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsern teinud 1 482 000 euro eest ettemakseid (vähendatuna 416 000 euro suuruse allahindluse võrra) (31. detsember 2019: 1 794 000 eurot, allahindlus 347 000 eurot), peamiselt varustajatele ja alltöövõtjatele.

13 Pikaajalised nõuded

Pikaajalised nõuded koosnevad peamiselt elamute remonditöödega seotud nõuete pikaajalisest osast, mis 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli 3 660 000 eurot (vähendatuna 45 000 euro suuruse allahindluse võrra) (31. detsember 2019: 5 207 000 eurot, allahindlus 74 000 eurot). ESCO-projektide (energiasäästuprojektid) pikaajaline osa ulatus 2020. aasta 31. detsembri seisuga 3 455 000 euroni (31. detsember 2019: 0 eurot). Piiratud kasutusega sularaha pikaajaline osa ulatus 2020. aasta 31. detsembri seisuga 1 529 000 euroni (31. detsember 2019: 2 396 000 eurot) – vt lisa 15.

14 Nõuded ostjate vastu

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Nõuded ostjate vastu, bruto	44 447	48 658
Miinus: ostjate vastu olevate ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	(12 954)	(12 187)
	31 493	36 471

Ostjate vastu olevate ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse muutus 2020. ja 2019. aastal on kajastatud koondkasumiaruandes finantsvaradega seotud krediitkajast tulenevate kulude all.

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

Kontserni nõuete väärtuse languse liikumised olid järgmised:

	Individuaalselt hinnatud	Kollektiivselt hinnatud	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2019	1 514	7 891	9 405
Aastane muutus	151	1 280	1 431
Tütarettevõtete müük	(9)	(70)	(79)
Valuutakursivahed	75	691	766
Aasta jooksul tühistatud	(174)	(182)	(356)
Aasta jooksul maha kantud	-	1 020	1 020
Reklassifitseerimine	(667)	667	-
Saldo seisuga 31. detsember 2019	890	11 297	12 187
Aastane muutus	56	1 792	1 848
Valuutakursivahed	(124)	(1 594)	(1 718)
Aasta jooksul tühistatud	118	(282)	(164)
Aasta jooksul maha kantud	7	1 013	1 020
Tütarettevõtete müük	-	(20)	(20)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	-	(165)	(165)
Tütarettevõtete müük ja dekonsolideerimine	-	(29)	(29)
Reklassifitseerimine müügiks hoitavaks varaks	-	(5)	(5)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	947	12 007	12 954

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

Nõuded ostjate vastu, mis ei ole tähtjaks maksmata ja mille väärtus ei ole langenud		Nõuded ostjate vastu, mis on tähtjaks maksmata, kuid mille väärtus ei ole langenud					Kokku
		Alla 30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–360 päeva	Üle 360 päeva	
2019	24 264	3 097	1 334	815	3 725	3 236	36 471
2020	21 404	1 887	955	682	3 048	3 517	31 493

15 Raha ja rahalähendid

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Pangahoiused	14 117	3 751
Sularaha	2	11
Lühiajalised hoiused	-	30
	14 119	3 792

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni raha õiglane väärtus 14 119 000 eurot (31. detsember 2019: 3 792 000 eurot) (tase 1).

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil pangas klientide ees võetavate kohustuste katteks 3 137 000 eurot (31. detsember 2019: 2 878 000 eurot) piiratud kasutusega sularaha, millest 1 529 000 eurot (31. detsember 2019: 2 396 000 eurot) on kajastatud finantsseisundi aruandes pikaajaliste ning 1 608 000 eurot (31. detsember 2019: 482 000 eurot) muude nõuete all.

Nii 2020. kui ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga oli panditud pankadele laenude tagatisena osa ettevõtte ja tema tütarettevõtete pangakontodest (lisa 17).

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

16 Reservid ja ülekurs

Kohustuslik reservkapital

Kohustusliku reservkapitali omamise nõue on sätestatud nii Eesti seadustes kui ettevõtte põhikirjas. Igal aastal tuleb kohustuslikku reservi kanda vähemalt 1/20 (5%) arvestuslikust puhaskasumist kuni reserv moodustab vähemalt 1/10 (10%) ettevõtte aktsiakapitalist. Nii 2020. kui ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga oli kohustuslik reservkapital koos, moodustades 948 000 eurot.

Valuutakursi muutuste reserv

Kontsern kajastab oma finantsaruannetes valuutakursi muutuste reservi (lisa 2.2). Välismaiste tütarettevõtete varad ja kohustised arvestatakse eurodesse ümber aruandekuupäeval finantsseisundi aruande koostamise kuupäeval kehtinud vahetuskursiga; koondkasumiaruannete ümberarvestamisel kasutatakse aasta keskmiseid valuutakursse. Ümberarvestamisel tekkivad valuutakursivahed kajastatakse valuutakursi muutuste reservis. 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli valuutakursi muutuste reservi suurus 3 501 000 eurot (31. detsember 2019: 2 701 000 eurot).

Ülekurs

Ülekurs on aktsiate emiteerimisel üle nimiväärtuse saadud tasu, mis 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli 21 067 000 eurot (31. detsember 2019: 21 067 000 eurot).

17 Laenukohustised

Kontserni laenukohustised 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga olid järgmised:

	Valuuta	Kontsern	
		Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Lühiajalised laenud			
Pangalaenud	EUR	-	3 432
Pangalaenud	PLN	113	196
Lühiajaliste laenude saldo		113	3 628
 Pikaajalised laenud			
Pangalaenud	EUR	20 724	21 240
Miinus: pikaajaliste laenude lühiajaline osa		(3 419)	(2 717)
Pikaajaliste laenude saldo		17 305	18 523

Kontserni laenukohustised on võetud ujuva intressimääraga. Tegelikud intressimäärad jäävad samasse suurusjärku sisemiste intressimääradega. 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli laenukohustiste kaalutud keskmine intressimäär 1,36% aastas (31. detsember 2019: 1,48%). Ujuvate intressimääradega laenukohustiste intressiperiood oli nii 2020. kui ka 2019. aastal 3 kuud. Intressimakseid tehakse kord kuus.

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontsernil kokku 9 957 000 euro (31. detsember 2019: 7 311 000 euro) väärtuses kasutamata laenulimiite.

Ettevõtte ja tema tütarettevõtted on pantinud pankadele saadud laenude ja arvelduskrediidi katteks ettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtete pangakontosid (lisa 15). Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. on pantinud osa oma põhivarast arvelduskrediidi lepingu tagatiseks. Samuti on panditud AB SEB bankas kasuks ka ettevõtete UAB Mano Būsto priežiūra and UAB City Service osasid.

Pikaajaliste laenukohustiste tagasimaksetähtajad on järgmised:

Tähtaeg	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Ühe aasta jooksul	3 419	2 717
1–5 aastat	16 255	17 369
Üle 5 aasta	1 050	1 154
	20 724	21 240

17 Laenukohustised (jätkub)

Järgmistes tabelites on toodud finantskohustiste liikumised majandusaastal:

	1. jaanuar 2020	Raha- vood saa- dud laenu- dest	Raha- vood tagasi- maks- tud laenu- dest	Uued rendi- lepin- gud	Müüdnud ette- võtete laenu- kohus- tised	Tütar- ette- võtete dekonso- lideeri- mine	Mitte- rahali- sed muutu- sed rendi- lepin- gutes	Valuuta- kursi muu- tuste mõju	31. detsember 2020
Lühiajalised intressikandvad laenud (v.a alloetletud)	3 628	-	(3 515)	-	-	-	-	-	113
Pikaajalised intressikandvad laenud (v.a alloetletud)	21 240	2 662	(2 717)	-	(450)	-	-	(11)	20 724
Rendikohustised	11 379	-	(2 831)	1 740	(23)*	(174)	(391)	(439)	9 261
Kohustised finantseerimiste gevusest kokku	36 247	2 662	(9 063)	1 740	(473)	(174)	(391)	(450)	30 098

* Lõpetatud tegevusvaldkonnad

	1. jaanuar 2019	Raha- vood saadud laenu- dest	Raha- vood tagasi- maksud laenu- dest	IFRS 16 esma- kordne raken- damine	Uued rendi- lepingud	IFRS 16 rendi- arves- tuse muutuse mõju	Oman- datud ette- võtete laenu- kohus- tised	Valuuta- kursi muutus- te mõju	31. detsember 2019
Lühiajalised intressikandvad laenud (v.a alloetletud)	10 433	-	(6 805)	-	-	-	-	-	3 628
Pikaajalised intressikandvad laenud (v.a alloetletud)	20 110	3 750	(2 702)	-	-	-	80	2	21 240
Pikaajalised rendikohustised	4 225	-	(3 994)	12 673	2 400	(3 718)	-	(207)	11 379
Kohustised finantseerimiste gevusest kokku	34 768	3 750	(13 501)	12 673	2 400	(3 718)	80	(205)	36 247

18 Eraldised

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli City Service SE poolt endise tütarettevõtte Concentra Servicios y Mantenimiento S.A. klientidele antud garantiide ja muude pankrotimenetluse käigus tekkida võivate nõuete katteks moodustatud eraldise väärtuseks 61 000 eurot (31. detsember 2019: 61 000 eurot).

