



AB City Service

**Pakkumis- ja noteerimisprospekti
KOKKUVÕTE**

**Pakkumise periood 21. mai 2007 – 1. juuni 2007
Hinnavahemik 11.76 LTL - 13.24 LTL**

Peakorraldaja



14. mai 2007

SISUKORD

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE.....	2
SISSEJUHATUS.....	3
PAKKUMINE	4
Pakkumise tingimused	4
Olulised kuupäevad	10
ÜLDINE TEAVE ÄRIÜHINGU KOHTA	11
Äriühingu andmed	11
Ajalugu.....	11
Kontserni struktuur	12
MAJANDUSTEGEVUS.....	13
Sissejuhatus	13
Teenused.....	13
Kinnisvara haldamine	13
Küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimine	14
Tulud.....	14
Investeeringud	15
Personal	15
Teave arengusuundade kohta.....	15
JUHTKOND	16
JUHTIMISSTRUKTUUR.....	16
JUHATUS	16
VÕTMETÖÖTAJAD.....	16
KASUMI PROGNOOS.....	18
Peamised eeldused.....	18
2007. aasta majandustulemuste prognoos	19
Tegurid, mida ei arvestatud kasumi prognoosi koostamisel.....	20
RISKITEGURID	21
KOKKUVÕTE FINANTSINFORMATSIOONIST	27

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Lugupeetud investor,

AB City Service juhatuse nimel on mul on hea meel pakkuda võimalust investeerida AB City Service aktsiasse. AB City Service on silmapaistev liider Baltimaade kinnisvara haldusteenuste turul.

Alates 1999. aastast, kui meie äriühing sai teerajajaks Leedu kinnisvara haldusteenuste turul, on AB City Service jätkuvalt näidanud märkimisväärset kasvu nii loomuliku arengu kui ka uute ettevõtete omandamise läbi. Olles saavutanud juhtpositsiooni Leedu turul, oli äriühingu järgmiseks strateegiliseks sammuks äritegevuse laiendamine Venemaa, Läti ja Ukraina turule. 2006. aastal omandas AB City Service kolm Peterburi elamute haldusteenust pakkuvat ettevõtjat ning sai seega suurimaks ettevõtjaks Peterburi elamute haldusteenuste turul. Viimase aasta jooksul on AB City Service alustanud tegevust ka Ukrainas ja Lätis, asutades kohalikke tütarettevõtjaid. Lisaks oleme laiendanud oma äritegevust ka Leedus, omandades suuremates linnades neli kinnisvara haldusteenuseid pakkuvat ettevõtjat. Selle tegevuse tulemusena on AB City Service alates eelmise aasta algusest suurendanud hallatavat ala kahekordselt, st 4 miljonilt ruutmeetrit 8,6 miljonile ruutmeetri. Käesoleval hetkel koondab AB City Service grupp 13 kinnisvara haldusteenust pakkuvat ettevõtjat Leedus, Lätis, Venemaal ja Ukrainas.

2006. aastast alanud märkimisväärne majanduskasv peegeldub eeldatavalt äriühingu finantstulemustes. AB City Service kontserni puhaskasumi prognoos 2007. aastaks on 13,1 miljonit LTL (2006. aastal 7,5 miljonit LTL).

AB City Service konkurentsieeliseks on klientidele pööratav tähelepanu ning kõrgetasemeliste ja kvaliteetsete kinnisvara haldusteenuste osutamine vastavuses ISO 9001:2001 kvaliteedistandardiga. Tulevikus soovime tugevdada AB City Service positsiooni kinnisvara haldusteenuste turuliidrina Baltimaades ning olla arvestatavaks konkurendiks ka Euroopa turul. Tulevikuarengute aspektist pakub soodsaid väljavaateid Ida-Euroopa, kuna sealsetel turgudel on kinnisvara haldusteenuste turg endiselt kujunemisejärgus, mis annab meie äriühingule soodsa võimaluse kõrgetele standarditele vastavate teenuste pakkimiseks ning ühtlasi äriühingu tegevuspiirkonna laiendamiseks.

Tänapäevaks oleme saavutanud taseme, mis lubab astuda järgmise sammu ning kutsuda uusi aktsionäre ühinema avaliku pakkimise kaudu äriühinguga AB City Service. Avalikku pakkimise tulemusena saadud tulud vahemikus 22,8 miljonit LTL kuni 25,8 miljonit LTL kantakse AB City Service enamusaktsionäri UAB Rubicon Group poolt aktsiakapitali selle edasise kasvu toetuseks.

Enne investeerimisotsuse tegemist palume teil tähelepanelikult tutvuda AB City Service tegevusülevaatega ja avaliku pakkimise tingimustega ning vajadusel konsulteerida ka finantsnõustajaga. AB City Service juhatuse nimel esitame tutvumiseks käesoleva pakkimise ning loodame, et astute avalikult noteeritud äriühingu AB City Service aktsionäride ringi!

Lugupidamisega,

Gintautas Jaugielavičius
AB City Service
juhatuse esimees

SISSEJUHATUS

Oluline teave tulevastele investoritele

Käesolev kokkuvõte („Kokkuvõte”) on tehtud AB City Service („Äriühing” ja koos tütaretevõtjatega „Kontsern”) koostatud ja avaldatud pakkumis- ja noteerimisprospektist („Prospekt”) seoses 4 781 428 Äriühingu nimelise lihtaktsia avaliku (nominaalväärtusega 1 LTL aktsia kohta) pakkumisega võimalikele investoritele Leedus ja väljaspool Leedut („Pakkumine”).

Käesolev Kokkuvõte ei ole AB City Service aktsiate avaliku pakkumise ja noteerimise prospekt. Prospekt (kuupäevaga 14. mai 2007. a) koostatakse ja avaldatakse inglise keeles ja sisaldab käesolevast Kokkuvõttest oluliselt rohkem informatsiooni AB City Service tegevuse kohta. Ühtlasi ei ole käesolev Kokkuvõte täpne tõlge Prospektis endas sisalduvast Kokkuvõttest ja on mõnevõrra ulatuslikum.

Antud Kokkuvõte on koostatud faktide ja asjaolude kohta, mida AB City Service peab oluliseks seoses Äriühingu majandustegevusega ja aktsiate avaliku pakkumisega. Investor peaks tegema oma otsuse pakkumises osalemise ja AB City Service aktsiatesse investeerimise osas kogu Prospekti ja mitte üksnes käesoleva Kokkuvõtte põhjal.

Käesolev Kokkuvõte on kättesaadav leedu, läti ja eesti keeles, kuid kogu inglisekeelset Prospekti nendesse ega ühtegi teise keelde ei tõlgita. Hoiatame tulevasi investoreid, et kui kohtusse esitatakse nõue, mis puudutab Prospektis (või käesolevas Kokkuvõttes) sisalduvat informatsiooni, võib investorist hageja vastava riigi kohalike seaduste alusel olla kohustatud kandma kogu Prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist. AB City Service võtab enda kanda käesoleva Kokkuvõttega seotud tsiviilvastutuse ainult sel juhul, kui leitakse, et käesolev Kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline loetuna koos Prospekti kui tervikuga.

