

***CITY*service**



## **AB „City Service“**

2011 m. dvylikos mėnesių  
konsoliduotoji tarpinė finansinė ataskaita  
(neaudituota)

## Finansinės būklės ataskaita

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m. gruodžio 31 d.	2010 m. gruodžio 31 d.	2011 m. gruodžio 31 d.	2010 m. gruodžio 31 d.
<b>Turtas</b>				
<b>Ilgalaikis turtas</b>				
Prestižas	68.454	63.715	-	-
Kitas nematerialusis turtas	78.977	74.658	1.186	784
Ilgalaikis materialusis turtas	52.679	47.814	4.044	3.000
Investicinis turtas	382	589	-	-
Investicijos į dukterines įmones	-	-	128.702	127.774
Investicijos į asocijuotas įmones	656	386	-	220
Ilgalaikės gautinos sumos ir išankstiniai apmokėjimai	1.464	3.617	402	744
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	12.325	7.025	366	560
<b>Ilgalaikio turto iš viso</b>	<b>214.937</b>	<b>197.804</b>	<b>134.700</b>	<b>133.082</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>				
Atsargos	4.633	3.186	701	529
Išankstiniai apmokėjimai	13.718	11.125	336	243
Iš pirkėjų gautinos sumos	77.611	95.483	21.485	38.335
Iš susijusių šalių gautinos sumos (įskaitant suteiktas paskolas)	1.362	6.445	35.750	36.605
Kitos gautinos sumos ir kitas trumpalaikis turtas	12.670	15.214	9.615	10.323
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	21.668	17.435	173	296
<b>Trumpalaikio turto iš viso</b>	<b>131.662</b>	<b>148.888</b>	<b>68.060</b>	<b>86.331</b>
<b>Turto iš viso</b>	<b>346.599</b>	<b>346.692</b>	<b>202.760</b>	<b>219.413</b>



## Finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m. gruodžio 31 d.	2010 m. gruodžio 31 d.	2011 m. gruodžio 31 d.	2010 m. gruodžio 31 d.
<b>Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai</b>				
<b>Nuosavas kapitalas, priskirtinas Bendrovės akcininkams</b>				
Kapitalas	31.610	31.610	31.610	31.610
Rezervai ir akcijų priedai	83.002	82.285	82.991	82.274
Užsienio valiutos perskaičiavimas	(1.725)	(1.712)	-	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	63.507	43.346	33.807	29.604
	<b>176.394</b>	<b>155.529</b>	<b>148.408</b>	<b>143.488</b>
<b>Mažumos dalis</b>	2.018	1.396	-	-
<b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>	<b>178.412</b>	<b>156.925</b>	<b>148.408</b>	<b>143.488</b>
<b>Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>				
<b>Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>				
Ilgalaikės paskolos	18.497	21.877	18.417	20.659
Finansinio lizingo įsipareigojimai	6.207	5.454	1.596	450
Atidėto pelno mokesčio įsipareigojimai	15.112	14.221	-	-
Ilgalaikės mokėtinos sumos	2.268	772	327	312
<b>Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>42.084</b>	<b>42.324</b>	<b>20.340</b>	<b>21.421</b>
<b>Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>				
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	8.103	7.116	7.116	7.116
Finansinio lizingo einamųjų metų dalis	3.859	3.662	569	285
Trumpalaikės paskolos	856	10.853	3.148	14.418
Prekybos skolos	64.570	70.768	4.401	301
Susijusioms šalims mokėtinos sumos	13.212	22.017	13.559	22.542
Gauti avansai	15.161	13.703	1.540	4.667
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	20.342	19.324	3.679	5.175
<b>Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>126.103</b>	<b>147.443</b>	<b>34.012</b>	<b>54.504</b>
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>	<b>346.599</b>	<b>346.692</b>	<b>202.760</b>	<b>219.413</b>



## Bendrujų pajamų ataskaita (už periodą nuo sausio 1 d. iki gruodžio 31 d.)

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m.	2010 m.	2011 m.	2010 m.
Pardavimo pajamos	542.404	541.846	115.556	118.151
Pardavimo savikaina	(436.661)	(450.557)	(84.447)	(86.819)
<b>Bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>105.743</b>	<b>91.289</b>	<b>31.109</b>	<b>31.332</b>
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	(76.068)	(69.874)	(19.340)	(16.544)
Kitos veiklos pajamos (sąnaudos) – grynasis rezultatas	429	3.309	86	28
<b>Tipinės veiklos pelnas (nuostoliai)</b>	<b>30.104</b>	<b>24.724</b>	<b>11.855</b>	<b>14.816</b>
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos, grynąja verte	(1.361)	550	3.009	2.433
<b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</b>	<b>28.743</b>	<b>25.274</b>	<b>14.864</b>	<b>17.249</b>
Pelno mokestis	660	196	(2.042)	(2.199)
<b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>29.403</b>	<b>25.470</b>	<b>12.822</b>	<b>15.050</b>
<b>Kitos bendrosios pajamos</b>				
Valiutos kurso skirtumai dėl užsienio įmonių finansinių ataskaitų perskaičiavimo	(13)	(1.511)	-	-
<b>Viso bendrujų pajamų</b>	<b>29.390</b>	<b>23.959</b>	<b>12.822</b>	<b>15.050</b>
<b>Pelnas priskirtinas:</b>				
Bendrovės akcininkams	28.781	24.935	12.822	15.050
Mažumos daliai	622	535	-	-
	<b>29.403</b>	<b>25.470</b>	<b>12.822</b>	<b>15.050</b>
<b>Bendrosios pajamos priskirtinos:</b>				
Bendrovės akcininkams	28.768	23.714	12.822	15.050
Mažumai	622	245	-	-
	<b>29.390</b>	<b>23.959</b>	<b>12.822</b>	<b>15.050</b>
Pelnas ir sąlyginis pelnas vienai akcijai (litais)	0,91	0,80		



## Bendrujų pajamų ataskaita (už periodą nuo spalio 1 d. iki gruodžio 31 d.)

	Grupė		Bendrovė	
	2011 IV ketv.	2010 IV ketv.	2011 IV ketv.	2010 IV ketv.
Pardavimo pajamos	162.617	153.285	35.833	36.320
Pardavimo savikaina	(129.686)	(127.124)	(25.404)	(26.399)
<b>Bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>32.931</b>	<b>26.161</b>	<b>10.429</b>	<b>9.921</b>
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	(20.822)	(19.989)	(5.721)	(4.779)
Kitos veiklos pajamos (sąnaudos) – grynasis rezultatas	(1.113)	1.227	17	(33)
<b>Tipinės veiklos pelnas (nuostoliai)</b>	<b>10.996</b>	<b>7.399</b>	<b>4.725</b>	<b>5.109</b>
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos, grynąja vertė	294	685	50	35
<b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą</b>	<b>11.290</b>	<b>8.084</b>	<b>4.775</b>	<b>5.144</b>
Pelno mokestis	805	2.014	(1.012)	(755)
<b>Grynasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>12.095</b>	<b>10.098</b>	<b>3.763</b>	<b>4.389</b>



## Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

<u>Grupė</u>	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Užsienio valiutos perskaičiavimo rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso	Mažumos dalis	Iš viso
<b>2010 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>19.110</b>	<b>23.456</b>	<b>1.922</b>	<b>(491)</b>	<b>6.000</b>	<b>21.631</b>	<b>71.628</b>	<b>851</b>	<b>72.479</b>
Grynasis metų pelnas	-	-	-	-	-	24.935	24.935	535	25.470
Pajamos (sąnaudos) apskaitytos tiesioginiai nuosavame kapitale	-	-	-	(1.221)	-	-	(1.221)	(290)	(1.511)
Viso pajamų (sąnaudų) už laikotarpį	-	-	-	(1.221)	-	24.935	23.714	245	23.959
Įstatinio kapitalo didinimas	12.500	50.374	-	-	-	-	62.874	-	62.874
Pervedimas į privalomąjį rezervą	-	-	533	-	-	(533)	-	-	-
Patvirtinti dividendai	-	-	-	-	-	(2.687)	(2.687)	-	(2.687)
Dukterinės įmonės įsigijimas	-	-	-	-	-	-	-	25	25
Dukterinės įmonės pardavimas	-	-	-	-	-	-	-	280	280
<b>2011 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>31.610</b>	<b>73.830</b>	<b>2.455</b>	<b>(1.712)</b>	<b>6.000</b>	<b>43.346</b>	<b>155.529</b>	<b>1.396</b>	<b>156.925</b>
Grynasis metų pelnas	-	-	-	-	-	28.781	28.781	622	29.403
Pajamos (sąnaudos) apskaitytos tiesioginiai nuosavame kapitale	-	-	-	(13)	-	-	(13)	-	(13)
Viso pajamų (sąnaudų) už laikotarpį	-	-	-	(13)	-	28.781	28.768	622	29.390
Pervedimas į privalomąjį rezervą	-	-	717	-	-	(717)	-	-	-
Paskirstyti dividendai	-	-	-	-	-	(7.903)	(7.903)	-	(7.903)
<b>2011 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>31.610</b>	<b>73.830</b>	<b>3.172</b>	<b>(1.725)</b>	<b>6.000</b>	<b>63.507</b>	<b>176.394</b>	<b>2.018</b>	<b>178.412</b>

<u>Bendrovė</u>	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
<b>2010 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>19.110</b>	<b>23.456</b>	<b>1.911</b>	<b>6.000</b>	<b>17.774</b>	<b>68.251</b>
Grynasis metų pelnas	-	-	-	-	15.050	15.050
Įstatinio kapitalo didinimas	12.500	50.374	-	-	-	62.874
Pervedimas į privalomąjį rezervą	-	-	533	-	(533)	-
Patvirtinti dividendai	-	-	-	-	(2.687)	(2.687)
<b>2011 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>31.610</b>	<b>73.830</b>	<b>2.444</b>	<b>6.000</b>	<b>29.604</b>	<b>143.488</b>
Grynasis metų pelnas	-	-	-	-	12.822	12.822
Pervedimas į privalomąjį rezervą	-	-	717	-	(717)	-
Patvirtinti dividendai	-	-	-	-	(7.902)	(7.902)
<b>2011 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>31.610</b>	<b>73.830</b>	<b>3.161</b>	<b>6.000</b>	<b>33.807</b>	<b>148.408</b>



## Pinigų srautų ataskaita

	Grupė		Įmonė	
	2011 m.	2010 m.	2011 m.	2010 m.
<b>I. Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>				
I.1. Grynasis pelnas	29.403	25.470	12.822	15.050
<b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) atstatymas:</b>				
I.2. Pelno mokesčio sąnaudos	(660)	(196)	2.042	2.199
I.3. Nusidėvėjimas ir amortizacija	12.549	10.979	1.529	1.185
I.4. Atidėjimai gautinoms sumoms ir iš pirkėjų gautinų sumų diskontai	5.267	11.307	175	74
I.5. Kito trumpalaikio turto nurašymai ir kiti atidėjiniai	2.692	-	-	-
I.6. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas, grynąja verte	846	540	(3.050)	(2.521)
I.7. (Pelnas) nuostoliai iš ilgalaikio turto pardavimo ir nurašymo	28	(556)	(3)	84
	<b>50.125</b>	<b>47.544</b>	<b>13.515</b>	<b>16.071</b>
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>				
I.8. Atsargų (padidėjimas) sumažėjimas	(394)	1.099	(172)	(207)
I.9. Gautinų sumų ir kito trumpalaikio turto (padidėjimas) sumažėjimas	28.464	(26.530)	24.509	2.273
I.10. Išankstinių apmokėjimų (padidėjimas) sumažėjimas	(1.964)	1.060	(93)	(97)
I.11. Prekybos skolų bei susijusioms šalims mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)	(22.970)	11.966	(16.138)	1.888
I.12. (Sumokėtas) pelno mokestis	(4.318)	(4.288)	(2.280)	(2.418)
I.13. Gautų avansu ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	137	(402)	(4.783)	986
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>	<b>49.080</b>	<b>30.449</b>	<b>14.558</b>	<b>18.496</b>
<b>II. Investicinės veiklos pinigų srautai</b>				
II.1. Ilgalaikio turto (išskyrus investicijas) (įsigijimas), grynąja verte	(8.283)	(4.220)	(806)	(1.373)
II.2. Investicijų į dukterines bei asocijuotų įmonių (įsigijimas), atėmus grynųjų pinigų įsigijimą Grupėje	(7.446)	(11.320)	(707)	(8.160)
II.3. Investicijų į dukterines bei asocijuotų įmonių perleidimas	-	(916)	-	3.413
II.4. Gautos palūkanos	-	52	76	592
II.5. Gauti dividendai	-	-	2.957	1.930
II.6. Suteiktos paskolos	(249)	(8.705)	(3.656)	(30.540)
<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>	<b>(15.978)</b>	<b>(25.109)</b>	<b>(2.136)</b>	<b>(34.138)</b>
<b>III. Finansinės veiklos pinigų srautai</b>				
III.1. Dividendų (išmokėjimas)	(7.903)	(2.692)	(7.903)	(2.687)
III.2. Akcininkų įnašai	-	15.729	-	15.729
III.3. Paskolų gavimas	-	13.272	4.861	7.916
III.4. Paskolų (grąžinimas)	(13.959)	(9.417)	(7.116)	(3.804)
III.5. Finansinio lizingo įsipareigojimų (grąžinimas)	(5.343)	(9.078)	(736)	(265)
III.6. (Sumokėtos) palūkanos	(1.664)	(1.229)	(1.651)	(1.376)
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>	<b>(28.869)</b>	<b>6.585</b>	<b>(12.545)</b>	<b>15.513</b>
<b>IV. Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>	<b>4.233</b>	<b>11.925</b>	<b>(123)</b>	<b>(129)</b>
<b>V. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>	<b>17.435</b>	<b>5.510</b>	<b>296</b>	<b>425</b>
<b>VI. Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>	<b>21.668</b>	<b>17.435</b>	<b>173</b>	<b>296</b>



# Finansinės ataskaitos aiškinamasis raštas

## 1. Bendroji informacija

AB „City Service“ (toliau „Bendrovė“) yra Lietuvos Respublikoje 1997 m. sausio 28 d. įregistruota akcinė bendrovė.