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni Peterburi piirkonnas tegutsevate tütarettevõtete ZAO City Service, OAO City Service ja ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района poolt vastuolulisest kohtupraktikast ja seaduste tõlgendamise ümber kerkinud vaidlustest tuleneva võimaliku maksuriski katteks moodustatud eraldise väärtuseks 421 000 eurot (31. detsember 2019: 550 000 eurot), mida on kirjeldatud täpsemalt lisas 32. 129 000 euro suurune osa eraldisest tühistati majandusaasta jooksul hinnangute muutumise tõttu.

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni kuuluvate ettevõtete UAB Mano Būsto priežiūra ja UAB Būsto aplinka poolt Leedu konkurentsiameti uurimise võimalike negatiivsete tagajärgede katteks moodustatud eraldise väärtuseks 728 000 eurot (31. detsember 2019: 728 000 eurot), mida on kirjeldatud täpsemalt lisas 32.

Muid eraldisi kontserni tütarettevõtetel 2020. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud. 2019. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni tütarettevõtete poolt mitmesuguste tingimuslike ja muude pikaajaliste kohustiste katteks moodustatud eraldiste väärtuseks 409 000 eurot. 409 000 euro suurune osa eraldisest tühistati majandusaasta jooksul hinnangute muutumise tõttu.

19 Rendid

2020. aasta 31. detsembri seisuga olid rendikohustiste intressimäärad järgmised: 6 kuu EURIBOR + 1,6–1,7%, 3 kuu EURIBOR + 1,7–2%, 1 kuu WIBOR + 1,56–1,66% (31. detsember 2019: 6 kuu EURIBOR + 1,6–1,75%, 3 kuu EURIBOR + 1,7–2,5%, 1 kuu WIBOR + 1,56–1,66%). Intressimakseid tehakse kord kuus. Rendilepingud on sõlmitud 1–10 aastaks. Lepingute valuuta on kas euro (EUR), Poola zlott (PLN) või Vene rubla (RUB).

Järgnevas tabelis on toodud kajastatud vara kasutusõiguse bilansilised väärtused ja neis perioodi jooksul toimunud liikumised:

Vara kasutusõigus**Soetusmaksumus**

IFRS 16 esmakordne rakendamine
IFRS 16 rakendamine – reklassifitseerimine
materiaalsest põhivarast
Soetused
Müügid
Valuutakursivahed

Saldo seisuga 31. detsember 2019

Soetused
Müügid
Valuutakursivahed

Saldo seisuga 31. detsember 2020**Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus**

IFRS 16 rakendamine – reklassifitseerimine
materiaalsest põhivarast
Aastane muutus
Müügid
Väärtuse langus
Valuutakursivahed

Saldo seisuga 31. detsember 2019

Aastane muutus
Müügid
Valuutakursivahed

Saldo seisuga 31. detsember 2020**Vara kasutusõigus seisuga 31. detsember 2019****Vara kasutusõigus seisuga 31. detsember 2020**

	Ehitised	Sõidukid	Kokku
IFRS 16 esmakordne rakendamine	12 673	-	12 673
IFRS 16 rakendamine – reklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	-	5 200	5 200
Soetused	1 353	388	1 741
Müügid	(5 110)	(339)	(5 449)
Valuutakursivahed	215	-	215
Saldo seisuga 31. detsember 2019	9 131	5 249	14 380
Soetused	1 772	-	1 772
Müügid	(1 721)	(600)	(2 321)
Valuutakursivahed	(490)	-	(490)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	8 692	4 649	13 341
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus			
IFRS 16 rakendamine – reklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	-	1 888	1 888
Aastane muutus	2 624	714	3 338
Müügid	(1 248)	(84)	(1 332)
Väärtuse langus	155	-	155
Valuutakursivahed	11	-	11
Saldo seisuga 31. detsember 2019	1 542	2 518	4 060
Aastane muutus	1 637	714	2 351
Müügid	(1 330)	(349)	(1 679)
Valuutakursivahed	(72)	-	(72)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	1 777	2 883	4 660
Vara kasutusõigus seisuga 31. detsember 2019	7 589	2 731	10 320
Vara kasutusõigus seisuga 31. detsember 2020	6 915	1 766	8 681

19 Rendid (jätkub)

Eeltoodud rendilepingutest tulenevate rendimaksete tähtajad jagunesid 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga järgmiselt:

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Ühe aasta jooksul	2 203	3 515
1–5 aastat	6 427	6 583
Üle 5 aasta	673	1 353
Rendikohustised kokku	9 303	11 451
 Intress	 (42)	 (72)
Rendikohustiste nüüdiseväärtus	9 261	11 379
 Rendikohustised:		
- lühiajalised	2 165	3 522
- pikaajalised	7 096	7 857

Järgnevas tabelis on toodud IFRS 16 mõju kasumiaruandele

	2020	2019
Vara kasutusõiguse amortisatsioonikulu	1 636	2 624
Rendikohustiste intressikulu	86	195
Madala väärtusega vara rendilepingutega seotud kulud (kajastatud üldhalduskulude all)	1 001	535
Ärikasum	2 723	3 354

Kontsern ei ole sõlminud muutuvate rendimaksetega rendilepinguid.

2020. aastal kandis kontsern kokku 2 831 000 euro väärtuses (2019: 3 994 000 euro väärtuses) rendilepingutega seotud kulusid. Kontserni poolt kajastatavatele vara kasutusõigustele ja rendikohustistele lisandus 2020. aastal 1 772 000 euro väärtuses mitterahalisi soetusi (2019: 1 741 000 eurot).

20 Töötajate hüvitistega seotud eraldised

Nii 2020. kui ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga kajastas kontsern pensioniikka jõudnud töötajatele töölt lahkumisel makstavaid hüvitisi (lisa 2.15). Nendega seotud kulutused kajastatakse kontserni koondkasumiaruandes üldhalduskulude all.

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Eelmise aasta 31. detsembri seisuga	427	433
Aastane muutus	(122)	(7)
Valuutakursi muutuste mõju	(4)	1
Finantsaasta 31. detsembri seisuga	301	427

20 Töötajate hüvitistega seotud eraldised (jätkub)

Töötajate hüvitistega seotud eraldiste hindamiseks 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga kasutatud peamised eeldused olid järgmised:

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Diskontomäär	0,4%	0,9%
Eeldatav aastane palgatõus	3,0%	3,0%

21 Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Võlad tarnijatele	10 831	15 736
Võlad seotud osapooltele (lisa 33)	202	471
	11 033	16 207

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

22 Lepingukohustised – saadud ettemaksed

2020. aasta 31. detsembri seisuga koosnesid saadud ettemaksed summas 8 994 000 eurot kontserni hallatava ärikinnisvara ja elamute omanike poolt kontsernile remondi- ja muude tööde ning muude lepingukohustiste eest tehtud ettemaksetest (31. detsember 2019: 7 426 000 eurot). Aruandeperioodil kajastati konsolideeritud koondkasumiaruandes kliendilepingutest saadava tuluna 4 342 000 eurot, mis kajastati perioodi alguses lepingukohustiste koosseisus (2019: 3 610 000 eurot).

23 Muud lühiajalised kohustised

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Palgad ja sotsiaalkindlustus	3 460	3 868
Puhkusetasu eraldis	2 446	2 999
Viitvõlad	1 949	1 998
Muud lühiajalised kohustised*	6 810	4 554
	14 665	13 419

* Muud lühiajalised kohustised kasvasid, kuna kontserni Leedus tegutsevad tütarettevõtted sõlmisid asjakohaste asutustega lepingud, millega lükati tulumaksu tasumise kohustus COVID-19 tõttu edasi. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on kajastatud kõnealuse edasilükkunud tulumaksu lühiajaline osa summas 1 529 000 eurot muude lühiajaliste kohustiste ning pikaajaline osa summas 1 148 000 eurot muude kohustiste all. Kõnealused kohustised arveldatakse hiljemalt 2022. aasta oktoobris.