AB City Service juhatuse liikmed (Gintautas Jaugielavičius, Arūnas Mačiutis, Žilvinas Lapinskas ja Valdas Jankauskas Andrius Janukonis and Darius Leščinskas), olles teinud kõik võimaliku, et tagada käesolevas Kokkuvõttes ja Prospektis esitatud andmete täielikkus ja täpsus, on veendumusel, et käesolevas Kokkuvõttes sisalduv teave loetuna koos Prospekti terviktekstiga on neile teadaolevalt vastavuses faktidega ega sisalda olulisi puudujääke, mis võiksid mõjutada selle sisu.

Gintautas Jaugielavičius	Arūnas Mačiutis	Žilvinas Lapinskas	Valdas Jankauskas
juhatuse esimees	juhatuse liige	juhatuse liige	juhatuse liige

Kättesaadav teave

Prospekti terviktekst ja käesolev Kokkuvõte on kättesaadavad elektroonilises vormis AB City Service (www.cityservice.lt/IPO) ja AB bankas Hansabankas (www.hansa.lt) kodulehekülgedel. Lisaks on käesolev Kokkuvõte elektroonilises vormis kättesaadav. Leedu Väärtpaberikomisjoni koduleheküljel (www.lsc.lt).

Prospekti ja käesoleva Kokkuvõtte paberkandjal versioonid on kättesaadavad Hanasapanga grupi suuremates kontorites Leedus, Lätis ja Eestis kuni pakkumise perioodi lõpuni (s.t. 1. juuni 2007. a).

Investori soovil saadetakse Prospekt ja/või Kokkuvõte talle isiklikult tema poolt määratud aadressil. Vastavast soovist võib teatada telefoni teel, 6310310. Samal numbril võib helistada lisaselgituste küsimiseks seoses pakkumise tingimustega ja tehingukorralduste esitamisega. Infonumbri töötajad ei anna investoritele juriidilist, finants- ega investeerimisalast nõu ega vasta Äriühingut ja Kontserni puudutavatele järelepärimistele. Pakkumist puudutava juriidilise, finants- või investeerimisalase nõu saamiseks soovitame investoritel pöörduda sõltumatute teenuseosutajate poole.

AB City Service auditeeritud majandusaasta aruanded 31. detsembril 2005. a (sealhulgas võrdlus 31. detsembril 2004. a lõppenud majandusaasta tulemustega, inglise ja leedu keeles) ja 31. detsembril 2006. a (sealhulgas võrdlus 31. detsembril 2005. a lõppenud majandusaasta tulemustega, inglise ja leedu keeles) lõppenud majandusaasta kohta on kättesaadavad Äriühingu koduleheküljel (www.cityservice.lt/IPO) või AB City Service registreeritud aadressil Konstitucijos pr. 7, Vilnius, Leedu.

PAKKUMINE

Pakkumise tingimused

Üldinfo

Äriühingu aktsionärid esitavad pakkumisele 4 157 800 Äriühingu nimelist lihtaktsiat (nominaalväärtus 1 LTL aktsia kohta – „Pakutavad Aktsiad”) ühispakkumise raames, mis hõlmab (i) 2 511 400 Pakutavat Aktsiat, mida pakub Äriühingu põhiaktsionär UAB Rubicon Group ja (ii) 1 646 400 Pakutavat Aktsiat, mida pakuvad üksikud aktsionärid. Eeldusel, et ülejaotamise optsiooni kasutatakse täies ulatuses (vt kirjeldust alajaotuses „Ülejaotamise optsioon” allpool) hõlmab Pakkumine kokku kuni 4 781 428 Äriühingu aktsiat.

Osa UAB Rubicon Group Pakutavate Aktsiate müügitulust kasutatakse 2 110 000 äriühingu uue aktsia soetamiseks vastavalt jaotises Aktsiad ja Äriühingu aktsiakapital kirjeldatud korrale.

Müüvad aktsionärid

Müüvate aktsionäride („Müüvad Aktsionärid”) Pakutavate Aktsiate jaotus (koos ülejaotamise optsiooniga) on toodud alljärgnevas tabelis.

Äriühingu Müüvad Aktsionärid

Nr.	Aktsionärid	Pakutavad Aktsiad	Pakutavad Aktsiad, mis kuuluvad ülejaotamise optsiooni alla
1.	UAB Rubicon Group	2 511 400	623 628
2.	Andrius Janukonis	235 200	-
3.	Darius Leščinskas	235 200	-
4.	Arūnas Mačiutis	235 200	-
5.	Rimantas Bukauskas	235 200	-
6.	Gintautas Jaugielavičius	235 200	-
7.	Linas Samuolis	235 200	-
8.	Remigijus Lapinskas	235 200	-
Kokku		4 157 800	623 628

Pakkumine jae- ja institutsionaalsetele investoritele

Pakkumise käigus pakutakse Äriühingu nimelisi lihtaktsiaid („Aktsiad”), Leedu, Läti, Eesti ja rahvusvahelistele institutsionaalsetele investoritele („Pakkumine Institutsionaalsete Investoritele”) ning laiemale avalikkusele ja asutustele Leedus, Lätis ja Eestis („Pakkumine Jaeinvestoritele” ja koos Pakkumisega Institutsionaalsetele Investorite nimetatud „Pakkumine”).

Pakutavate Aktsiate jaotumine Institutsionaalsetele Investoritele Pakkumise ja Jaeinvestoritele Pakkumise vahel ei ole ette kindlaks määratud. Institutsionaalsete Investorite Pakkumisse ja Jaeinvestorite Pakkumisse kuuluvate Pakutavate Aktsiate arvu otsustavad Müüvad Aktsionärid, konsulteerides peakorraldajaga. Nimetatud otsus võetakse vastu jaotamise protsessi käigus, mis leiab aset pärast pakkumise perioodi lõppu (vt allpooltoodut). Otsustamaks Pakutavate Aktsiate jagunemine Institutsionaalsetele Investoritele Pakkumise ja Jaeinvestoritele Pakkumise vahel, võtavad Müüvad Aktsionärid arvesse peamiselt (i) Pakutavate Aktsiate üldist nõudlust, (ii) Pakutavate Aktsiate nõudlust Jaeinvestoritele Pakkumise puhul ja (iii) erinevusi avaliku pakkumise korralduste suuruses ja erineva suurusega korralduste jaotumist Pakkumise puhul Jaeinvestoritele. Nimetatud jaotumise otsustamisel on Müüvate Aktsionäride eesmärgiks määrata kindlaks Institutsionaalsetele Investoritele Pakkumise ja Jaeinvestoritele Pakkumise vaheline suhe, mis (i) annab Äriühingule laiemat aktsionäride ringi ja (ii) mis võiks kaasa aidata Aktsiate hinna stabiilsusele ja soodsale arengule järelturul.

Pakutavate Aktsiate jagunemine Institutsionaalsetele Investoritele Pakkumise ja Jaeinvestoritele Pakkumise vahel tehakse teatavaks koos jaotusotsusega.