Bendrovė kartu su kontroliuojamomis dukterinėmis bendrovėmis yra pastatų ūkio valdymo paslaugų rinkos lyderė Baltijos šalyse. Bendrovė bei jos dukterinės bendrovės pastatų ūkio valdymo paslaugas teikia šiuose miestuose bei jų regionuose: Lietuvoje – Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Alytaus, Utenos, Marijampolės, Radviliškio, Palangos, Šilutės bei Pagėgių miestuose bei šių miestų rajonuose; Latvijoje – Rygos mieste ir atskiruose regionuose; Rusijos Federacijoje – Sankt Peterburgo mieste ir Leningrado srityje. Ukrainoje, Kijevo mieste Bendrovės įsteigta dukterinė įmonė dėl teisinio bei ūkinio pastatų administravimo veiklos sąlygų neapibrėžtumo aktyvaus ūkio valdymo paslaugų teikimo nėra pradėjusi.

Bendrovė valdybos 2011 m. gruodžio 29 d. sprendimu, vykdys veiklą išimtinai kaip kontroliuojančioji įmonė - investicinė akcinė bendrovė, valdanti pastatų administravimo, priežiūros, atliekų tvarkymo veiklomis užsiimančias bendroves Lietuvoje bei užsienio šalyse. Bendrovės vykdomą komercinio nekilnojamojo turto administravimo bei pastatų techninės priežiūros veiklą (įskaitant su šia veikla susijusias teises ir pareigas) kaip turtinį kompleksą nuspęsta perleisti Bendrovės 100% kontroliuojamai UAB „City Service LT“ (kodas 300883806) įstatinio kapitalo didinimo būdu. Platesnė informacija apie Bendrovės veiklos perkėlimą pateikta 14. skiltyje „Pobalansiniai įvykiai“.

### 1.1. Veikla

Bendrovės bei jos dukterinių bendrovių teikiamas paslaugas sudaro: (i) administravimas; (ii) inžinerinių sistemų priežiūra (šilumos ir karšto vandens tiekimo, vandens tiekimo ir kanalizacijos, vėdinimo ir kondicionavimo, elektros energijos tiekimo sistemų priežiūra ir t.t.); (iii) energetinių išteklių valdymas; (iv) pastatų techninio audito paslaugos, konsultacijos techninės priežiūros bei energetinių išteklių naudojimo klausimais; (v) įvairių subrangovų kontrolė (patalpų ir teritorijos valymas, apsauga, remontas ir renovacija, dujų tiekimo sistemų, liftų priežiūra ir t.t.); (vi) šilumos ūkio renovacijos projektų valdymas; (vii) darbuotojų saugos ir sveikatos paslaugų teikimas; (viii) atliekų tvarkymas; (ix) liftų montavimas ir techninė priežiūra.

### 1.2. Bendrovės įstatinis kapitalas

2011 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas lygus 31.610.000 Lt. Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 31.610.000 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė 1 Lt. Visos Bendrovės akcijos yra apmokėtos.

Bendrovė nėra išleidusi kitokios klasės akcijų nei šios paprastosios akcijos, nurodytos aukščiau. Bendrovės įstatuose nėra nustatyta akcijų suteikiamų teisių apribojimų ar specialių kontrolės teisių akcininkams. Bendrovė bei jos dukterinės bendrovės nėra įgijusios Bendrovės akcijų. Bendrovė nėra išleidusi konvertuojamų, kintančios vertės, laiduojamų ar kitokių vertybinių popierių. Taip pat nėra galiojančių akcijų išpirkimo teisių ar įsipareigojimų didinti Bendrovės įstatinį kapitalą.

2011 m. gruodžio 31 d. visos 31.610.000 Lt paprastosios vardinės nematerialios Bendrovės akcijos buvo įtrauktos į NASDAQ OMX Vilniaus vertybinių popierių biržos Oficialųjį sąrašą (ISIN kodas [LT0000127375](https://www.nasdaq.com/quotes/cts1l)). Sutrumpinimas NASDAQ OMX Vilniaus vertybinių popierių biržos sąrašė - CTS1L.

#### AB City Service ir OMX Baltic Benchmark GI indekso kaita 2011 m.





### 1.3. Bendrovės akcininkai

2011 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkų iš viso buvo 1935.

Bendrovės akcijų paskirstymas tarp akcininkų, valdančių daugiau kaip 5 proc. Bendrovės akcijų 2011 m. gruodžio 31 d.:

	Turimų akcijų skaičius	Turima įstatinio kapitalo ir balsų dalis, %
UAB „ICOR“	20.205.595	63,92 %
AB „East Capital Asset Management“	3.167.722	10,02 %
Genesis Asset Managers, LLP	1.644.183	5,2 %
Kiti privatūs ir instituciniai investuotojai	6.592.500	20,86 %
<b>Iš viso</b>	<b>31.610.000</b>	<b>100 %</b>



## 1.4. City Service grupė

2011 m. gruodžio 31 d. AB „City Service“ grupę sudarė AB „City Service“ šios tiesiogiai bei netiesiogiai valdomos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis 2011 m. gruodžio 31 d.	Grupės valdomų akcijų dalis 2010 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „Tvar.com“	Lietuva	100 %	-	Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos
UAB „Žaidas“	Lietuva	99,33 %	99,33 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Vingio valdos“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Buitis be rūpesčių“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Ažuolyno valda“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Marių valdos“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Pempininkų valdos“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Mūsų namų valdos“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Namų priežiūros centras“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Pašilaičių būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ОАО „Сити сервис“	Rusija, St. Peterburgas	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ЗАО „Сити сервис“	Rusija, St. Peterburgas	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ОАО „Специализированное ремонтно-наладочное управление“	Rusija, St. Peterburgas	100 %	100 %	Statyba ir inžinerija
SIA „Riga city service“	Latvija	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ТОВ „Київ Сіті Сервіс“	Ukraina	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „City Service LT“	Lietuva	100 %	100 %	Komercinio nekilnojamojo turto administravimas ir pastatų techninė priežiūra
UAB „Saulės valda“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Eco holding“	Lietuva	100 %	100 %	Ekologiškų komunalinių paslaugų vystymas
UAB „Lazdynų būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Vilkpėdės būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Šilutės butų ūkis“	Lietuva	99,84 %	99,84 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Antakalnio būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Karoliniškių būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Naujamesčio būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Viršuliškių būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Radviliškio komunalinės paslaugos“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Justiniškių būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Economus“	Lietuva	100 %	49 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Ecoservice“	Lietuva	100 %	100 %	Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos
UAB „Specialus autotransportas“	Lietuva	100 %	100 %	Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos
UAB „Trakų rajono komunalinių įmonių kombinatas“	Lietuva	99,71 %	99,71 %	Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos
UAB „Pagėgių savivaldybės komunalinis ūkis“	Lietuva	66 %	66 %	Veiklos nevykdo
UAB „Šiaulių liftas“	Lietuva	100 %	100 %	Liftų montavimas ir techninė priežiūra
UAB „Baltijos liftai“	Lietuva	100 %	100 %	Liftų montavimas ir techninė priežiūra
UAB „Baltijos pastatų valdymas“	Lietuva	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Baltijos būsto priežiūra“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Aukštaitijos būstas“	Lietuva	100 %	100 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Būsto administravimo agentūra“	Lietuva	100 %	37,2 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
UAB „Skolos LT“	Lietuva	100 %	100 %	Skolų išieškojimo paslaugos
UAB „Lazdijų komunalinis ūkis“	Lietuva	100 %	-	Komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos
ООО „Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района“	Rusija, St. Peterburgas	80 %	80 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos



ООО „Жилкомсервис № 2 Невского района“	Rusija, St. Peterburgas	80 %	80 %	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -1»	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «ПРОМИНТЕР - управление проектами»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -2»	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -3»	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -4»	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -5»	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «УК -5»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -6» (juridinio asmens kodas 2635085674)	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания -6» (juridinio asmens kodas 2635105070)	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Жилищная Управляющая компания № 6»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Объединенная управляющая компания – 7»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Обслуживающая управляющая компания-7»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания – 8» (juridinio asmens kodas 2635105218)	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания – 8» (juridinio asmens kodas 2635085459)	Rusija, Stavropolis	76 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Управляющая компания – 10»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Строительная компания «Город»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО«Городские системы»	Rusija, Stavropolis	100 %	-	Gyvenamųjų namų administravimo paslaugos
ООО «Чистый дом»	Rusija, St. Peterburgas	100 %	-	Teritorijos priežiūros ir valymo paslaugos
INTERBUD MAX SP. Z.O.O	Lenkija, Krokva	100%	-	Veiklos nevykdo

Grupės ir Bendrovės investicijoms į asocijuotas įmones 2011 m. gruodžio 31 d. buvo priskirta į UAB „Marijampolės butų ūkis“ (34 proc. įstatinio kapitalo), kurios akcijos įgytos 2011 m. gegužės 16 d.