Muud kohustised ei kanna intressi ja kuuluvad tasumisele keskmiselt 1–6 kuu jooksul.

24 Müüdnud toodangu kulu

	Kontsern	
	2020	2019
Alltöövõtjate teenused ja kasutatud materjalid	67 205	85 500
Palgad ja sotsiaalkindlustus	35 473	40 952
Müüdnud kaupade kulu	1 414	316
Amortisatsioonikulu	754	945
Muud	3 175	3 593
Müüdnud toodangu kulu kokku	108 021	131 306

25 Üldhalduskulud

	Kontsern	
	2020	2019
Palgad ja sotsiaalkindlustus	17 276	19 492
Põhivara kulum	5 568	7 613
Firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara väärtuse langus	4 175	1 307
Konsultatsiooniteenused*	1 687	2 087
Ruumide ja muude varade rendikulu	1 001	535
Tarkvara hooldus	912	926
Maksud, v.a tulumaks	827	963
Inkassoteenuste komisjonitasud	593	583
Transpordi- ja kütusekulud	411	655
Kindlustus	353	380
Reklaam	319	462
Sidekulud	290	337
Esinduskulud	210	498
Pangamaksud	193	204
Lähetused ja koolitused	182	458
Kommunaalkulud	134	208
Heategevus ja toetused	103	56
Kontrolli kaotamise tõttu dekonsolideeritud tütarettevõtte netotulem	(204)	-
Muud	1 958	2 494
Üldhalduskulud kokku	35 988	39 258

* Sh 2020. aasta jooksul audiitorettevõtjale Ernst & Young Baltic AS tasutud 1500 eurot tõlketeenuse eest ja 420 eurot uudisteportaali liitumistasu (2019: 61 000 eurot müüjapoolse tehingueelse finants- ja maksuanalüüsi teenuste eest).

26 Muud äritulud ja -kulud

	Kontsern	
	2020	2019
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 143	759
Trahvid ja viivised	192	402
Renditulu	48	53
Muud tulud	893	731
Muud äritulud kokku	2 276	1 945
Kahjum materiaalse põhivara müügist	369	174
Kohtuvaidlused	288	344
Trahvid ja viivised	192	180
Riigilõivud	76	80
Rendikulu	5	10
Muud kulud	829	820
Muud ärikulud kokku	1 759	1 608

27 Muud finantstulud ja (-kulud)

	Kontsern	
	2020	2019
Kasum valuutakursi muutustest	5	146
Finantstulud kokku	5	146
(Kahjum) valuutakursi muutustest	(1 087)	-
Muu finants(kulu)	(18)	-
Finants(kulud) kokku	(1 105)	-
Finantstegevused, neto	(1 100)	146

28 Tulumaks

	Kontsern	
	2020	2019
Tulumaksukulu põhikomponendid		
Tasumisele kuuluv tulumaks	2 904	2 174
Edasilükkunud tulumaksu (tulu)	(616)	(1 171)
Tulumaksukulu koondkasumiaruandes	2 288	1 003

	Kontsern	
	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Edasilükkunud tulumaksuvarad		
Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus	1 642	1 670
Maksukahjumite edasikandmine	2 186	1 839
Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused	884	688
Maksu firmaväärtus	380	564
Varude allahindlus	65	72
Edasilükkunud tulumaksuvarad enne allahindlust	5 157	4 833
Miinus: allahindlus	(1 365)	(583)
Edasilükkunud tulumaksuvarad vähendatuna allahindluse võrra	3 792	4 250
Edasilükkunud tulumaksukohustised		
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	(2 882)	(3 259)
Edasilükkunud tulumaksukohustised	(2 882)	(3 259)
Edasilükkunud tulumaks, neto	910	991

Finantsseisundi aruandes kajastatud summad on järgmised:

Edasilükkunud tulumaksuvarad		
Jätkuvad tegevusvaldkonnad	3 785	4 250
Lõpetatud tegevusvaldkonnad (lisa 9)	7	-
Edasilükkunud tulumaksukohustised		
Jätkuvad tegevusvaldkonnad	(2 882)	(3 259)
Lõpetatud tegevusvaldkonnad (lisa 9)	-	-

Edasikantud maksukahjumeid saab kasutada järgmistel tingimustel: Leedus on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2020: 3 852 000 eurot, 31. detsember 2019: 5 077 000 eurot) määramata ajaks edasi lükata, Venemaal on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2020: 0 eurot, 31. detsember 2019: 418 000 eurot) määramata ajaks edasi lükata, Poolas on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2020: 1 736 000 eurot, 31. detsember 2019: 545 000 eurot) suuremas osas aastani 2024 edasi lükata, Hispaanias on võimalik maksukahjumeid (31. detsember 2020: 5 669 000 eurot, 31. detsember 2019: 3 527 000 eurot) määramata ajaks edasi lükata.

Leedus tegutsevate majandusüksustega seotud edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised kajastati nii 2020. kui ka 2019. aastal 15% maksumäära alusel. Venemaal, Poolas ja Hispaanias tegutsevate majandusüksuste edasilükkunud tulumaksu arvutamiseks kasutati 2020. aastal vastavalt 20%, 9–19% ja 25% maksumäärasid (samu maksumäärasid kasutati ka 2019. aastal).

28 Tulumaks (jätkub)

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

	Saldo seisuga 31. detsember 2019	Kajastatud kasumi- aruandes	Valuuta- kursi- vahed	Müüdnud tütar- ettevõtted	Omandatud tütar- ettevõtted	Saldo seisuga 31. detsember 2020
Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus	8 938	2 281	(1 028)	(185)	-	10 006
Varude allahindlus	361	51	(89)	-	-	323
Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused	5 159	763	(607)	(169)	-	5 146
Maksukahjumite edasikandmine	9 636	2 005	(133)	(251)	-	11 257
Maksu firmaväärtus	3 761	(1 230)	-	-	-	2 531
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	(19 293)	1 303	578	592	-	(16 820)
Viitlaekumised	-	6	-	-	-	6
Ajutised erinevused enne allahindlust kokku	8 562	5 179	(1 279)	(13)	-	12 449
Allahindlus	(3 105)	(4 392)	722	-	-	(6 775)
Ajutised erinevused kokku	5 457	787	(557)	(13)	-	5 674
Edasilükkunud tulumaks, neto	991	4*	(90)	(2)	-	903

* Erineb eelmises tabelis toodud edasilükkunud tulumaksu summast tütarettevõtete vahel ülekantud ja realiseeritud maksukahjumite tõttu.

28 Tulumaks (jätkub)

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

	Saldo seisuga 31. detsember 2018	Kajastatud kasumi- aruandes	Valuuta- kursi- vahed	Müüdnud tütar- ettevõtted	Omandatud tütar- ettevõtted	Saldo seisuga 31. detsember 2019
Ostjate vastu olevate nõuete allahindlus	7 577	1 162	255	(56)	-	8 938
Varude allahindlus	350	(34)	45	-	-	361
Viitvõlad ja muud sarnased ajutised erinevused	4 490	524	203	(58)	-	5 159
Maksukahjumite edasikandmine	5 428	4 224	97	(113)	-	9 636
Maksu firmaväärtus	4 088	(328)	1	-	-	3 761
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	(21 527)	1 464	84	686	-	(19 293)
Viitlaekumised	(314)	316	(2)	-	-	-
Ajutised erinevused enne allahindlust kokku	92	7 328	683	459	-	8 562
Allahindlus	(2 343)	(412)	(350)	-	-	(3 105)
Ajutised erinevused kokku	(2 251)	6 916	333	459	-	5 457
Edasilükkunud tulumaks, neto	(357)	1 226	69	53	-	991

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

	Kontsern	
	2020	2019
Tulumaksukulu 15% maksumäära puhul	(1 092)	(370)
Välismaiste tütarettevõtete maksumäärade mõju	(378)	(108)
Edasilükkunud tulumaksuvarade allahindluse muutus ja edasilükkunud tulumaksuvarade mahakandmine	(782)	(104)
Aruandeaasta immateriaalse põhivara väärtuse langusega seotud ajutised erinevused, mille realiseerimist ei peeta tõenäoliseks ning millega seoses pole edasilükkunud tulumaksuvara kajastatud	897	320
Püsivad erinevused	(921)	(750)
Tulumaksukulu koondkasumiaruandes	(2 276)	(1 012)
Lõpetatud tegevusvaldkonna tulumaksukulu	(12)	9
	(2 288)	(1 003)

29 Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)

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

	Kontsern	
	2020	2019
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	4 978	1 398
Aktsionäride osa lõpetatud tegevusvaldkondade puhaskasumist	121	36
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	5 099	1 434
Aktsiate arv (tuhandetes), algsaldo	31 610	31 610
Aktsiate arv (tuhandetes), lõppsaldo	31 610	31 610
Aktsiate kaalutud keskmine arv (tuhandetes)	31 610	31 610
Baas- ja lahjendatud kasum aktsia kohta (EUR)	0,16	0,05
jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,16	0,05
lõpetatud tegevusvaldkondadest	-	-

30 Dividendid aktsia kohta

	2020	2019
Kinnitatud dividendid*	6 988	3***
Aktsiate arv (tuhandetes)**	31 610	31 610
Kinnitatud dividendid aktsia kohta (EUR)	0,22	0,00

* Dividendide kinnitamise aastal

** Dividendide kinnitamise kuupäeval

*** Sh ettevõtte tütarettevõtete poolt oma vähemusosalust omavatele omanikele makstud dividendid

31 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine

Krediidirisk

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

Maksimaalset krediidiriski määra näitab finants- ja lepinguvarade bilansiline väärtus. Seega on juhtkond seisukohal, et kontserni maksimaalset krediidiriski määra näitab kõige paremini pikaajaliste nõuete, ostjate vastu suunatud ja muude nõuete ning raha summa, millest on arvatud maha ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus finantsseisundi aruande koostamise kuupäeva seisuga.