Jaeinvestoritele Pakkumisel osalemise õigus

Jaeinvestoritele Pakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Leedus, Lätis ja Eestis. Käesolevates tingimustes loetakse füüsiline isik Leedus olevaks, kui sellisel isikul on väärtpaberikonto mõne registreeritud väärtpaberikontohalduri juures Leedus ja vastava isiku eelnimetatud asutuse registris seoses isiku väärtpaberikontoga registreeritud aadress on Leedus. Juriidiline isik loetakse Leedus olevaks juhul, kui tal on väärtpaberikonto mõne registreeritud väärtpaberikontohalduri juures Leedus või Leedu Väärtpaberite Keskdepositooriumis ja tema eelnimetatud asutuse registris seoses isiku väärtpaberikontoga registreeritud aadress on Leedus ja/või tema eelnimetatud asutuse registris registreeritud registrikood on Leedu registrikeskuse registrikood.

Käesolevates tingimustes loetakse füüsiline isik „Lätis olevaks, kui sellisel isikul on väärtpaberikonto mõne registreeritud väärtpaberikontohalduri juures Lätis ja vastava isiku mõne eelnimetatud asutuse registris seoses isiku väärtpaberikontoga registreeritud aadress on Lätis. Juriidiline isik loetakse Lätis olevaks, kui sellisel isikul on väärtpaberikonto ühe registreeritud väärtpaberikontohalduri juures Lätis või Läti Keskdepositooriumis ja vastava isiku ühes eelnimetatud asutuse registris seoses isiku väärtpaberikontoga registreeritud aadress on Lätis ja/või tema nimetatud registris registreeritud registrikood on Läti äriregistri registrikood.

Käesolevates tingimustes loetakse füüsiline isik Eestis olevaks, kui sellisel isikul on väärtpaberikonto Eesti Väärtpaberite Keskregistris (EVK) ja vastava isiku EVK-s seoses isiku väärtpaberikontoga registreeritud aadress on Eestis. Juriidiline isik loetakse Eestis olevaks juhul, kui tal on väärtpaberikonto EVK-s ja tema EVK-s seoses isiku väärtpaberikontoga registreeritud aadress on Eestis ja/või tema EVK-s registreeritud registrikood on Eesti äriregistri registrikood.

Jaeinvestorite ostukorraldusi võib Leedus, Lätis ja Eestis esitada ainult vastavalt AB bankas Hansabankas, AS Hansabanka või AS Hansapank avatud väärtpaberikontode kaudu.

Pakkumishind

Müüvad Aktsionärid otsustavad täpse pakkumishinna konsulteerides peakorraldajaga pärast Institutsionaalsete Investorite Pakkumise käigus tekkinud nõudluse väljaselgitamist. Pakkumishind määratakse kutseliste investorite poolt Pakutavate Aktsiate suhtes tehtud pakkumiste põhjal, võttes arvesse ka kogunõudlust Institutsionaalses Pakkumises, sellise nõudluse hinnatundlikkust ning nõudluse kvaliteeti. Pakkumishind jääb Pakkumise hinnavaheemikku 11.76 LTL - 13.24 LTL Pakutava Aktsia kohta. Nimetatud hinnavaheemikku võib muuta kuni pakkumise perioodi lõpuni kutseliste investorite nõudluse väljaselgitamise käigus hangitud informatsiooni alusel kooskõlas kohaliku seadusandlusega (vt „Pakkumise hinnavaheemiku muutmise kord“). Pakkumishind on Institutsionaalsetele Investoritele Pakkumise ja Jaeinvestoritele Pakkumise puhul sama.

Pakkumise hinnavaheemiku muutmise kord

Kui Pakkumise hinnavaheemikku muudetakse, koostab Äriühing Prospekti lisa, mille peab heaks kiitma pädev asutus. Lisa avalikustatakse samal viisil nagu algne Prospekt. Äriühing avalikustab lisa puudutava teate viivitamatult Vilniuse Börsi kaudu ja oma koduleheküljel. Investoritele, kes on esitanud ostukorraldused enne vastava teate avalikustamist, antakse võimalus oma ostukorraldused tühistada viie tööpäeva jooksul pärast teate avalikustamist vastavalt punktis „Ostukorralduste muutmine või tühistamine“ kirjeldatud korrale. Kui muudetakse Pakkumise hinnavaheemikku, võivad muutuda kuupäevad ja muud siinkohal sätestatud tingimused. Kõik nimetatud muudatused avalikustatakse koos uue Pakkumise hinnavaheemiku avalikustamisega. Loetakse, et investorid, kes ei ole oma ostukorraldusi eeltoodud ajavaheemiku jooksul tühistanud, on aktsepteerinud vastavalt eelkirjeldatule avalikustatud muudatused. Juhul, kui hinnavaheemiku ülemine piir muutub, loetakse, et kõik investorid, kes ei ole tühistanud oma ostukorraldusi viie tööpäeva jooksul arvates vastava teate avalikustamisest, on esitanud ostukorralduse uue hinnavaheemiku ülemisel piiril.

Pakkumise periood

Investorid võivad Aktsiate ostukorraldusi (ostukorraldus) esitada Pakkumise perioodi jooksul, mis algab 21. mail 2007.a kl 9.00 ja lõpeb 1. juunil 2007.a kl 14.00 („Pakkumise Periood“).

Ostukorralduste esitamine

Müüvad Aktsionärid kutsuvad investoreid esitama ostukorraldusi Pakutavate Aktsiate suhtes ("ostukorraldus") kooskõlas käesolevate tingimustega ja alljärgneva korra kohaselt.

Pakutavate Aktsiate ostmiseks peab jaeinvestoril olema väärtpaberikonto kontohaldurite AB bankas Hansabankas Leedus, AS Hansabanka Lätis või AS Hansapank Eestis (edaspidi kontohaldur) juures. Sellise väärtpaberikonto võib avada kontohalduri ükskõik millise filiaali kaudu. Ainult institutsionaalsed investorid saavad esitada ostukorraldusi esindajakontode või teiste vahendajate kaudu.

Ostukorralduse esitamiseks peab investor pöörduma kontohalduri poole ning esitama väärtpaberite omandamiseks ostukorralduse alltoodud vormis. Ostukorralduse esitamiseks võib kasutada ükskõik millist viisi, mida investori kontohaldur selleks pakub (näiteks esitades korralduse kontoris, kirja teel või internetis).