2011 m. gruodį buvo pakeisti 5-ių Bendrovės grupės įmonių pavadinimai. UAB „Antakalnio ūkis“, UAB „Fervėja“, UAB „Litmilma“, UAB „Pašilaita“ ir UAB „Vilko pėda“ buvo pervadintos atitinkamai UAB „Antakalnio būstas“, UAB „City Service LT“, UAB „Justiniškių būstas“, UAB „Pašilaičių būstas“ ir UAB „Vilkpėdės būstas“.

### 1.5. Bendrovės valdyba

2011 m. gruodžio 31 d. Bendrovės valdybos nariai:

Vardas, pavardė	Pareigos	Kadencijos pradžia	Kadencijos pabaiga
Andrius Janukonis	Valdybos pirmininkas	2009 m. spalio 6 d.	2013 m. spalio 6 d.
Gintautas Jaugielavičius	Valdybos narys	2009 m. spalio 6 d.	2013 m. spalio 6 d.
Darius Leščinskas	Valdybos narys	2009 m. spalio 6 d.	2013 m. spalio 6 d.
Žilvinas Lapinskas	Valdybos narys	2010 m. balandžio 30 d.	2013 m. spalio 6 d.

Bendrovės akcijų jie nevaldo.



### 1.5. Bendrovės valdyba (tęsinys)



#### Andrius Janukonis

Andrius Janukonis (gimė 1971 m.) yra AB „City Service“ valdybos pirmininkas (nuo 2009 m.). Jis turi teisės magistro laipsnį. Dirba konsultantu UAB „ICOR“ ir yra šios bendrovės valdybos pirmininkas (nuo 2004 m.). Andrius Janukonis yra UAB „ICOR“ akcininkas.

#### Gintautas Jaugielavičius

Gintautas Jaugielavičius (gimė 1971 m.) yra AB „City Service“ valdybos narys (nuo 2005 m.). Jis turi ekonomikos bakalauro laipsnį. Dirba konsultantu UAB „ICOR“ ir yra šios bendrovės valdybos narys (nuo 2004 m.). Gintautas Jaugielavičius yra UAB „ICOR“ akcininkas.



#### Darius Leščinskas

Darius Leščinskas (gimė 1968 m.) yra AB „City Service“ valdybos narys (nuo 2009 m.). Jis turi teisės magistro laipsnį. Šiuo metu dirba konsultantu UAB „ICOR“ ir yra šios bendrovės valdybos narys (nuo 2004 m.). Darius Leščinskas yra UAB „ICOR“ akcininkas.

#### Žilvinas Lapinskas

Žr. aprašymą žemiau (1.6. punktas).

### 1.6. Bendrovės vadovybė

2011 m. gruodžio 31 d. bei šio pranešimo pateikimo dieną pagrindiniai Bendrovės ir Grupės vadovai yra:

Vardas, pavardė	Pareigos	Darbo bendrovėje pradžia
Žilvinas Lapinskas	Generalinis direktorius, valdybos narys	1999 m. kovas
Vytautas Turonis	Vykdytysis direktorius Lietuvai	2004 m. gegužė
Jonas Janukėnas	Finansų ir administracijos direktorius	2007 m. gegužė
Tomas Augutavičius	Rusijoje veikiančių grupės įmonių valdybos pirmininkas	2006 m. birželis
Edvinas Paulauskas	Komercijos direktorius	2005 m. vasaris

Bendrovės akcijų jie nevaldo.



#### Žilvinas Lapinskas

Žilvinas Lapinskas (gimė 1976 m.) yra AB „City Service“ generalinis direktorius (nuo 2004 m.). Jis yra baigęs verslo administravimo studijas. Bendrovėje pradėjo dirbti 1999 metais ir dirbo komercijos direktoriumi (1999 – 2002 m.) ir pastatų ūkio valdymo departamento vadovu (2002 – 2004 m.)

Generalinio direktoriaus pagrindinė užduotis šiuo metu yra Grupės plėtros Lietuvoje ir užsienyje valdymas.



## 1.6. Bendrovės vadovybė (tęsinys)



### Jonas Janukėnas

Jonas Janukėnas (gimė 1976 m.) yra AB „City Service“ finansų ir administracijos direktorius (nuo 2007 m.). Jis turi verslo vadybos magistro laipsnį. Prieš įsidarbindamas Bendrovėje jis dirbo vyresnioju auditoriumi ir rizikos valdymo konsultantu „Andersen“ firmos Vilniaus padalinyje (1998 - 2001 m.) ir finansų direktoriumi UAB „Litesko“ (2001 – 2007 m.).

Finansų ir administracijos direktorius Jonas Janukėnas yra atsakingas už Grupės finansinių išteklių valdymą ir administracijos personalo darbą, IT sistemų diegimą ir Lean 6 Sigma projektą.



### Vytautas Turonis

Vytautas Turonis (gimė 1972 m.) yra AB „City Service“ vykdytysis direktorius Lietuvai (nuo 2008 m.). Jis turi tarptautinio verslo bakalauro laipsnį. Dirbo UAB „Specialus autotransportas“ rinkodaros direktoriumi (2003 – 2004 m.). Bendrovėje pradėjo dirbti rinkų vystymo departamento direktoriumi (2004 – 2008 m.).

Vytautas Turonis yra atsakingas už Grupės veiklą visoje Lietuvoje.



### Tomas Augutavičius

Tomas Augutavičius (gimė 1973 m.) yra Rusijoje veikiančių AB „City Service“ grupės įmonių valdybos pirmininkas (nuo 2009 m.). Jis turi technologijos bakalauro laipsnį. Bendrovėje pradėjo dirbti Kauno padalinio vadovu (2006 - 2009 m.).

Rusijoje veikiančių Grupės įmonių valdybos pirmininkas Tomas Augutavičius yra atsakingas už einamąją veiklą Rusijoje veikiančiose įmonėse.



### Edvinas Paulauskas

Edvinas Paulauskas (gimė 1976 m.) yra AB „City Service“ komercijos direktorius (nuo 2008 m.). Jis turi aplinkos inžinerijos bakalauro kvalifikacinį laipsnį. Komercijos direktorius Edvinas Paulauskas savo karjerą „City Service“ grupėje pradėjo 2005 metais – dirbo projektų vadovu (2005 - 2006 m.) ir vykdančiuoju direktoriumi (2006 - 2008 m.).