Intressimäära risk

Suur osa kontserni laenukohustistest (laenud ja kapitalirendikohustised) on ujuvate intressimääradega, mis on seotud EURIBOR-i, EONIA ja WIBOR-iga ning põhjustavad seega intressimäära riski (lisad 17 ja 19). Ei 2020. ega ka 2019. aasta 31. detsembri seisuga ei kasutatud intressimäära riski maandamiseks finantsinstrumente.

31 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (jätkub)

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

2020	Muutus baaspunktides	Mõju maksueelsele kasumile
EUR	+100	(233)
PLN	+100	(1)
2019		
EUR	+100	(283)
PLN	+100	(3)

Likviidsusrisk

Kontserni strateegilise plaaniga nähakse ette, et kontsern peab omama oma kohustuste täitmiseks alati piisavalt raha ja rahalähendeid või vabu vahendeid sihtotstarbelise arvelduskrediidi ja laenuvõimaluste näol. 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustised) 1,39 ja likviidsuskordaja ((käibevara – varud) / lühiajalised kohustised) 1,36 (31. detsember 2019: vastavalt 1,10 ja 1,06).

31 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (jätkub)

Järgmises tabelis on esitatud kokkuvõtte kontserni finantskohustiste tähtaegadest 2020. ja 2019. aasta 31. detsembril seisuga diskonteerimata lepinguliste maksete põhjal:

	Nõudmiseni	Alla 1 aasta	1–5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Intressikandvad pikaajalised laenukohustised	-	-	16 508	1 050	17 558
Pikaajaliste intressikandvate laenukohustiste lühiajaline osa	-	3 425	-	-	3 425
Lühiajalised laenud	-	113	-	-	113
Rendikohustised	-	2 203	6 427	673	9 303
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	-	11 033	-	-	11 033
Muud lühiajalised kohustised	-	8 759	-	-	8 759
Saldo seisuga 31. detsember 2020	-	25 533	22 935	1 723	50 191
Intressikandvad pikaajalised laenukohustised	-	-	17 820	1 154	18 974
Pikaajaliste intressikandvate laenukohustiste lühiajaline osa	-	2 782	-	-	2 782
Lühiajalised laenud	-	3 672	-	-	3 672
Rendikohustised	-	1 094	2 539	-	3 633
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	-	16 207	-	-	16 207
Muud lühiajalised kohustised	-	6 552	-	-	6 552
Saldo seisuga 31. detsember 2019	-	30 307	20 359	1 154	51 820

31 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (jätkub)

Valuutarisk

Kontserni välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised olid 2020. ja 2019. aasta 31 detsembri seisuga järgmised:

	2020		2019	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
RUB	8 593	9 187	10 444	11 902
PLN	3 995	4 579	4 664	5 693
EUR	54 173	49 078	46 492	54 128
	66 761	62 844	61 600	71 723

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

Emaettevõtte Poola zlotid:

	Valuutakursi muutus	Mõju maksueelsele kasumile
2020		
EUR	+ 15,00%	795
EUR	- 15,00%	(795)
2019		
EUR	+ 15,00%	851
EUR	- 15,00%	(851)

Poola tütarettevõtete eurod:

	Valuutakursi muutus	Mõju maksueelsele kasumile
2020		
EUR	+ 15,00%	(982)
EUR	- 15,00%	982
2019		
EUR	+ 15,00%	(837)
EUR	- 15,00%	837

31 Finantsvarad ja -kohustised ning riskijuhtimine (jätkub)

Finantsinstrumentide õiglane väärtus

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

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

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

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

32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised

Vilniuse linnavalitsuse algatatud kohtuasi City Service SE vastu

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

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

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

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

Kohtuasja algatas Vilniuse linnavalitsus, toetudes siseministeeriumi all tegutseva finantskuritegude uurimise teenistuse juhtimisel käimas olevale kohtueelsele uurimisele. 2018. aasta jaanuaris kohtueelne uurimine lõpetati. Kohtueelse uurimise lõppedes kaotas Vilniuse linnavalitsus võimaluse end asjade käiguga kursis hoida ning ei saanud enam väita, et kõnealusel juhul oleks tegemist seadusevastase tegevusega. Enne kohtueelse uurimise lõppemist määras kohus kahjude suuruse hindamiseks sõltumatu eksperdi, kelle hinnangul ei olnud võimalik kahjude ulatust ebapiisava informatsiooni tõttu aga välja selgitada.

2019. aastal otsustas Vilniuse ringkonnakohus hageja nõudmised osaliselt rahuldada ning nõuda ettevõttelt Vilniuse linnavalitsuse kasuks välja 10,3 miljonit eurot. City Service SE esimese astme kohtu otsusega ei nõustu ning on veendunud, et tegu on nende alusetu ja ebaseadusliku süüdimõistmisega. Ettevõtte hinnangul ei ole ükski tsiviilvastutus puudutav väide kinnitust leidnud. Otsus ei ole jõustunud ning see kaevati edasi Leedu apellatsioonikohtusse. Ettevõtte juhtkond võtab oma seisukoha kujundamisel arvesse asjaolu, et 2013. aastal langetas riigikohus ESCO-mudeli kasutamise kohta ülalkirjeldatud City Service SE ja Vilniuse linnavalitsuse vahelistes hanklepingutes positiivse otsuse ning nii riigihankelepingud kui ESCO-mudel tunnistati kehtivate seadustega kooskõlas olevaks.

8. oktoobril 2020 otsustas Leedu apellatsioonikohtus Vilniuse ringkonnakohtu poolt 25. juulil 2019 langetatud otsuse tühistada ning võttis vastu uue otsuse – lükata Vilniuse linnavalitsuse ja peaprokuratuuri nõue täies ulatuses tagasi.

18. jaanuaril 2021 võttis Leedu riigikohus Vilniuse linnavalitsuse ja peaprokuratuuri kassatsioonkaebused menetlusse. Kassatsioonkaebused puudutasid Leedu apellatsioonikohtus 8. oktoobril 2020 langetatud otsust. Ettevõtte on esitanud kassatsioonkaebustele nõutud tähtajaks omapoolsed vastused, selgitades põhjuseid, miks nad kassaatorite poolt kassatsioonkaebustes toodud argumentidega ei nõustu.

UAB Mano Būsto priežiūra kaasus

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

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

32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised (jätkub)

Ülaltoodu valguses on juhtkond arvamisel, et UAB Mano Būsto priežiūra ei vastuta projekteerimis- ja ehitustööde käigus tehtud vigade eest, ning usub, et ka kohus jõuab samale järeldusele, ning seega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes antud kohtuasjaga seoses ka mingeid eraldisi moodustatud.