Ostukorraldus tuleb kontohaldurile esitada Pakkumise Perioodi lõpuks. Investor võib kasutada mis tahes meetodit, mida vastava investori kontohaldur ostukorralduse esitamiseks pakub (näiteks füüsiliselt kontohalduri pangafiliali kaudu, internetis või muul viisil). Jaeinvestori ostukorraldus peab sisaldama järgmist informatsiooni:

Väärtpaberikonto omanik:	investori nimi
Väärtpaberikonto:	investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	
Leedu	AB bankas Hansabankas
Läti	AS Hansabanka
Eesti	AS Hansapank
Väärtpaber:	AB City Service nimelised lihtaktsiad
ISIN kood:	LT0000127375
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib omandada
Hind (Aktsia kohta):	Maksimaalne hind Pakkumise hinnavahelemikus
Tehingu summa:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumise hinnaga
Vastaspool:	
Leedu	AB bankas Hansabankas
Läti	AS Hansabanka
Eesti	AS Hansapank
Vastaspoolse väärtpaberikonto:	
Leedu	22-V83494
Läti	000850
Eesti	99000011822
Vastaspoolse kontohaldur:	
Leedu	AB bankas Hansabankas
Läti	AS Hansabanka
Eesti	AS Hansapank
Tehingu väärtuskuupäev:	Arvelduspäev
Tehingu liik:	Ost
Arvelduse viis:	Ülekanne makse vastu

Institutsionaalne investor võib määratleda oma ostukorralduses Pakkumise hinnavahelemikus igasuguse hinna ning muul viisil kõrvale kalduda eeltoodud vormist, vastavalt kontohalduri ning institutsionaalse investori vahel eraldi kokkulepitule.

Investor võib esitada ostukorralduse kas isiklikult või volitatud esindaja kaudu, keda investor on volitanud (õigusaktidega ettenähtud vormis) ostukorraldust esitama.

Kui investor esitab mitu ostukorraldust, loetakse need üheks ostukorralduseks.

Ostukorraldus loetakse esitatuks hetkest, mil kontohaldur saab investorilt nõuetekohaselt vormistatud tehingukorralduse. Investor on kohustatud maksma kõik kontohalduri poolt seoses ostukorralduse esitamise, tühistamise või muutmisega nõutavad tasud.

Investor peab tagama, et kogu ostukorralduses sisalduv informatsioon oleks õige, täielik ja loetav. Äriühing jätab endale õiguse lükata tagasi kõik ostukorraldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud Pakkumise Perioodi jooksul kooskõlas kõigi käesolevates tingimustes toodud nõuetega.

Ostukorralduse esitamisega investor:

- nõustub asjaomase Pakkumise tingimustega, mis on sätestatud käesolevas punktis ja ülejäänud Prospektis ning lepib Müüvate Aktsionäridega kokku, et käesolevaid tingimusi kohaldatakse Pakutavate Aktsiate omandamisele investoril poolt;
- kinnitab, et ta on teadlik, et Pakkumine ei ole käsitletav Müüva Aktsionäri poolt tehtud Pakutavate Aktsiate pakkumusena õiguslikus või muus mõttes ning et ostukorralduse esitamine iseenesest ei anna investorile õigust Pakutavaid Aktsiaid omandada ega too kaasa Pakutavate Aktsiate müügilepingu sõlmituks lugemist;
- nõustub, et tema poolt ostukorralduses märgitud Aktsiate arv loetakse maksimaalseks Pakutavate Aktsiate koguseks, mida investor soovib omandada („maksimaalne kogus”) ning et investor võib saada Pakutavaid Aktsiaid maksimaalsest kogusest vähem (kuid mitte rohkem);
- kohustub omandama mis tahes arvu Pakutavaid Aktsiaid ning tasuma mis tahes arvu Pakutavate Aktsiate eest, mis talle jaotatakse kooskõlas käesolevate tingimustega;
- volitab oma kontohaldurit muutma investoril ostukorralduses sisalduvat informatsiooni, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ja (b) märkima (i) investoril poolt ostetavate väärtupaberite arvu, (ii) pakkumishinna (mis määratakse pärast Pakkumise Perioodi) ja hinna Aktsia kohta ning (iii) tehingu kogusumma, mis on Pakkumise hinna ja vastavale investorile jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu korrutis.

Pakkumise tühistamine

Müüvatel Aktsionäridel on õigus tühistada Pakkumine mis tahes ajal kuni hetkeni, mil Äriühingule on tervikuna laekunud maksed kõigi Pakutavate Aktsiate eest, kui märkimisleping Äriühingu, Müüvate Aktsionäride ja peakorraldaja vahel on lõppenud enne arvelduse toimumist.

Pakutavate Aktsiate müük toimub ainult tingimusel, et kõik Pakutavad Aktsiad jaotatakse.

Pakkumise tühistamisest teatatakse Vilniuse Börsi kaudu. Kõik poolte õigused ja kohustused, mis on seotud tühistatud Pakkumisega, loetakse lõppenuks vastava teate avalikustamise hetkel.

Ostukorralduste muutmine või tühistamine

Investor võib ostukorraldust muuta või selle tühistada mis tahes ajal enne Pakkumise Perioodi lõppu. Selleks peab investor võtma ühendust oma kontohalduriga, kelle kaudu antud ostukorraldus on tehtud ning teostama kontohalduri poolt ostukorralduse muutmiseks või tühistamiseks nõutavad toimingud (nimetatud toimingud võivad erinevate kontohaldurite puhul olla erinevad). Kõik seoses ostukorralduse muutmise ja/või tühistamisega maksmisele kuuluvad tasud kannab investor.

Ostukorralduse tühistamine või muutmine jõustub hetkel, mil vastava investoril tehingukorraldus on kontohalduri poolt tühistatud.

Arveldus ja Pakutavate Aktsiate ülekanndmine

Ostukorralduse esitamisega volitab investor tema väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot haldavat kontohaldurit ja annab talle korralduse viivitamatult blokeerida kogu tehingusumma investoril arvelduskontol kuni arvelduse lõpuleviimiseni või kuni vahendite vabanemiseni kooskõlas käesolevate tingimustega. Blokeeritav tehingusumma võrdub suurima Pakkumise hinnaga, mis on korrutatud investoril poolt märgitud maksimaalse Aktsiate kogusega. Investor võib ostukorralduse esitada ainult siis, kui tema väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol kontohalduri juures on piisavalt vahendeid kogu tehingu summa katmiseks. Käesolevas paragrahvis sätestatud toimingud ei kohaldu institutsionaalsetele pakkujatele.

Investoritele jaotatud Pakutavad Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele umbes 7. juunil 2007. a ülekandena makse vastu samaaegselt vastavate Pakutavate Aktsiate eest tehtava makse ülekandega. Mitte mingil juhul ei ole arvelduskuupäev hiljem kui 8. juunil 2007. a.

Kui investor on esitanud mitu ostukorraldust mitme väärtpaberikonto kaudu, kantakse sellisele investorile jaotatud Pakutavad Aktsiad tema väärtpaberikontodele proportsionaalselt vastava investoril ostukorraldustes märgitud vastavate väärtpaberikogustega. Igale väärtpaberikontole kantavate Pakutavate Aktsiate arvu võib vajadusel ümardada üles või alla tagamaks, et igale väärtpaberikontole kantakse täisarv Pakutavaid Aktsiaid. Kui ülekannet ei saa teostada piisavate vahendite puudumise tõttu investoril arvelduskontol, lükatakse vastava investoril ostukorraldus tagasi ning investor kaotab kõik õigused talle jaotatavate Pakutavate Aktsiate suhtes.