Komercijos direktorius Edvinas Paulauskas yra atsakingas už Grupės veiklą komercinių ir visuomeninių pastatų ūkio priežiūros srityje.



## 1.7. Pagrindiniai veiklos rodikliai ir segmentų informacija

Veiklos segmentų informacija:

	2011 m.			2010 m.		
	Šilumos ūkio renovacija, papildomi darbai	Pastatų administravimas		Šilumos ūkio renovacija, papildomi darbai	Pastatų administravimas	
		Komunalinių paslaugų perpardavimas	Administravimas		Komunalinių paslaugų perpardavimas	Administravimas
Pajamos: Bendrovė	6.748	-	108.808	19.157	-	98.994
Pajamos: Grupė	6.748	189.980	345.676	19.157	215.999	306.690

Informacija apie pagrindinius Grupės geografinius segmentus:

	2011 m.		2010 m.	
	Baltijos šalys	NVS šalys	Baltijos šalys	NVS šalys
Pajamos	208.022	334.382	199.359	342.487
Grynasis pelnas (nuostolis)	24.011	5.392	25.950	(480)*

\* Tame tarpe: konsoliduotas perleistas investicijos OOO „Жилкомсервис г. Ломоносов“ nuostolis už metus – 2.662 tūkst. Lt.

Pagrindiniai Grupės veiklos rodikliai:

	2011 m.	2010 m.	Pasikeitimas (%)
Administruojamų gyvenamųjų pastatų plotas (mln. kvadratinų metrų)	15,8	15,8	0,0%
Administruojamų visuomeninių, komercinių ir netipinių objektų plotas (mln. kvadratinų metrų)	3,0	2,7	11,1%
Darbuotojų skaičius	3.434	3.011	14,0%
Pardavimai	542.404	541.846	0,1%
Pardavimai (pagrindinė veikla)*	352.424	325.847	8,2%
Bendrasis pelningumas*	30,0%	28,0%	7,1%
EBITDA pelningumas*	12,1%	11,0%	10,5%
EBIT pelningumas*	8,5%	7,6%	12,6%
Grynojo pelno marža*	8,3%	7,8%	6,7%
Akcijų skaičius (tūkst.)	31.610	31.610	0,0%
Akcininkų nuosavybės grąža	17,5%	22,2%	(21)%
Turto grąža	8,5%	8,7%	(3)%
Skolos ir acnininkų nuosavybės santykis**	3%	20%	(86)%

\* Apskaičiuotas iš pardavimų atėmus komunalinių paslaugų perpardavimą.

\*\* Grynosios finansinės skolos (atėmus grynujų pinigų likutį) santykis su acnininkų nuosavybe.

## 2. Apskaitos principai

Ši finansinė ataskaita yra parengta pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje.



### 3. Prestižas

	<u>Grupė</u>
<b>Įsigijimo vertė:</b>	
2010 m. sausio 1 d. likutis	38.074
Įsigijimai	27.331
Perleidimai	(1.948)
Valiutos kursų skirtumai	548
2011 m. sausio 1 d. likutis	<u>64.005</u>
Įsigijimai	5.192
Valiutos kursų skirtumai	(453)
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	<u>68.744</u>
<b>Vertės sumažėjimas:</b>	
2010 m. sausio 1 d. likutis	290
Vertės sumažėjimas per metus	-
2011 m. sausio 1 d. likutis	<u>290</u>
Vertės sumažėjimas per laikotarpį	-
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	<u>290</u>
<b>2011 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b><u>68.544</u></b>
<b>2010 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b><u>63.715</u></b>

#### Įsigijimai per 2011 m.

2011 m. sausio – vasario mėnesiais AB „City Service“ Rusijos Stavropolio mieste įsigijo daugiabučius gyvenamuosius namus aptarnaujančių įmonių grupę, kurią sudaro 17 atskirų įmonių. Sandorio vertė – 68,5 mln. Rusijos rublių, įsigytos įmonės aptarnauja apie 2 mln. kvadratinių metrų daugiabučių gyvenamųjų namų plotą.

2011 m. vasario 1 d. Bendrovės dukterinė bendrovė UAB „Eco holding“ įgijo 100% akcijų UAB „A.S.A. Vilnius (dabar - UAB „Tvar.com“), juridinio asmens kodas 300730461, kuri teikia komunalinių atliekų tvarkymo paslaugas Vilniaus mieste. Sandorio vertė – 100 tūkst. Lt.

2011 m. gegužės 16 d. buvo įgyta 34% UAB „Marijampolės butų ūkis“ akcijų. UAB „Marijampolės butų ūkis“ teikia daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros paslaugas Marijampolės mieste ir rajone. Sandorio vertė – 563 tūkst. Lt.

2011 m. liepos 1 d. buvo įgyta 100 % OOO «Чистый дом», juridinio asmens kodas 7804437890, akcijų, OOO «Чистый дом» teikia teritorijos tvarkymo ir priežiūros paslaugas St. Peterburgo mieste (Rusija). Sandorio vertė – 10 tūkst. rublių.

2011 m. liepos 27 d. AB „City Service“ pradėjo valdyti 5.676 (49,92 proc.) UAB „Būsto administravimo agentūra“ akcijų. Akcijos buvo įsigytos gavus Konkurencijos tarybos leidimą. 2011 m. rugsėjo 19 d. AB „City Service“ įsigijo likusią UAB „Būsto administravimo agentūra“ akcijų dalį (12,88 proc.). Bendra sandorių suma - 689.500 tūkst. Lt. Iš viso šiuo metu AB „City Service“ valdo 100 proc. UAB „Būsto administravimo agentūra“ akcijų. Įmonė administruoja daugiabučius namus Kaune, prižiūrimų pastatų plotas siekia apie 220 tūkst. kv. m.

2011 m. lapkričio 2 d. Bendrovės kontroliuojama įmonė įsigijo 100 proc. UAB „Lazdijų komunalinis ūkis“, juridinio asmens kodas 265102040, akcijų. Sandorio vertė – 1.539 tūkst. Lt. Bendrovė teikia komunalinių atliekų tvarkymo paslaugas Lazdijų mieste ir rajone.

2011 m. gruodžio 28 d. buvo įsigyta 100 proc. Lenkijoje registruotos įmonės INTERBUD MAX SP. Z.O.O, juridinio asmens kodas 122420503, akcijų. Sandorio vertė – 6,5 tūkst. zlotų.

Dėl šių dukterinių įmonių įsigijimo buvo apskaitytas 5.192 tūkst. litų prestižas.