UAB Mano Būstas Vakarai kaasus

12. juunil 2020 pöördus ettevõtte tütarettevõtte UAB Mano Būstas Vakarai Klaipēda ringkonnakohtu poole palvega kuulutada erastamise objekti (UAB Tauragės butų ūkis) ostu-müügilepingu tühistamine ebaseaduslikuks ning nõuda Tauragė rajoonilt erastamisavalduse esitanud ettevõtte kasuks välja hüvitis summas 106 000 eurot. 2020. aasta detsembris pöördus Tauragė rajoon kohtusse, et nõuda ettevõttelt UAB Mano Būstas Vakarai välja kahjutasu summas 804 255 eurot. 23. detsembril 2020 otsustas Klaipēda ringkonnakohus kaebused ühendada ning menetleda neid edasi ühe tsiviilasja raames. Tsiviilasja taust on järgmine: 10. märtsil 2020 väljastas Klaipēda ringkonnakohus otsuse, millega UAB Mano Būstas Vakarai nõue osaliselt rahuldati, st kohus mõistis Tauragė rajoonilt UAB Mano Būstas Vakarai kasuks välja esialgse summa 97 593 eurot. Ka Tauragė rajooni nõue rahuldati osaliselt, kuid rajoonile määrati kahjutasuna ainult 8406 eurot, mis oli seotud õigusabikulude ja erastamise objekti hindamisega kaasnenud kulutustega. Ülejäänud osa Tauragė rajooni nõudest lükati tagasi, kuna seda peeti alusetuks ja põhjendamatuks. Ettevõtte on veendunud, et esimese astme kohtu otsus on asjakohane ja hästi põhjendatud ning seega peaks esimese astme kohtu otsus edasikaebamisele vaatamata jösse jääma ja 2020. aasta 31. detsembri seisuga kohtuasjaga seoses eraldist ei moodustatud.

Vaidlused Leedu konkurentsiametiga

Leedu konkurentsiametiga on käimas kaks kohtuvaidlust. Esimese kohtuvaidluse sisuks on kontserni tütarettevõtetele UAB Mano Būsto priežiūra ja UAB Būsto aplinka konkurentsiseaduse rikkumise eest konkurentsiameti poolt määratud trahv summas 1 074 000 eurot. Ettevõtte ja tema tütarettevõtted ei olnud määratud trahviga nõus ning kaebasid konkurentsiameti otsuse seadusega ettenähtud korras edasi. 14. veebruaril 2020 langetas Vilniuse piirkondlik halduskohus otsuse, mille kohaselt oli konkurentsiamet määranud rikkumiste eest põhjendamatult maksimaalse trahvisumma, ning seega suunati trahvi määramine ja selle aluseks olnud otsus tagasi konkurentsiametisse. Tuginedes juhtkonna hinnangule juhtumi tõenäolise lahenduse kohta, on kontsern kajastanud neile ebasoodsa kohtuotsuse katteks 347 000 euro suuruse eraldise (lisa 18). Teise kohtuvaidluse sisuks on City Service SE-le ning kontserni tütarettevõtetele UAB Mano Būsto priežiūra, UAB City Service Engineering ja UAB Būsto aplinka konkurentsiseaduse väidetava rikkumise eest konkurentsiameti poolt määratud trahv. Trahvisumma on 381 000 eurot. Ettevõtte ja tema tütarettevõtted ei olnud määratud trahviga nõus ning kaebasid konkurentsiameti otsuse seadusega ettenähtud korras edasi. 3. juunil 2020 rahuldas esimese astme kohus City Service SE ja UAB City Service Engineering kaebused ning tühistas nende kahjuks langetatud kohtuotsuse; UAB Būsto aplinka ja UAB Mano Būsto priežiūra asjas langetatud kohtuotsus saadeti tagasi konkurentsiametisse, kellele tehti ülesandeks trahvi suurusega seotud küsimuste lahendamine, kuna esimese astme kohtu hinnangul ei olnud Leedu konkurentsiameti määratud trahvisumma piisavalt põhjendatud ning amet oli määranud ettevõttele põhjendamatult maksimaalse võimaliku trahvisumma. Kõik osapooled on kohtuotsuse edasi kaevanud ning seda menetletakse edasi Leedu kõrgemas halduskohtus. Sellele vaatamata on kontsern kajastanud aga neile ebasoodsa kohtuotsuse katteks 381 000 euro suuruse eraldise (lisa 18). Antud kohtuasjas pole kohtuotsust veel langetatud.

Nõue Poola tütarettevõtte vastu

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

32 Kohustised ja tingimuslikud kohustised (jätkub)

Nõue ei sisaldanud endas mingeid dokumente ega kirjalikke tõendeid, mis tõestaks lepinguliste kohustuste täitmata jätmisest tingitud kahju olemasolu. ZZN on kindel, et väidetava lepinguliste kohustuste täitmata jätmisest tingitud kahju kohta puuduvad igasugused tõendid, kuna ZKZL ei ole neile edastanud mingeid dokumente, mis tõestaks või selgitaks nõude põhjendatust. Samuti on ZKZL ise 2015. aasta juunis kirjalikult kinnitanud, et ZZN on kõik oma lepingulised kohustused nõuetekohaselt täitnud. Lisaks oli ZKZL vastutav lepinguliste kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks vajaliku süsteemi tagamise eest, kuid kõnealuse süsteemi töös esines puudujääke. Seetõttu ei ole ZZN leppetrahviga nõus ning on algatanud ZKZL-i vastu tsiviilhagi ja pöördunud Poznańi ringkonnakohtu poole kohtumenetluse algatamiseks, et nõuda ZKZL-ilt maksmata arvete eest koos intressidega sisse 0,8 miljonit Poola zlotit (0,2 mln eurot). Summa on täies ulatuses alla hinnatud. Kohus pole lõpliku lahenduseeni veel jõudnud. ZZN ja ZKZL nõustasid osalema lepitusmenetluses, kuid selle käigus mingile kokkuleppele ei jõutud. Toimunud on ka mitu kohtuistungit, kus on küsitletud tunnistajaid. Suure tõenäosusega jõutakse selles küsimuses rahumeelse lahenduseeni. Sõltumata selle tulemusest ei anna aga ZKZL-i vastu kohtuasja algatamine ZKZL-ile õigust ZZN-ile nõudeid esitada. 2020. aasta 31. detsembri seisuga on ZZN nõude täies ulatuses alla hinnatud.

ZZN oli andnud ZKZL-ile teenuste osutamiseks sõlmitud lepingus 1,7 mln Poola zloti (0,4 mln euro) suuruse garantii. ZKZL on pöördunud garantii väljastanud Interriski poole palvega garantiisumma tasumiseks vaatamata sellele, et ZKZL ise on seadnud ZZN-i nõuded kahtluse alla. Kuna garantiikirja paragrahvides 4 ja 5 toodud tingimused olid formaalselt täidetud, maksis InterRisk välja kogu nõutud summa. Pärast seda pöördus InterRisk kõnealuse summa tagasisaamiseks ZZN-i poole ning esitas Varssavi ringkonnakohtule taotluse asjakohase maksekäsu väljastamiseks. Varssavi ringkonnakohtus väljastas maksekäsu 28. märtsil 2018. ZZN on esitanud maksekäsule vastuväite ning nõudnud menetluse lõpetamist. Kohus pole lõpliku lahenduseeni veel jõudnud. Kogu 1,7 miljonit eurot on kajastatud muude nõuete all ning see on 100% alla hinnatud. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes ei ole seega ka mingeid täiendavaid eraldisi moodustatud.

7. veebruaril 2020 toimus kohtuistung, kus pooled kokkuleppele ei jõudnud, ning arvestushinnanguid seega muutma ei hakatud.

Välismaiste tütarettevõtetega seotud tingimuslikud kohustised

Vastuolulise kohtupraktika ja seaduste tõlgendamise ümber kerkinud ebaselguse tõttu on oht, et kontserni Peterburi piirkonnas tegutsevad tütarettevõtted ZAO City Service, OAO City Service ja ООО Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района võivad olla avatud täiendavale tulu- ja käibemaksuriskile. Kontserni juhtkonna hinnangul võib küündida täiendava maksustamisega seotud maksimaalne riskimäär koos asjakohaste trahvidega 2020. aasta 31. detsembri seisuga kuni 4 177 000 euroni (31. detsember 2019: 5 186 000 eurot). Senise kohtupraktika ja muu asjakohase informatsiooni valguses peab kontserni juhtkond enamiku kõnealuste riskide realiseerumist aga vähetõenäoliseks. Ülejäänud riskide katteks moodustas kontsern 2020. aasta 31. detsembri seisuga 421 000 euro suuruse eraldise (31. detsember 2019: 550 000 eurot) (lisa 18).

33 Tehingud seotud osapooltega

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

- Global Energy Consulting OÜ – ettevõtte üle lõplikku kontrolli omav emaettevõtte
- UAB Lag&d – sama lõplikku kontrolli omava emaettevõtte kontrolli all
- UAB ICOR – ettevõtte omanik
- UAB ICOR tütar- ja sidusettevõtted (sama lõplikku kontrolli omav omanik)
- City Service SE tütarettevõtete sidusettevõtted (sidusettevõtete nimekirja on toodud lisa 1)
- A. Gudelis, T. Kleiva, V. Turonis, D. Šimaitis (kontserni ettevõtete juhtkond)

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

UAB Mano Būsto priežiūra, Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o., SIA Latvijas Namsaimnieks ja UAB City Service on andud krediidilepingu alusel City Service SE eest AB-le SEB bankas kokku 42 mln euro väärtuses garantiisid. Ettevõtted vastutavad kogu oma varaga panga ees võetud kohustuste eest samas summas nagu City Service SE poolt võetud kohustused. Samuti on panditud AB SEB bankas kasuks ka ettevõtete UAB Mano Būsto priežiūra and UAB City Service osasid.