Rahaliste vahendite tagastamine

Kui Pakkumine tühistatakse, kui investoril ostukorraldus lükatakse tagasi või kui jaotatud kogus erineb taotletud Pakutavate Aktsiate kogusest, vabastab kontohaldur investoril arvelduskontol blokeeritud vahendid või osa neist (summas, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest makstava summa) hiljemalt 7. juunil 2007.a. Müüvad Aktsionärid ei vastuta vastava summa vabastamise eest ega intressi maksmise eest vabastatud summalt aja eest, mil summa oli blokeeritud.

Jaotamisprotsessi tulemuste avalikustamine

Müüvad Aktsionärid loodavad avalikustada pakkumishinna ning jaotamisprotsessi tulemused, sealhulgas Pakutavate Aktsiate jagunemise Institutsionaalsetele Investoritele Pakkumise ja Jaeinvestoritele Pakkumise vahel, hiljemalt 5. juunil 2007. a Vilniuse Börsi kaudu ning Leedu, Läti ja Eesti üleriigilise levikuga päevalehtedes.

Jagunemine ja jaotamisplaan

Müüvad Aktsionärid koos peakorraldajaga otsustavad jaotamise pärast pakkumishinna kindlaks määramist, mis toimub pärast Pakkumise Perioodi lõppu ning hiljemalt 5. juunil 2007. Pakutavad Aktsiad jaotatakse Pakkumisel osalenud investorite vahel järgmiselt:

- (i) Jaotusvahemiku kindlaksmääramine Jaeinvestoritele tehtud Pakkumise ja Institutsionaalsetele Investoritele tehtud Pakkumise vahel. Müüvad Aktsionärid otsustavad koos peakorraldajaga Jaeinvestoritele tehtud Pakkumise ja Institutsionaalsetele Investoritele tehtud Pakkumise vahelise jaotusvahemiku (protsentides)
- (ii) Aktsiate jaotamine institutsionaalsetele investoritele. Pärast Pakkumise Perioodi lõppu määravad Müüvad Aktsionärid koos peakorraldajaga kindlaks Institutsionaalsetele Investorite Pakkumisele kohaldatava jaotuse.
- (iii) Aktsiate jaotamine Jaeinvestorite Pakkumisel osalenud investoritele. Pärast Pakkumise Perioodi lõppu määravad Müüvad Aktsionärid koos peakorraldajaga kindlaks Jaeinvestorite Pakkumisele kohaldatavad jaotusprotsendid järgmiselt:
 - a. Miinimumkoguse jaotamine. Jaeinvestorite Pakkumisel osalenud investorite Aktsiate miinimumkogus arvutatakse üksikute investorite minimaalsete jaotuste liitmisel (võrdne ostukorraldusega, kuid mitte rohkem kui Pakutavate Aktsiate minimaalne jaotus, s.o 1000 Aktsiat) ning lahutatakse Jaeinvestorite Pakkumise investoritele määratud jaotusvahemikust.

Juhul, kui Jaeinvestoritele Pakkumisel osalenud investorite Aktsiate miinimumkogus ületab Jaeinvestorite Pakkumise investoritele määratud jaotusvahemiku, määravad Müüvad Aktsionärid koos peakorraldajaga kindlaks Pakutavate Aktsiate uue koguse, mis kantakse iga investorit väärtpaberikontole ning mis on väiksem kui eelnevalt avaldatud.

- b. Ülejäänud Aktsiate jaotamine. Pärast Jaeinvestorite Pakkumisel osalenud investorit Aktsiate miinimumkoguse mahaarvamist, jaotatakse ülejäänud Jaeinvestorite Pakkumise jaotusvahemiku Aktsiad investorite vahel proportsionaalselt. Iga investorile jaotatakse täisarv Aktsiaid ilma murdudeta. Vajadusel ümardatakse jaotatavate Pakutavate Aktsiate arv allapoole lähima Pakutavate Aktsiate täisarvuni. Kõik ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada eelpool kirjeldatud jaotamise meetodi abil, jaotatakse suuremate investorite vahel.

Investor võib saada teavet talle jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta pärast arvelduse toimumist, esitades järelepärimise tema vastavat väärtpaberikontot haldavale kontohaldurile kooskõlas kontohalduri poolt kehtestatud tingimustega.

Ülejaotamise optsioon

Müüvad Aktsionärid on andnud peakorraldajale õiguse kuni 623 628 Aktsia ostmiseks Pakkumise hinnaga ainult ülejaotamise katmiseks, kui seda esineb. Ülejaotamise optsioon on kasutatav alates Pakutavate Aktsiate pakkumishinna avalikustamise kuupäevast ning 30 päeva jooksul arvates üleandmise kuupäevast.

Stabiliseerimine

Peakorraldaja võib teostada tehinguid, mis stabiliseerivad või toetavad Aktsiate turuhinda kooskõlas kehtivate seadustega, mis algab Pakutavate Aktsiate lõpliku pakkumishinna avalikustamise kuupäevast ja lõpeb 30 päeva jooksul arvates üleandmise kuupäevast. Kõik sellised stabiliseerimise tehingud tehakse üksnes peakorraldaja otsusel ning peakorraldajal ei ole mingit kohustust selliseid toiminguid teha. Selliste stabiliseerivate tehingute tulemusel võib Aktsiate turuhind olla kõrgem sellest, mis oleks kujunenud lihtsa pakkumise ja nõudluse tagajärjel ilma stabiliseerimise mõjuta. Stabiliseerimistoiminguid teostatakse kooskõlas Euroopa komisjoni määrusega (EÜ) nr 2273/2003, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/6/EÜ seoses tagasiostuprogrammidele ja finantsinstrumentide stabiliseerimisele ettenähtud eranditega ning vastavalt nimetatud määruse artikli 9 lõikele 4 teatatakse sellest Leedu Väärtpaberikomisjonile.

Blokeering

Äriühing ja selle aktsionärid on kokku leppinud, et ilma peakorraldaja kirjaliku nõusolekuta ei võranda nimetatud pooled ühtegi neile mis tahes ajal kuuluvat Äriühingu Aktsiat ega ühtegi väärtpaberit, mida saab vahetada Äriühingu Aktsiateks tähtaja jooksul, mis algab Pakkumise Perioodi viimasel päeval ja lõpeb 360 päeva pärast Vilniuse Börsil Aktsiatega kauplemise alustamist.

Aktsiad ja Äriühingu aktsiakapital

Käesoleval ajal koosneb Äriühingu aktsiakapital 17 000 000 nimelist lihtaktsiast nominaalväärtusega 1 LTL Aktsia kohta. Aktsiate jagunemine aktsionäride vahel on esitatud alljärgnevas tabelis.