### 3. Prestižas (tęsinys)

Skirtumai tarp sumokėtų sumų ir tikrųjų 2011 m. įsigyto turto, įsipareigojimų ir neapibrėžtų įsipareigojimų verčių buvo:

Įsigijimo data, 2011 m.	Įmonių grupė	UAB .A.S.A. Vilnius	ООО «Чистый дом»	UAB „Būsto administravimo agentūra“	UAB "Economus"	UAB "Lazdijų komunalinis ūkis"	Interbud Max Sp. Z.o.o
	Stavropolyje	vasario 1 d.	liepos 1 d.	liepos 27 d.	spalio 3 d.	lapkričio 2 d.	gruodžio 28 d.
Tikroji Grupės įsigyto turto, įsipareigojimų ir neapibrėžtų įsipareigojimų vertė	908	91	46	694	12	1.957	4
Prestižas	4.963	-	(37)	215	469	(418)	1
<b>Investicijos kaina iš viso</b>	<b>5.871</b>	<b>91</b>	<b>9</b>	<b>909</b>	<b>481</b>	<b>1.539</b>	<b>5</b>
Įsigyti grynieji pinigai	964	53	1	292	-	4	-
<b>Pirkimo kaina, atėmus grynuosius pinigus</b>	<b>4.907</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>617</b>	<b>481</b>	<b>1.535</b>	<b>5</b>

### 4. Kitas nematerialusis turtas

Kito ilgalaikio nematerialiojo turto judėjimas per 2011 m. ir 2010 m. yra pateikiamas žemiau:

Įsigijimo savikaina:	Grupė	Bendrovė
2010 m. sausio 1 d. likutis	57.991	392
Įsigijimai atsirandantys dėl įsigytų dukterinių įmonių	24.730	-
Įsigijimai	812	790
Dukterinių perleidimai	(3.978)	-
Perleidimai	(2)	(2)
Valiutos kursų skirtumai	21	-
Nurašymai	(106)	(24)
2011 m. sausio 1 d. likutis	79.468	1.156
Įsigijimai atsirandantys dėl įsigytų dukterinių įmonių	38	-
Įsigijimai	7.249	221
Perleidimai	(161)	(2)
Valiutos kursų skirtumai	(3)	-
Nurašymai	(168)	(17)
Perklasifikavimai	683	313
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	87.106	1.671
<b>Amortizacija:</b>		
2010 m. sausio 1 d. likutis	3.097	355
Amortizacija per metus	(1)	41
Perleidimai	(106)	-
Nurašymai	(159)	(24)
2011 m. sausio 1 d. likutis	4.810	372
Amortizacija per metus	3.346	130
Perleidimai	(1)	-
Nurašymai	(26)	(17)
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	8.129	485
<b>2011 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>78.977</b>	<b>1.186</b>
<b>2010 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>74.658</b>	<b>784</b>





#### 4. Kitas nematerialusis turtas (tęsinys)

Grupė ir Bendrovė nekapitalizavo jokio viduje sukurto ilgalaikio nematerialiojo turto. Nematerialiojo turto amortizacijos sąnaudos pelno (nuostolių) ataskaitoje yra įtrauktos į bendrąsias ir administracines sąnaudas.

#### 5. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio materialiojo turto judėjimas Grupėje per 2011 m. ir 2010 m. yra pateikiamas žemiau:

Grupė	Kitas ilgalaikis materialusis turtas				Iš viso
	Pastatai	Transporto priemonės	Kitas ilgalaikis materialusis turtas	Nebaigta statyba	
<b>Įsigijimo savikaina:</b>					
2010 m. sausio 1 d. likutis	22.653	6.263	3.673	544	33.133
Įsigijimai atsirandantys dėl įsigytų dukterinių įmonių	1.335	12.681	6.220	564	20.800
Įsigijimai	-	3.050	4.588	1.146	8.784
Pardavimai	(367)	(672)	(166)	-	(1.205)
Valiutų kursų skirtumai	-	145	56	-	201
Nurašymai	-	(227)	(3.393)	(687)	(4.307)
2011 m. sausio 1 d. likutis	23.621	21.240	10.978	1.567	57.406
Įsigijimai atsirandantys dėl įsigytų dukterinių įmonių	507	1.215	812	-	2.534
Įsigijimai	600	7.409	6.778	148	14.935
Pardavimai	(929)	(1.038)	(497)	-	(2.465)
Valiutų kursų skirtumai	(1)	(82)	(72)	(6)	(161)
Nurašymai	-	(534)	(2.423)	(622)	(3.579)
Perklasifikavimai	610	-	-	(1.039)	(429)
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	24.408	28.210	15.576	48	68.241
<b>Sukauptas nusidėvėjimas:</b>					
2010 m. sausio 1 d. likutis	1.499	2.599	1.804	-	5.902
Nusidėvėjimas per metus	1.127	3.270	3.465	-	7.862
Pardavimai	(55)	(356)	(145)	-	(556)
Valiutų kursų skirtumai	-	39	37	-	76
Nurašymai	-	(255)	(3.437)	-	(3.692)
2011 m. sausio 1 d. likutis	2.571	5.297	1.724	-	9.592
Nusidėvėjimas per metus	1.098	4.067	4.025	-	9.190
Pardavimai	(213)	(896)	(315)	-	(1.424)
Valiutų kursų skirtumai	-	(30)	(12)	-	(42)
Nurašymai	-	(214)	(1.599)	-	(1.813)
Perklasifikavimai	59	-	-	-	59
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	3.515	8.225	3.823	-	15.562
					-
<b>2011 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>20.893</b>	<b>19.985</b>	<b>11.753</b>	<b>48</b>	<b>52.679</b>
<b>2010 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>21.050</b>	<b>15.943</b>	<b>9.254</b>	<b>1.567</b>	<b>47.814</b>



## 6. Investicinis turtas

Investicinio turto judėjimas per 2011 m. ir 2010 m. yra pateikiamas žemiau:

	<b>Pastatai</b>
<b>Išsigijimo savikaina:</b>	
2010 m. sausio 1 d. likutis	730
2011 m. sausio 1 d. likutis	730
Perklasifikavimas iš ilgalaikio materialaus turto	(254)
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	<u>476</u>
<b>Sukauptas nusidėvėjimas:</b>	
2010 m. sausio 1 d. likutis	121
Nusidėvėjimas per metus	20
2011 m. sausio 1 d. likutis	141
Nusidėvėjimas per metus	12
Perklasifikavimas iš ilgalaikio materialaus turto	(59)
2011 m. gruodžio 31 d. likutis	<u>94</u>
<b>2011 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b><u>382</u></b>
<b>2010 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b><u>589</u></b>

Investicinis turtas apima dalį biurų pastato Vilniuje ir patalpas Alytuje, priklausančias UAB „Pašilaita“ (dabar – UAB „Pašilaičių būstas“), nuomojamas juridiniams asmenims. Su investiciniu turtu susijusios sąnaudos, kurias sudaro nusidėvėjimo sąnaudos, pelno (nuostolių) ataskaitoje yra apskaitytas pardavimo savikainoje. Bendrovės vadovybės vertinimu 2011 m. gruodžio 31 d. tikroji investicinio turto vertė sudaro apie 300 tūkst. litų.

2011 m. gruodžio 31 d. Grupės investicinis turtas, kurio likutinė vertė sudarė 382 tūkst. litų, buvo įkeistas bankams už Bendrovės gautas paskolas.

## 7. Investicijos į dukterines įmones

Bendrovės investicijos į dukterines įmones 2011 m. gruodžio 31 d. ir 2010 m. gruodžio 31 d. yra tokios:

	<b>2011 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>2010 m. gruodžio 31 d.</b>
Investicijų išsigijimo vertė metų pradžioje	127.774	45.419
UAB „Būsto administravimo agentūra“ išsigijimas*	911	-
UAB „Baltijos pastatų valdymas“ išsigijimas	10	-
“Interbud Max” Sp. z o.o išsigijimas	7	-
UAB „Šiaulių Butų Remonto Tarnyba“ kapitalo didinimas	-	55.000
UAB „Naujamiesčio būstas“ kapitalo didinimas	-	23.943
UAB „Namų priežiūros centras“ kapitalo didinimas	-	6.234
Dukterinių bendrovių įsteigimas: UAB „Baltijos liftai“, UAB „Baltijos pastatų valdymas“,	-	40
UAB „Baltijos būsto priežiūra“, UAB „Skolos LT“	-	1.000
UAB „Baltijos liftai“ kapitalo didinimas	-	481
UAB „Economus“ išsigijimas	-	(3.413)
UAB „Atidumas“ perleidimas UAB „Ūkvedys“	-	(843)
Kompensacija už UAB „Ažuolyno valda“ investiciją**	-	(87)
Investicijos nuvertėjimas TOB Kiev City Service	-	(87)
<b>Investicijos vertė laikotarpio pabaigoje</b>	<b><u>128.702</u></b>	<b><u>127.774</u></b>

\*Per periodą Bendrovė išsigijo UAB „Būsto administravimo agentūra“ akcijų už 690 tūkst. Lt. Likusi dalis buvo perklasifikuota iš investicijų į asocijuotas įmones.