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

33 Tehingud seotud osapooltega (jätkub)

2020

Kontsern	Ostud	Müügid	Nõuded ja ettemaksed	Võlad ja saadud ettemaksed
UAB ICOR	398	100	10	123
UAB ICOR tütarettevõtted				
AB Axis Industries	2	9	1	-
UAB Lag&d teised tütarettevõtted	306	832	412	79
	706	941	423	202

2019

Kontsern	Ostud	Müügid	Nõuded ja ettemaksed	Võlad ja saadud ettemaksed
UAB ICOR	419	96	31	248
UAB ICOR tütarettevõtted				
AB Axis Industries	-	47	5	-
UAB Lag&d teised tütarettevõtted	414	1 080	326	223
	833	1 223	362	471

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

	Nõuded ostjate vastu, mis ei ole tähtjaks maksmata ja mille väärtus ei ole langenud	Nõuded ostjate vastu, mis on tähtjaks maksmata, kuid mille väärtus ei ole langenud					Kokku
		Alla 30 päeva	30–60 päeva	60–90 päeva	90–360 päeva	Üle 360 päeva	
2019	143	35	50	20	77	37	362
2020	227	22	30	35	107	2	423

Juhtkonna tasustamine ja muud väljamaksed

Juhtkonnale 2020. aastal makstud tasud moodustasid 1 211 000 eurot (2019: 1 288 000 eurot). 2020. ja 2019. aastal ei saanud kontserni juhtkond laene ja tagatise, neile ei võõrandatud kinnisvara ega tehtud ka mingeid muid väljamakseid. Nõukogule 2020. ja 2019. aastal tasu ei makstud.

34 Kapitali juhtimine

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

Kontsern haldab ja korrigeerib kapitali struktuuri vastavalt majandusolude ja tegevuste riskiprofiili muutumisele. Kapitali struktuuri säilitamiseks või korrigeerimiseks võib kontsern lasta välja uusi aktsiaid, muuta aktsionäridele tehtavaid dividendimakseid ja/või tagastada aktsionäridele kapitali. 31. detsembril 2020 ja 2019 lõppenud aastatel ei muudetud kapitali juhtimise eesmärke, põhimõtteid ega protseduure.

Leedu, Eesti ja Hispaania äriseadustiku kohaselt on kohustatud kontserni Leedus, Eestis ja Hispaanias registreeritud ettevõtted tagama, et nende (raamatupidamise aastaaruandes toodud) omakapital ei langeks all 50% aktsiakapitalist (registreeritud aktsiakapitalist). Venemaa kapitaliühingute seaduse ja Poola äriseadustiku kohaselt on kohustatud kontserni Venemaal ja Poolas registreeritud ettevõtted tagama, et nende netovara ei langeks all minimaalse aktsiakapitali. 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga vastasid kõik kontserni ettevõtted kõnealustele nõuetele.

Lisaks on kontsern võtnud endale laenuandjate ees ka kohustuse pidada kinni teatud kapitali miinimumnõuetest. Muid väliselt kehtestatud kapitalinõudeid kontsernile ei rakendata. 2020. ja 2019. aasta 31. detsembri seisuga ei olnud kontsern eeltoodud nõudeid rikkunud.

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

	Kontsern	
	2020	2019
Pikaajalised kohustised (sh edasilükkunud tulumaks)	30 187	31 742
Lühiajalised kohustised	41 666	47 504
Kohustised	71 853	79 246
Omakapital	48 246	50 966
Võla ja omakapitali suhe	149%	155%

35 Sündmused pärast aruandekuupäeva

5. jaanuaril 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse koristusteenuseid pakkuvast ettevõttes UAB Valymo projektai Vilnius 4. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdü tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 14 000 eurot. Müügitehingu väärtuseks oli 24 000 eurot.

18. jaanuaril 2021 võttis Leedu riigikohus Vilniuse linnavalitsuse ja peaprokuratuuri kassatsioonkaebused menetlusse. Kassatsioonkaebused puudutasid Leedu apellatsioonikohtus 8. oktoobril 2020 langetatud otsust (vt lisa 32). Ettevõtte on esitanud kassatsioonkaebustele nõutud tähtjaks omapoolsed vastused, selgitades põhjuseid, miks nad kassaatorite poolt kassatsioonkaebustes toodud argumentidega ei nõustu.

29. jaanuaril 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu oma 100% osalused koristusteenuseid pakkuvates ettevõtetes UAB Valymo projektai Kaunas, UAB Valymo projektai Vilnius 2 ja UAB Valymo projektai Vilnius 3. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdü tütarettevõtete netovara bilansiline väärtus oli 40 000 eurot. Müügitehingute väärtuseks oli vastavalt 12 000 eurot, 50 000 eurot ja 37 000 eurot.

2. veebruaril 2021 likvideeris kontsern oma Hispaania tütarettevõtte kaudu vabatahtlikult kaks mittetoimivat ettevõtet Euronamas Gestion de Fincas Meseta Central, S.L.U. ja Euronamas Gestion de Fincas Levante, S.L.U.

11. veebruaril 2021 muudeti ettevõtte ООО Территория комфорта nime, uueks nimeks sai ООО ПорталПРО. Muud kontaktandmed ei muutunud.

26. veebruaril 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse ettevõttes UAB Valymo projektai Vilnius 1, mis kavatses hakata osutama koristusteenuseid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdü tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 7000 eurot. Müügitehingu väärtuseks oli 27 000 eurot.

5. veebruaril 2021 registreeriti UAB Konarskio turgelis osakapitali vähendamine äriregistris. Alates 26. veebruaris 2021 on UAB Konarskio turgelis osakapitali suuruseks 2500,09 eurot. Ettevõtte osakapital koosneb nüüd 8621 osast, mille nimiväärtuseks jäi endiselt 0,29 eurot.

5. märtsil 2021 müüs kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse turuplatsidele ja -hoonetele haldusteenuseid pakkuvast ettevõttes UAB Konarskio turgelis. Müügitehingu väärtuseks oli 870 000 eurot. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud müüdü tütarettevõtte netovara bilansiline väärtus oli 2 857 000 eurot. Enne tehingu toimumise kuupäeva vähendati tütarettevõtte osakapitali ning otsesele omanikule (kontserni kuuluv ettevõtte) maksti dividende summas 2 482 000 eurot. Täiendav informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 9.

25. märtsil 2021 omandas kontsern oma Leedu tütarettevõtte kaudu 100% osaluse elamuhaldusteenuseid pakkuvast ettevõttes UAB Butų ūkio valdos (ostuhind 200 000 eurot). Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei õnnestunud kontserni juhtkonnal hankida värskest omandatud ettevõtte kohta usaldusväärset finantsteavet, et hinnata selle netovara õiglast väärtust omandamiskuupäeva seisuga.

9. aprillil 2021 muudeti ettevõtte UAB Pietų projektai nime, uueks nimeks sai UAB Enter Tech. Muud kontaktandmed ei muutunud.

12. aprillil 2021 muudeti ettevõtte UAB Vilniaus turgus nime, uueks nimeks sai UAB eBūstas. Muud kontaktandmed ei muutunud.

2021. aastal on kontserni juhtkonnal plaanis kontserni Poolas ja Hispaanias tegutsevad tütarettevõtted reorganiseerida. Käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga ei olnud reorganiseerimise üksikasjad veel paigas.

COVID-19 pandeemia lõplik mõju ettevõtte äritegevusele on endiselt teadmata, kuna olukord on pidevas muutumises. Ettevõtte juhtkond usub, et COVID-19 nende äritegevusele pärast aruandekuupäeva olulist mõju ei avalda. See arvamus põhineb aga käesoleva raamatupidamise aastaruande allkirjastamise kuupäeva seisuga kättesaadaval teabel ning tulevaste sündmuste mõju ettevõtte suutlikkusele jätkata jätkuvalt tegutsevana võib juhtkonna hinnangust erineda.