Äriühingu aktsionäride aktsiaosaluse jaotus

Nr.	Aktsionär	Aktsiate arv	Osalusprotsent
1.	UAB Rubicon Group	14 328 572	84.29%
2.	Andrius Janukonis	381 634	2.24%
3.	Darius Leščinskas	381 634	2.24%
4.	Arūnas Mačiutis	381 632	2.24%
5.	Rimantas Bukauskas	381 632	2.24%
6.	Gintautas Jaugielavičius	381 632	2.24%
7.	Linas Samuolis	381 632	2.24%
8.	Remigijus Lapinskas	381 632	2.24%

Kokku	17 000 000	100%
--------------	-------------------	-------------

14. mail 2007. a toimunud Äriühingu aktsionäride erakorralisel koosoleku otsuse kohaselt emiteeritakse Äriühingule UAB Rubicon Group 2 110 000 Aktsiat („Uued Aktsiad”) märkimishinnaga, mis on võrdne Pakutavate Aktsiate lõpliku pakkumishinnaga. Uute Aktsiate eest tasutakse UAB Rubicon Group Pakutavate Aktsiate müügi tuludest eeldusel, et Pakutavate Aktsiate müük toimub käesolevas Prospektis sätestatud tingimuste kohaselt. Pärast seda, kui UAB Rubicon Group' Uued Aktsiad on emiteeritud, märgitud ja tasutud, on Äriühingu aktsiakapital 19 110 000 LTL.

Pärast Pakkumist ja Uute Aktsiate omandamist (2,110,000) UAB Rubicon Groupi poolt, moodustavad Pakkumise raames müüdavad Aktsiad 25% Äriühingu aktsiakapitalist eeldusel, et ülejaotamise optsiooni kasutatakse täies ulatuses.

Iga Pakutav Aktsia annab aktsionäri ühe hääle Äriühingu aktsionäride üldkoosolekul.

Pakutavad Aktsiad annavad omanikele õiguse dividendidele, mis kuulutatakse välja 1. jaanuaril 2007. a alanud ja 31. detsembril 2007. a lõppeva majandusaasta eest ning ka igal järgneval aastal.

Kohaldatav õigus

Pakkumise suhtes kohaldatakse Leedu õigust ning arvestades Läti ja Eesti seadusi nendes riikides toimuva Jaainvestoritele Pakkumise osas.

Olulised kuupäevad

PAKKUMISEGA KÄIGUGA SEOTUD OLULISED KUUPÄEVAD ON JÄRGMISED:

17. mai 2007	Eeldatav tingimuslik noteerimine Vilniuse börsil
21. mai 2007	Pakkumise Perioodi algus
1. juuni 2007	Pakkumise Perioodi lõpp
5. juuni 2007	Pakkumishinna ja jaotamisprotsessi tulemuste avalikustamine
7. juuni 2007	Pakutavate Aktsiate eeldatav arveldus- ja ülekandmise kuupäev
8. juuni 2007	Äriühingu aktsiatega kauplemise algus Vilniuse Börsil

ÜLDINE TEAVE ÄRIÜHINGU KOHTA

Äriühingu andmed

Äriühingu ärinimi on Akcinė bendrovė „City Service“. Äriühing on Leedu Vabariigi seaduste kohaselt asutatud aktsiaselts, mis on registreeritud Leedu Registrikeskuses registrikoodiga 123905633.

Äriühingu registrijärgne asukoht on Konstitucijos 7, LT-09308 Vilnius, Leedu ja peamine tegevuskoht asub aadressil Smolensko 12, LT-03201 Vilnius, Leedu. Äriühingu kontaktandmed on järgmised: telefoninumber (+370 5) 2394900; faksinumber (+370 5) 2394848; e-posti aadress info@cityservice.lt.

Ajalugu

Äriühing asutati 1997. aastal soojusmõõturite ja veearvestite tootmisettevõttena ärinimega UAB Rubikon Apskaitos Sistemose. 1999. aastal võttis Äriühing üle UAB Bora ja UAB Vilniaus Vatas tegevuse ning laiendas seeläbi oma tootevalikut soojussõlmede ja soojussõlmede regulaatoritega, alustas soojuse ja sooja vee varustussüsteemide haldamist Vilniuses ja Klaipėdas ning sõlmis esimese lepingu kinnisvara haldamise integreeritud teenuse osutamiseks.

2000. ja 2002. aastal rentisid Dalkia gruppi (suurim energiateenuse pakkuja Euroopas) kuuluvad ettevõtjad UAB Litesko ja UAB Vilniaus Energija küttesõlmed Vilniuses ja üheksas väiksemas Leedu linnas ning otsustasid investeerida nende renoveerimisse, teostades sealhulgas soojustorustike, katlamajade ja soojussõlmede remondi- ja ehitustöid. Äriühing on algusest peale osalenud küttesõlmede renoveerimises projektijuhina ning on omandanud suurel hulgal kogemusi, mis omakorda võimaldasid Äriühingul omandada professionaalsete kinnisvara haldusteenuste osutamiseks vajalikku oskusteavet.

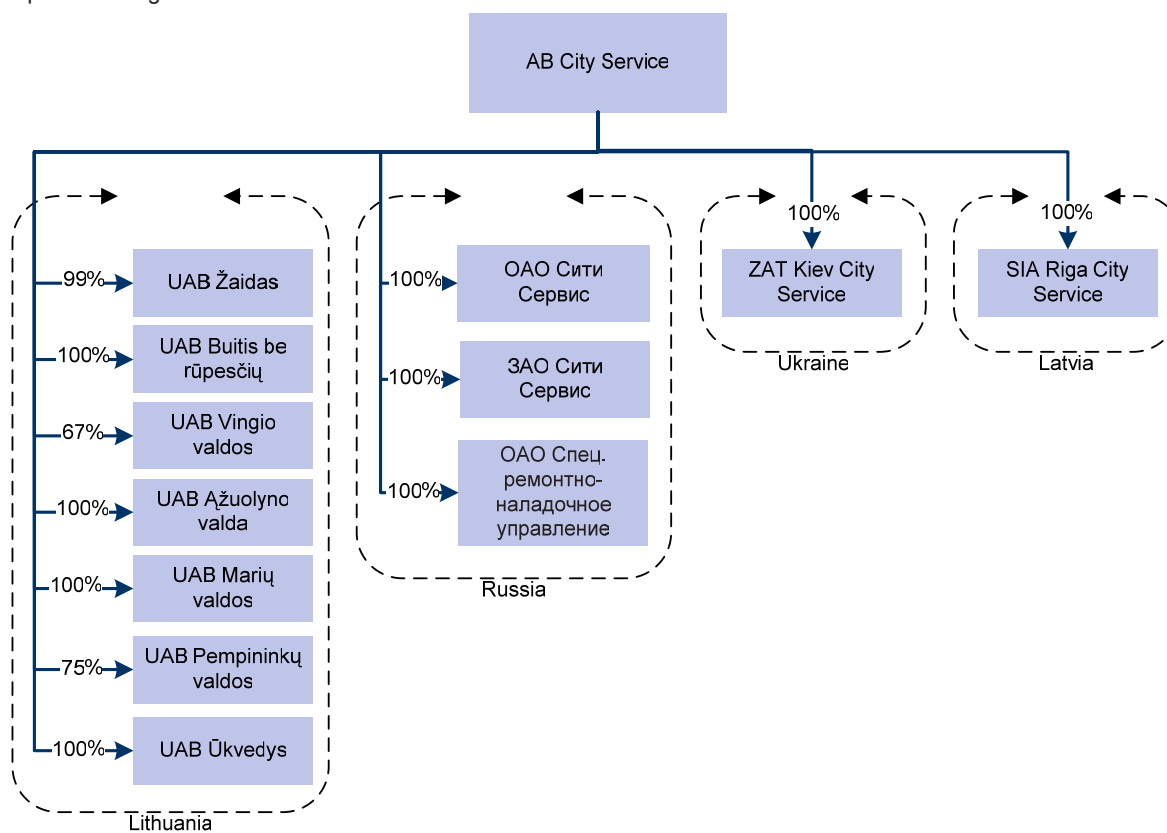
Aastatel 1999-2001 sõlmis Äriühing esimesed kinnisvara haldusteenuste osutamise lepingud. 2002. aastal alustas Äriühing Vilniuse koolide ja lasteaedade energiaressursside haldamist (soojusvarustuse haldamine). 2003. aastal alustas Äriühing loobumist tootmistevõimega ning keskendas oma tegevuse täies ulatuses kinnisvara haldusteenuste pakkumisele ning alustas laienemist ettevõtete omandamise kaudu. 2006. aastal laienes Äriühingu tegevus Venemaale, Lätisse ja Ukrainasse.