\*\*Po teismo proceso 2010 m. Bendrovė iš Klaipėdos miesto savivaldybės gavo kompensaciją dėl to, jog UAB „Ažuolyno valdos“ išsigijimo metu jai buvo pateikti neteisingi finansiniai duomenys. Kaip matyti lentelėje viršuje, gautos kompensacijos suma buvo sumažinta investicijos vertė.



## 8. Paskolos

Grupės ir Bendrovės paskolas 2011 m. gruodžio 31 d. ir 2010 m. gruodžio 31 d. sudaro:

Kreditorius	Paskolos s valiuta	Paskolos suma (paskolos valiuta)	Galutinė grąžinimo data	Grupė		Bendrovė	
				2011 m. gruodžio 31 d. likutis (litais)	2010 m. gruodžio 31 d. likutis (litais)	2011 m. gruodžio 31 d. likutis (litais)	2010 m. gruodžio 31 d. likutis (litais)
<u>Trumpalaikės paskolos</u>							
AB „Swedbank“ (overdraftas)	EUR	1.448	2012.08.17	86	5.000	86	5.000
AB „Swedbank“ (overdraftas)	LTL	5.000	2012.08.17	-	4.465	-	4.465
AB „DnB NORD bankas“ (UAB „Ecoservice“)	EUR	435	2012.11.30	770	1.388	-	-
Grupės sąskaita (eliminuoti Grupės konsoliduotose ataskaitose)*	Nenus- tatyta	Nenus- tatyta	Nenustatyta	-	-	3.062	4.953
<b>Trumpalaikių paskolų likutis</b>				<b>856</b>	<b>10.853</b>	<b>3.148</b>	<b>14.418</b>
<u>Ilgalaikės paskolos</u>							
AB „Swedbank“	EUR	10.486	2015.08.09	25.533	27.775	25.533	27.775
AS „UniCredit Bank“ (UAB „Tvar.com“)	EUR	309	2013.01.15	1.067	-	-	-
Atimti: ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis				(8.103)	(7.116)	(7.116)	(7.116)
<b>Ilgalaikės paskolos likutis</b>				<b>18.497</b>	<b>21.877</b>	<b>18.417</b>	<b>20.659</b>

\* Remiantis 2008 m. rugpjūčio 25 d. paskolos sutartimi (overdraft) tarp Bendrovės, jos dukterinių įmonių ir AB „Swedbank“, Grupė gali naudotis Bendrovės ir dukterinių įmonių, veikiančių Lietuvos Respublikoje, grynuoju pinigų likučiu.

Už paskolas Bendrovė ir jos dukterinės įmonės įkeitė bankui nekilnojamąjį turtą. Taip pat Bendrovė ir dukterinės įmonės, veikiančios Lietuvos Respublikoje, už banko paskolas įkeitė sąskaitas bankuose.

## 9. Pardavimo savikaina

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m.	2010 m.	2011 m.	2010 m.
Subrangovų paslaugos bei sunaudotos medžiagos	356.167	374.302	61.351	66.309
Atlyginimai ir socialinis draudimas	67.212	64.655	22.074	19.643
Parduotų prekių savikaina	3.360	4.345	1.022	867
Nusidėvėjimas	5.579	4.330	-	-
Kita	4.343	2.925	-	-
<b>Pardavimo savikaina iš viso</b>	<b>436.661</b>	<b>450.557</b>	<b>84.447</b>	<b>86.819</b>



**10. Bendrosios ir administracinės sąnaudos**

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m.	2010 m.	2011 m.	2010 m.
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	36.073	28.136	7.218	6.535
Nusidėvėjimas ir amortizacija	6.970	6.633	1.507	1.169
Gautinų sumų vertės sumažėjimas ir nurašymas	5.267	11.359	175	74
Komisiniai už mokėjimų surinkimą	4.819	4.367	1.904	1.609
Konsultacijų ir panašios sąnaudos	3.247	2.921	1.318	1.017
Patalpų ir kito turto nuoma	3.201	2.639	1.026	1.160
Reklama	1.524	1.232	905	857
Kuro sąnaudos	1.410	1.013	220	162
Ryšių sąnaudos	1.239	1.028	231	233
Transportas	1.204	907	172	159
Komunalinės paslaugos	1.145	1.113	379	333
Kompiuterinės programinės įrangos priežiūra	955	693	125	46
Komandiruotės ir mokymai	863	1.053	571	857
Reprezentacinės sąnaudos	654	663	464	407
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	646	751	78	22
Sukauptos atostogų sąnaudos	643	809	-	32
Labdara ir parama	561	630	480	554
Draudimas	539	453	179	135
Banko mokesčiai	500	569	22	55
Kita	4.608	2.905	2.366	1.128
<b>Bendrųjų ir administracinių sąnaudų iš viso</b>	<b>76.068</b>	<b>69.874</b>	<b>19.340</b>	<b>16.544</b>

**11. Kitos veiklos pajamos (sąnaudos) – grynasis rezultatas**

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m.	2010 m.	2011 m.	2010 m.
Nuomos pajamos, grynąja verte	211	102	156	149
Pelnas (nuostolis) iš ilgalaikio turto pardavimo	(28)	556	(53)	(84)
Išnuomoto turto nusidėvėjimas	-	(16)	-	(16)
Baudų ir delspinigių pajamos, grynąja verte	2.522	1.416	-	-
Kitos pajamos (sąnaudos), grynąja verte	(2.276)	1.251	(17)	(21)
<b>Kitos veiklos rezultatas iš viso</b>	<b>429</b>	<b>3.309</b>	<b>86</b>	<b>28</b>



**12. Finansinės ir investicinės veiklos pajamos (sąnaudos) – grynas rezultatas**

	Grupė		Bendrovė	
	2011 m.	2010 m.	2011 m.	2010 m.
Palūkanų pajamos	717	687	1.757	1.683
Dividendų pajamos	-	-	2.957	1.930
Pelnas dėl valiutos kurso pasikeitimo	1.629	1.101	2	34
Investicijų pardavimo pelnas	-	347	-	-
Kitos finansinės veiklos pajamos	301	218	78	295
<b>Finansinių pajamų iš viso</b>	<b>2.647</b>	<b>2.353</b>	<b>4.794</b>	<b>3.942</b>
Palūkanų (sąnaudos)	(1.664)	(1.611)	(1.664)	(1.378)
Nuostolis dėl valiutos kurso pasikeitimo	(2.203)	(92)	(33)	(43)
Kitos finansinės (sąnaudos)	(141)	(138)	(88)	(88)
<b>Finansinių (sąnaudų) iš viso</b>	<b>(4.008)</b>	<b>(1.841)</b>	<b>(1.785)</b>	<b>(1.509)</b>
<b>Finansinės veiklos rezultatas</b>	<b>(1.361)</b>	<b>512</b>	<b>3.009</b>	<b>2.433</b>

**13. Sandoriai su susijusiomis šalimis**

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Grupės ir Bendrovės susijusios šalys laikomos šios:

- UAB „ICOR“ – Bendrovės akcininkas;
- UAB „ICOR“ dukterinės bendrovės (tas pats galutinis kontroliuojantis akcininkas);
- AB „City service“ dukterinės įmonės (dukterinės įmonės pateiktos 1 pastaboje);
- p. Ž. Lapinskas (Bendrovės generalinis direktorius ir valdybos narys).