36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

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

	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Finantsseisundi aruanne		
VARAD		
Põhivara		
Muu immateriaalne põhivara	9	35
Materiaalne põhivara	10	55
Investeeringud tütaretevõtetesse*	58 812	1 812
Pikaajalised nõuded*	19 860	111 265
Edasilükkunud tulumaksuvarad	227	77
Põhivara kokku	78 918	113 244
Käibevara		
Ettemaksed	9	4
Nõuded ostjate vastu	18 730	34
Nõuded seotud osapoolte vastu (sh antud laenud)	1	4 975
Muud nõuded	1 081	115
Raha ja rahalähendid	59	13
Käibevara kokku	19 880	5 141
Varad kokku	98 798	118 385

* 2020. majandusaastal suurendas ettevõtte võlgade kapitaliseerimise teel oma osaluse tütaretevõttes 57 miljoni euro võrra.

36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (jätkub)

	Seisuga 31. detsember 2020	Seisuga 31. detsember 2019
Finantsseisundi aruanne (jätkub)		
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED		
Omakapital		
Aksiakapital	9 483	9 483
Ülekurss	21 067	21 067
Reservid	948	948
Jaotamata kasum	38 268	56 633
Omakapital kokku	69 766	88 131
Kohustised		
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenukohustised	14 391	16 318
Pikaajalised võlgnevused	61	61
Pikaajalised kohustised kokku	14 452	16 379
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenud	-	3 432
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa	3 133	2 631
Kapitalirendikohustiste lühiajaline osa	-	28
Võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	11 103	7 436
Lepingukohustised	97	97
Tulumaks	52	52
Muud lühiajalised kohustised	195	199
Lühiajalised kohustised kokku	14 580	13 875
Kohustised kokku	29 032	30 254
Omakapital ja kohustised kokku	98 798	118 385

36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (jätkub)

Koondkasumiaruanne	2020	2019
Kliendilepingutest saadav tulu	202	278
Müüdud toodangu kulu	-	(1)
Brutokasum	202	277
Üldhalduskulud	(1 209)	(900)
Finantsvaradega seotud krediidikahjust tulenevad kulud	(10 536)	-
Muud äritulud	10	2
Ärikasum	(11 533)	(621)
Kasum investeeringute müügist	-	53 112
Intressitulu	1 682	1 654
Muu finantstulu	-	861
Intressikulu	(1 298)	(910)
Muud finantskulud	(380)	(1)
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	(11 529)	54 095
Tulumaksu(kulu) -tulu	150	(1)
Puhaskasum (-kahjum)	(11 379)	54 094
Muu koondkasum	-	-
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum) kokku	(11 379)	54 094

36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (jätkub)

Omakapitali muutuste aruanne	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga						
1. jaanuar 2019	9 483	21 067	948	-	2 539	34 037
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-	54 094	54 094
Muu koondkasum	-	-	-	-	-	-
Koondkasum kokku	-	-	-	-	54 094	54 094
Saldo seisuga						
31. detsember 2019	9 483	21 067	948	-	56 633	88 131
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(1 812)
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil						(20 459)
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2019*						65 860

* Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital erineb 2019. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud konsolideeritud omakapitalist, kuna ettevõtte osa teatud tüüsete kahjumist ületab nendes omatavaid osalusi, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (jätkub)

Omakapitali muutuste aruanne	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2020	9 483	21 067	948	-	56 633	88 131
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	-	(11 379)	(11 379)
Muu koondkasum	-	-	-	-	-	-
Koondkasum kokku	-	-	-	-	(11 379)	(11 379)
Väljakuulutatud dividendid	-	-	-	-	(6 986)	(6 986)
Saldo seisuga 31. detsember 2020	9 483	21 067	948	-	38 268	69 766
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(58 812)
Kontrolli või olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil						52 258
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2020*						63 212

* Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital erineb 2020. aasta 31. detsembri seisuga kajastatud konsolideeritud omakapitalist, kuna ettevõtte osa teatud tüüsete kahjumist ületab nendes omatavaid osalusi, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

36 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (jätkub)

Rahavoogude aruanne	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	(11 379)	54 094
Korrigeerimised:		
Tulumaksukulu	(150)	1
Põhivara kulum	55	67
Ostjate vastu olevate nõuete allahindamine ja mahakandmine	10 430	-
(Kasum) investeringute müügist	(10)	-
Dividendi(tulu)	-	(800)
(Kasum) investeringute müügist	-	(53 112)
Intressi(tulu)	(1 682)	(1 654)
Intressikulu	1 298	910
Eraldiste muutus	-	(287)
Muu finantstegevuse netotulem	379	(61)
	(1 059)	(842)
Käibekapitali muutused:		
Muutused kirjetes nõuded ostjate vastu, nõuded seotud osapoolte vastu, pikaajalised nõuded, muud nõuded ja muu käibevara	10 845**	4 868*
Ettemaksete muutus	(6)	9
Muutused kirjes võlad tarnijatele ja seotud osapooltele	4 546	159
(Makstud) tulumaks	-	47
Saadud ettemaksete ja muude lühiajaliste kohustiste muutus	(385)	33
Rahavood äritegevusest kokku	13 941	4 274
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara (ost)	(3)	(10)
Kasum põhivara müügist	29	10
Tütarettevõtetesse tehtud investeringute müük	-	-*
Saadud intressid	1 682	365
Saadud dividendid	-	800
(Antud) laenud	(3 217)	(3 956)
Tagasimakstud laenud	1 662	827
Rahavood investeerimistegevusest kokku	153	(1 964)
Rahavood finantseerimistegevusest		
(Makstud) dividendid	(6 985)	-
Saadud laenud	1 206	3 139
Rendi(maksed)	(28)	(7)
(Tagasimakstud) laenud	(6 943)	(9 137)
(Makstud) intressid	(1 298)	(910)
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	(14 048)	(6 915)
Raha ja rahalähendite muutus	46	(4 605)
Raha ja rahalähendid aruandeperioodi alguses	13	4 618
Raha ja rahalähendid aruandeperioodi lõpus	59	13

* Välja on jäetud tütarettevõtete müügiga seotud mitterahaline tegevus väärtusega 82 076 000 eurot.

** Välja on jäetud tütarettevõttes osaluse suurendamisega seotud pikaajalise nõude mitterahaline tasaarveldamine.

*** Välja on jäetud mitterahaline sissemakse (antud laenude kapitaliseerimine) tütarettevõtte osakapitali.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

City Service SE aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud City Service SE ja tema tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit 2020. aasta 31. detsembri seisuga ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (ISA-dega). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjasepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

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

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

Peamised auditi asjaolud

1. Firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara väärtuse languse hindamine

Kontserni 2020. aasta 31. detsembri seisuga koostatud finantsseisundi aruandes on kajastatud firmaväärtus ja muud immateriaalsed põhivarad (kajastatud muu immateriaalse põhivara all) summas 30,2 miljonit eurot. Kontsern testis kõnealuste varade väärtuse langust lähtuvalt hinnangutest varade kasutusväärtuse (Leedus, Lätis ja Peterburis tegutsevate tütarettevõtete raha teenivate üksuste puhul) ja õiglase väärtuse, millest on arvatud maha müügikulutused (Hispaania ja Poola raha teenivate üksuste puhul), kohta, nagu kirjeldatud ka raamatupidamise aastaaruande lisades 3, 5 ja 6. Iga-aastane väärtuse languse test oli meie auditi seisukohalt oluline, kuna nõudis juhtkonna hinnangut firmaväärtuse jagamiseks raha teenivate üksuste vahel ning hinnangut kaetava väärtuse leidmisel kasutatud rahavoogude prognoosis rakendatud eeldustele, mis on avalikustatud lisades 5 ja 6. Lisaks moodustasid firmaväärtus ja muu immateriaalne põhivara 2020. aasta 31. detsembri seisuga kokku rohkem kui 25% kontserni varadest.

2. Venemaa tütarettevõtetega seotud tingimuslikud kohustised

Raamatupidamise aastaaruande lisa 32 kohaselt on kontsernil tingimuslikke kohustisi, mis on seotud kontserni Venemaal tegutsevate tütarettevõtete ebakindla maksukeskkonnaga ning võivad küündida 2020. aasta 31. detsembri seisuga ligi 4,2 miljoni euronile ja nende katteks moodustatud eraldised 421 000 euronile. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline, kuna kõnealuste tingimuslike kohustiste realiseerumine võib avaldada märkimisväärset negatiivset mõju kontserni finantsseisundile, majandustulemustele ja rahavoogudele ning olukorra võimalike tagajärgede, moodustatavate eraldiste ja raamatupidamise aastaaruandes kajastatavate tingimuslike kohustiste hindamine nõuab juhtkonnalt oluliste hinnanguliste otsuste langetamist.