Kontserni äritegevuse laienemise kulg

Aeg	Areng
Jaauar 1997	UAB Rubikon Apskaitos Sistemose asutamine
Mai 1999	Ühinemine äriühingutega UAB Bora ja UAB Vilniaus Vatas ning tootevaliku laiendamine.
Oktoober 1999	Esimeste kinnisvara haldusteenuste osutamise lepingute sõlmimine
Juuni 2000	Küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimise lepingute sõlmimine äriühinguga UAB Litesko.
Mai ja juuli 2002	Küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimise lepingute sõlmimine äriühinguga UAB Vilniaus Energija.
Juuni 2002	Vilniuse õppeasutuste soojus- ja sooja vee varustussüsteemide ja energiaressursside haldamine
Märts – Mai 2003	Kinnisvara haldusteenuste osutamise lepingute sõlmimine Leedu juhtivate kommertspankadega ja sideteenuste pakkujaga
Juuni 2003	Äriühingu tootmistevõime üleandmine äriühingule UAB Katra.
Aprill – September 2003	Kolme Leedu elamute haldusteenust pakkuva ettevõtja omandamine
Mai – Detsember 2005	Kõrvaltegevustest loobumine ning UAB Katra ja UAB Kazlų Rūdos Metalas (praeguse nimega UAB Axis Industries) aktsiaosaluse müük.
Jaauar 2006-veebuar 2007	Kolme Leedu ja kolme Venemaa (Peterburi) elamute haldusteenust pakkuva ettevõtja omandamine ning tütarettevõtjate asutamine Lätis ja Ukrainas

Kontserni struktuur

Alljärgnevalt on esitatud Äriühingu tähtsamad tütarettevõttjad ning Äriühingule kuuluvate Aktsiate osakaal Prospekti kuupäeva seisuga.



MAJANDUSTEGEVUS

Sissejuhatus

Äriühing on juhtiv kinnisvara haldusteenuste osutaja Baltimaades ning tegeleb ühtlasi küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimisega. Käesoleval ajal pakub Äriühing koos oma tütarettevõtjatega teenuseid enam kui 8.6 miljoni m² mahus, sealhulgas erinevad ärihooned, elamud ja üldkasutatavad hooned, büroohooned ning isegi sellised ebatüüpilised objektid nagu näiteks taksofonid, kioskid ja GSM jaamad kogu Leedus. 2006. aastal oli Kontserni käive 113,6 miljonit LTL. Äriühing asub Leedus ning tal on 12 tütarettevõtjat, millest 7 tegutsevad Leedus, 3 Venemaal, 1 Lätis ja 1 Ukrainas.

Teenused

Kinnisvara haldamine

Kinnisvara haldamise kasutegurid

Vastavalt Äriühingu missiooni sõnastusele on kinnisvara haldusteenuste eesmärk anda kliendile võimalus keskenduda oma põhitegevusele pakkudes neile tõhusaid teenuseid ja lahendusi kinnisvara haldamiseks. Kinnisvara haldusteenuste sisseostmise kasutegurid on järgmised:

- Mastaabisääst. Äriühingu hinnangul hoiab klient kinnisvara haldusteenuse sisseostmisega kokku 15-50% hoone hoolduskuludelt olenevalt hoone kasutusotstarbest ja tüübist, kuna spetsialiseerunud tehniline personal on mitme hoone peale laiali jagatud.
- Usaldusvärsus. Kinnisvara haldusteenuse sisseostmine on eriti oluline nende klientide jaoks, kelle põhitegevus sõltub asjade ladusast korraldusest (nt kommerts- ja meelelahutuskeskused), kuna professionaalne kinnisvarahaldaja suudab paremini pakkuda usaldusväärset täisteenust tulenevalt omandatud kogemustest antud valdkonnas, sertifitseeritud ja professionaalsest operatiivjuhtimisest ning tsiviilvastutuskindlustusest. Lisaks on kinnisvara korrahoiu teenuste pakkujatel võimalus pakkuda neid teenuseid juhtimiskeskusena 24 tundi päevast ja 7 päeva nädalas.
- Paindlikkus. Klient säilitab paindlikkuse, st teenuseid on võimalik tellida vajaduse korral, kuna lepingud vaadatakse perioodiliselt üle ning soovi korral lisatakse lepingusse vajalike lisateenuste osutamine. Ühtlasi on kliendil võimalus kinnisvara haldajaga läbi rääkida kliendi töötajate ülevõtmise osas.

Teenusepakettid

Kinnisvara haldusteenus hõlmab (i) administratiivset tegevust (ii) tsiviilehituse süsteemide haldamist (soojus- ja sooja vee varustus, veevarustus ja kanalisatsioon, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemid, toiteploki süsteemid, (iii) energiaressursside haldamine (soojavarustuse haldamine) ja (iv) erinevate alltöövõtjate töö juhtimine (välised ja sisemised puhastustööd, turvateenus, remondi- ja parandustööd, gaasisüsteemi hooldamine, liftid jne). Äriühing omab ISO 9001 kvaliteeditõendit kinnisvara haldamise alal.

Segmentid

Lähtuvalt erinevatest teenusepakettidest vastavalt objekti liigile, teenuste hinnale ja objekti tüübile, pakub Äriühing ja Kontserni teenuseid peamiselt järgmistele segmentidele:

- Ärikinnisvara. See segment hõlmab erinevas suuruses ja otstarbega ärikinnisvara (alates supermarketitest ja meelelahutuskeskustest ning lõpetades jaemüügikettide väiksemate müügipunktidega).