Sandoriai su susijusiomis šalimis apima įprastinį su veikla susijusių prekių ir paslaugų pirkimą ir pardavimą, bei ilgalaikio materialiojo turto įsigijimus ir pardavimus. Ilgalaikis materialusis turtas susijusioms šalims 2010 m. buvo parduodamas likutine verte.

Dukterinių įmonių pirkimo-pardavimo sandorių tarp Grupės įmonių kainą nustato UAB „ICOR“ ir AB „City Service“ vadovai bei akcininkai, atsižvelgdami į nepriklausomo vertinimo, atliekamo tam, kad Bendrovė laikytųsi nustatytų mokesčių taisyklių apribojimų sandoriams tarp susijusių šalių, rezultatus, jei toks vertinimas būna atliktas. Tokia kaina gali ne visuomet atitikti tikrąją investicijų vertę.

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusioms šalims mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių gautinas ir mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms susijusioms šalims mokėtinomis / gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

2011 m. Grupė	Pirkimai		Gautinos sumos ir išankstiniai apmokėjimai		Mokėtinoms sumoms (ilgalaikės ir trumpalaikės)	
	Pirkimai	Pardavimai	Suteiktos paskolos	Suteiktos paskolos	Suteiktos paskolos	Mokėtinoms sumoms (ilgalaikės ir trumpalaikės)
UAB „ICOR“	2.472	31	7	-	-	867
UAB „ICOR“ dukterinės įmonės: AB „Axis industries“	7.548	1.329	16	-	-	781
Kitos UAB „ICOR“ dukterinės įmonės	1.252	2.443	1.238	-	-	167
Bendrovės vadovybė	-	35	-	250	-	-
Bendrovės akcininkai	-	2	25	-	-	11
Kitos susijusios šalys	12.621	6.177	76	-	-	11.386
<b>Iš viso</b>	<b>23.893</b>	<b>9.980</b>	<b>1.362</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>13.212</b>

**13. Sandoriai su susijusiomis šalimis (tęsinys)**

2011 m. Bendrovė	Gautinos sumos				
	Pirkimai	Pardavimai	ir išankstiniai apmokėjimai	Suteiktos paskolos	Mokėtinos sumos
UAB „ICOR“	1.482	30	7	-	643
UAB „ICOR“ dukterinės įmonės: AB „Axis industries“	7.380	1.218	15	-	496
Kitos UAB „ICOR“ dukterinės įmonės	151	1.630	661	-	-
Bendrovės dukterinės įmonės	7.971	25.460	34.920	-	1.100
Bendrovės vadovybė	-	35	-	250	-
Bendrovės akcininkai	-	2	25	-	-
Kitos susijusios šalys	12.621	6.177	122	-	11.320
<b>Iš viso</b>	<b>29.605</b>	<b>34.515</b>	<b>35.750</b>	<b>250</b>	<b>13.559</b>

**14. Pobalansiniai įvykiai**

Po 2011 m. gruodį vykusios Bendrovės kontroliuojamos UAB „Eco holding“ reorganizacijos, UAB „Eco holding“ buvo prijungta prie UAB „Ecoservice“. 2012 m. sausio 4 d. UAB „Eco holding“ buvo išregistruota, o visas UAB „Eco holding“ teises ir pareigas perėmė UAB „Ecoservice“.

Po 2011 m. lapkritį-gruodį vykusios Bendrovės naujai įsigytos UAB „Lazdijų komunalinis ūkis“ reorganizacijos, UAB „Lazdijų komunalinis ūkis“ buvo prijungtas prie UAB „Trakų komunalinių įmonių kombinatas“. 2012 m. sausio 23 d. UAB „Lazdijų komunalinis ūkis“ buvo išregistruota, o visas UAB „Lazdijų komunalinis ūkis“ teises ir pareigas perėmė UAB „Trakų komunalinių įmonių kombinatas“. 2012 m. sausio 20 d. UAB „Trakų komunalinių įmonių kombinatas“ pavadinimas buvo pakeistas į UAB „Komunalinių įmonių kombinatas“.

2012 m. sausio 10-12 d. Bendrovė įsteigė tris naujas dukterines bendroves – UAB „Nemuno būsto priežiūra“, UAB „Baltijos NT valdymas“ ir UAB „Neries būstas“.

2012 m. sausio 31 d. baigėsi pirmasis Bendrovės valdybos 2011 m. gruodžio 29 d. sprendimo, kuriuo nutarta, jog Bendrovė vykdys veiklą išimtinai kaip kontroliuojančioji įmonė – investicinė akcinė bendrovė, valdanti pastatų administravimo, priežiūros, atliekų tvarkymo veiklomis užsiimančias bendroves Lietuvoje bei užsienio šalyse, įgyvendinimo etapas. Šiuo etapu buvo komercinio nekilnojamojo turto administravimo bei pastatų techninės priežiūros veikla perleista UAB „City Service LT“ (kodas 300883806). Pirmasis etapas buvo baigtas kai 2012 m. sausio 31 d. Bendrovė su 100% kontroliuojama dukterine bendrove UAB „City Service LT“ sudarė akcijų pasirašymo sutartį ir turto, teisių ir pareigų perdavimo - priėmimo aktą, kurio pagrindu Bendrovės vykdyta komercinio nekilnojamojo turto administravimo bei pastatų techninės priežiūros veikla (įskaitant su šia veikla susijusias teises ir pareigas) kaip turtinis kompleksas buvo perleista UAB „City Service LT“. Atitinkamai pagal akcijų pasirašymo sutartį Bendrovė apmokėjo visas UAB „City Service LT“ naujai išleidžiamas akcijas ir Juridinių asmenų registre įregistravus naujos emisijos akcijas įgis ir toliau valdys 100% UAB „City Service LT“ akcijų. Toliau įgyvendinant sprendimą, antruoju etapu UAB „City Service LT“ bus perleidžiamos Lietuvoje registruotų bendrovių, kurios vykdo daugiabučių namų administravimą ir kitas su administravimu susijusias veiklas, akcijos.

2012 m. vasarį buvo pakeisti 6-ių Bendrovės kontroliuojamų įmonių, vykdančių veiklą Klaipėdoje, pavadinimai. UAB „Ažuolyno valda“, UAB „Buitis be rūpesčių“, UAB „Marių valdos“, UAB „Mūsų namų valdos“, UAB „Pempininkų valdos“ ir UAB „Vingio valdos“ buvo pervadintos atitinkamai UAB „Vėtrungės būstas“, UAB „Žardės būstas“, UAB „Jūros būstas“, UAB „Danės būstas“, UAB „Pempininkų būstas“ ir UAB „Vingio būstas“.