Auditeerimisel kasutatud lähenemine

Kaasasime ka hindamiseksperdi, kelle ülesandeks oli aidata meid juhtkonna poolt vara väärtuse testis kasutatud diskontomäärade hindamisel. Samuti hindasime, kuidas juhtkond sellise arvestushinnanguni jõudis (st määras kindlaks firmaväärtuse ja muu immateriaalse põhivara kaetava väärtuse), ning hinnangu aluseks olnud andmete täpsust, täielikkust ja asjakohasust. Selle käigus tehti järgmist:

- hinnati hinnangu tegemisel kasutatud mudeli sobivust;
- vaadati üle olulised eeldused, mida juhtkond rahavoogude prognoosimisel kasutas (EBITDA kasvuprognoos, tulud ja kulud), võrreldes neid eelmiste perioodide finantstulemuste (hinnangu puhul kasutusväärtusele) ning turul sarnaste varadega toimunud tehingutega (hinnangu puhul õiglasele väärtusele, millest on arvatud maha müügikulutused); analüüsiti raha teenivate üksuste tundlikkust olukorra suhtes, kus põhjendatult võimalik muutus olulistes eeldustes viiks selleni, et vara bilansiline väärtus ületaks tema kaetavat väärtust;
- analüüsiti mittesiduvaid pakkumisi ning muid kolmandate osapoolte aruandeid ja dokumente, mis toetavad juhtkonna hinnangut õiglase väärtuse kohta, millest on arvatud maha müügikulutused;
- tehti oma punkthinnang, et võrrelda seda juhtkonna omaga.

Hindasime ka juhtkonna varasemate hinnangute paikapidavust ning kaalusime, kas enne vandeaudiitori aruande kuupäeva aset leidnud sündmused annavad tõendusmaterjali selle arvestushinnangu kohta.

Samuti vaatasime me üle kontserni poolt lisades 5 ja 6 väärtuse languse testi eelduste kohta avalikustatud andmete piisavuse ning testi tulemused.

Juhtkonna poolt tingimuslike kohustiste realiseerumise tõenäosuse ja võimaliku ulatuse kohta antud hinnangu auditeerimiseks kaasasime kontserni Venemaal tegutsevate tütarettevõtete audiitori, sh EY maksuspetsialistid. Oleme hinnanud kõnealustes riskides ja tõenäosushinnangutes eelmise aastaga võrreldes toimunud muutusi ning nende põhjuseid.

Kontserni audiitorina oleme me arutanud kõnealuseid maksudega seotud ebakindluse allikaid ka kontserni juhtkonna ja tütarettevõtte auditimeeskonnaga. Samuti oleme me hinnanud kontserni poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 32 ja 18 avalikustatud tingimuslike kohustiste andmete piisavust.

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

2020. aasta 31. detsembri seisuga oli kajastatud kontserni finantsseisundi aruandes lühiajalisi nõudeid ostjate vastu summas 31,5 miljonit eurot, millest osa moodustasid lisas 14 avalikustatud tähtaja ületanud nõuded, ning 8,9 miljoni euro väärtuses pikaajalisi nõudeid, mis koosnesid peamiselt elamutes tehtud remonditööde eest saadaolevatest summadest ja piiratud kasutusega rahast, mis on avalikustatud lisades 13 ja 15. Ostjate vastu olevate nõuete laekumise tõenäosuse üle otsustamine toimub juhtkonna hinnangu alusel. Hinnangu andmisel võtab juhtkond arvesse nõuete vanust, klientide asukohta, võimalikke vaidlusi, hiljutist maksekäitumist ning andmeid pärast aruandekuupäeva toimunud laekumiste kohta. Nagu viidatud lisas 3, ei ole olulisel määral hinnanguline mitte ainult ostjate vastu olevate nõuete allahindamine, vaid ka nõuete eeldatava laekumise alusel lühi- või pikaajaliseks klassifitseerimine. See asjaolu on meie auditi seisukohalt oluline nõuete suuruse tõttu, mis kokku moodustasid 2020. aasta 31. detsembri seisuga koostatud finantsseisundi aruandes üle 31% kontserni varadest, ning allahindluse arvutamisel rakendatavate juhtkonna hinnangute ulatuslikkuse tõttu.

4. Kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade kasuliku eluea hindamine

Kontsern on kajastanud ettevõtete omandamisel kliendisuhetest tulenevaid immateriaalseid varasid, mille bilansiline väärtus 2020. aasta 31. detsembri seisuga oli 20,9 miljonit eurot. Nagu lisas 6 kirjeldatud, amortiseeritakse kõnealuseid immateriaalseid varasid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja jooksul, mis on 5–40 aastat. Nagu kirjeldatud lisas 6, korrigeeris kontsern alates 31. detsembrist 2020 oma Hispaania ja Poola raha teenivate üksustega seotud kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade kasulikku eluiga. Kõnealuste immateriaalsete varade kasuliku eluea hindamine on meie auditi seisukohalt oluline, kuna varade väärtus on märkimisväärne ning juhtkonna hinnangud kasulike eluigade määramisel ulatuslikud.

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

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

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

Auditiprotseduuride käigus hindasime me juhtkonna poolt hinnangu tegemisel (st kliendisuhetest tulenevate immateriaalsete varade kasuliku eluea hindamisel) kasutatud meetodit, arutasime juhtkonnaga nende hinnanguid kehtivate lepingute eeldatava kehtivusaja kohta, sh äritegevuse hetkeolukorda, st juba sõlmitud lepingute ja lõpetatud lepingute osakaalu. Samuti tegime endale selgeks, kuidas juhtkond oma Hispaania ja Poola raha teenivate üksuste immateriaalsete varade kasuliku eluea muutmiseni jõudis, ning tegime juhtkonna arvutuskäigu ka ise uuesti läbi. Lisaks vaatasime me juhtkonna erapoolikuse seisukohalt üle ka eelmise perioodi hinnangu ning kaalusime, kas enne vandeaudiitori aruande kuupäeva aset leidnud sündmused annavad tõendusmaterjali selle arvestushinnangu kohta. Me hindasime raamatupidamise aastaaruandes kõnealuse hinnanguga seoses avalikustatud informatsiooni täielikkust ning korrigeerimise ulatust, mis olukorra muutudes tulevastes perioodides potentsiaalselt teha tuleks.

5. Kohtuasjadega seotud tingimuslikud kohustised

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

Auditiprotseduuride käigus arutasime me juhtkonna ning ettevõttesiseste ja -väliste õigusnõustajaga juhtkonna poolt kohtuasja eeldatava lõpptulemuse kohta antud hinnangu tagamaid. Samuti tutvusime me juhtkonna esitatud tõendusmaterjaliga Vilniuse linnavalitsuse varasemate väljaütlemiste kohta ettevõtte osutatud teenuste aadressil ja ettevõtteväliselt õigusnõustajalt saadud kirjas sisaldunud informatsiooniga Leedu riigikohtu 2013. aasta otsuse kohta, mida juhtkond tingimusliku kohustise realiseerumise võimalikkuse üle otsustamisel aluseks võttis, ning arutasime ettevõttevälise õigusnõustajaga, kaugele kohtuasi pärast meie eelmise aasta auditit jõudnud on, ja analüüsisime ettevõttevälise õigusnõustaja kirjas toodud selgitusi vastuseks meie küsimustele kõnealuse ebakindluse allika kohta.

Lisaks oleme analüüsinud ka selle asjaolu kohta raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni raamatupidamise aastaaruande kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Me esitame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ning nende olemasolul ka ohtude kõrvaldamiseks astunud sammude või rakendatud kaitsemehhanismide kohta.

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

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

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

Audiitori ametisse nimetamine ja tunnustamine

Aastal 2003 valiti meid aktsionäride otsusega Rubikon Apskaitos Sistemos UAB (hiljem mitmeid kordi ümbernimetatud, praeguse nimega City Service SE) raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviijaks. Otsust nimetada meid ettevõtte raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviijaks on aktsionärid korrapäraselt uuendanud

ning kokku on olnud meie audiitorteenuse katkematu osutamise koguperiood 5 aastat City Service SE audiitorina ja 13 aastat kontserni endise Leedus asutatud emaettevõtte audiitorina.

Vastavus nõukogule ja auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele

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

Auditivälised teenused

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

Auditi töövõtu jooksul oleme osutanud ettevõttele auditiväliseid teenuseid, mis on avalikustatud ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes (lisa 25). Muid avalikustamata teenuseid ettevõttele osutatud ei ole.

Auditi juhtivaudiitor on Erki Usin, kes on allkirjastanud ka käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande.

Tallinn, 30. aprill 2021



Erki Usin
Vandeaudiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	152034000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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