- Ametiruumid ja muud ebatüüpilised objektid. Teenindatava ala ja käibe poolest moodustavad segmenti suurema osa büroohooned, kui see hõlmab ka meelelahutusasutusi, tööstuslikke ja ebatüüpilisi objekte nt telefoniputkad, ajalehekioskid, mobiiljaamad jne
- Elamud. See segment hõlmab korruselamuid Leedus (käesoleval ajal Vilniuses, Kaunases, Klaipėdas, Šiauliais ja Alytusis) ning samuti Peterburis, Venemaal.
- Üldkasutatavad hooned. Käesoleval ajal hõlmab see segment 322 koolimaja ja lasteaeda Vilniuses ja Šiauliais. Üldkasutatavatele hoonetele pakub Äriühing energiaressursside haldamise teenust (ainult Vilniuses) ning soojavarustus süsteemide ja veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide haldamist

Teenindatav ala eelnevatel aastatel (perioodi lõpul) (m² tuhandetes)

	Kontsern					Äriühing				
	2004	2005	2006	Hetkel **	CAGR*	2004	2005	2006	Hetkel**	CAGR*
Ärikinnisvara	385	432	534	536	16%	385	432	534	536	16%
Ametiruumid ja ebatüüpilised objektid	493	464	480	474	-2%	493	464	480	474	-2%
Elamud	851	1334	4606	6609	149%	679	1163	3095	3509	108%
Leedu	851	1334	3278	3809	95%	679	1163	3095	3509	108%
Venemaa	-	-	1328	2784	210%	-	-	-	-	0%
Läti	-	-	-	16	n/a	-	-	-	-	0%
Ukraina	-	-	-	-	n/a	-	-	-	-	0%
Üldkasutatavad hooned	742	742	994	994	14%	742	742	994	994	14%
Kokku	2471	2972	6614	8613	74%	2299	2801	5103	5513	48%

* kumulatiivne aastane kasvutempo (ing k *cumulative annual growth rate* (CAGR) tähistab keskmist kasvu aastas ning antud juhul hõlmab teenindatava ala kasvu ajavahemikus jaanuar-märts 2007. a.

** seisuga 30. aprill 2007. a.

Küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimine

Äriühing tegeleb küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimisega Vilniuses ja üheksas väiksemas Leedu linnas. Äriühingul on lepingud soojaveetorustike ja katlamajade seadmestamiseks, soojussõlmede (sh Rubisafe andmekogujad), soojusmõõturid ja veearvestid ning soojusekulu mõõturid ning haldab eritöödeks palgatud alltöövõtjate tegevust. Äriühingu peamiste ülesannete hulka kuuluvad alltöövõtjate valik, läbirääkimiste pidamine, lepingute sõlmimine alltöövõtjatega, teostatavate tööde järelevalve ja teostatud tööde vastu võtmine. Kõnesolevat teenust pakutakse peamiselt äriühingutele UAB Vilniaus Energija ja UAB Litesko, mis kuuluvad Dalkia gruppi, s.o suurim energiateenuse pakkuja Euroopas.

Tulud

Teenuste müügi jaotus on toodud alljärgnevas tabelis. Märkimisväärne langus Kontserni konsolideeritud müüginumbrites tuleneb ettevõtjate UAB Aviridis, UAB Arkoveta ja UAB Vilniaus Pramogų Parkas müügist 2004. aastal, ning UAB Katra, UAB Skiedrynė ja UAB Kazlų Rūdos Metalas müügist 2005. aastal.

Aastatel 2004 – 2006, mõjutas Äriühingu ja Kontserni finantsnäitajaid ka küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimise vähenev käive, mida tasakaalustas kasvav tulu kinnisvara haldusteenuste müügist.

Müüginäitajate jaotus teenusegruppide kaupa (tuh LTL)

	Kontsern				Äriühing			
	2004	2005	2006	CAGR	2004	2005	2006	CAGR
Kinnisvara haldamine	35 661	36 244	51 950	21%	30 849	34 616	45 394	21%
Küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimine	125 606	79 088	57 436	-32%	77 775	60 762	56 899	-14%
Muud teenused	29 584	1900	4221	-62%	194	609	1154	144%
Kokku	190 851	117 232	113 607	-23%	108 818	95 986	103 447	-2%

Investeeringud

2007. aastal kavatses Äriühing investeerida 20,7 miljonit LTL finantsvaradesse (peamiselt elamute haldusteenus pakkuvate ettevõtete omandamine), 1,3 miljonit LTL materiaalsesse varadesse ja 105 tuhat LTL immateriaalsesse varadesse, samas kui Kontsern tervikuna plaanib investeerida 2,7 miljonit LTL materiaalsesse varadesse ja 110 tuhat LTL immateriaalsesse varadesse.

Nimetatud investeeringuid kavatakse finantseerida Pakkumise tuludest ning Kontserni äritegevuse rahavoogudest. Siia hulka ei kuulu investeeringud sõidukitesse, mida kavatakse finantseerida finantsvahenditega.

Personal

Käesoleval hetkel töötab Kontsernis 1335 inimest, sealhulgas 732 töötajat Venemaal (Peterburis) ja 596 töötajat Leedus. 2005. aasta lõpu seisuga vähenes Kontserni töötajate koguarv seoses UAB Katra, UAB Kazlų Rūdos Metalas ja teiste tütarettevõtjate müügiga. Pärast seda on töötajate arv järjepidevalt suurenenud kasvavas tempos.

Kontserni töötajate koguarv (aasta lõpu seisuga)

	Kontsern				Äriühing			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Leedu	909	373	465	596	275	301	376	375
Venemaa	-	-	460	732	-	-	-	-
Läti	-	-	2	5	-	-	-	-
Ukraina	-	-	-	2	-	-	-	-
Kokku	909	373	927	1335	275	301	376	375

Teave arengusuundade kohta

2007. aasta aprillis võitis Äriühing pakkumismenetluse elamute haldusteenust pakkuva ettevõtja UAB Lazdynų Būstas omandamiseks. UAB Lazdynų Būstas hõlmab 404 tuhat m² teenindatavaid elamuhooneid Vilniuses. 2007. aasta mais plaanib Äriühing lõpule viia elamute haldusteenust pakkuva ettevõtja UAB Atidumas omandamise. UAB Atidumas hõlmab 170 tuhat m² teenindatavaid elamuhooneid Šiauliais.

JUHTKOND

Juhtimisstruktuur

Äriühingu tegevus on kooskõlas Leedu Vabariigis kehtivate hea ühingujuhtimise tavaga, välja arvatud Vilniuse börsil noteeritud hea ühingujuhtimise koodeksiga. Pärast noteerimist Vilniuse börsil viib Äriühing oma tegevuse järk-järgult kooskõlla hea ühingujuhtimise koodeksi nõuetega.

Kooskõlas Leedu seadustega on operatiivjuhtimine üles ehitatud kahetasandilisena – juhatus ja võtmetöötajad. Juhatus tegeleb peamiselt tegevuste kavandamise ja elluviimisega Kontserni tasandil ning võtmetöötajad vastutavad Äriühingu igapäevase tegevuse juhtimise eest ning omavad seaduse, põhikirja ja volituste alusel õigust Äriühingu esindamiseks. Äriühingul puudub nõukogu.

Juhatus

Äriühingu juhatusse kuulub 4 liiget, kelle volitused kehtivad 4 aastat arvates ametisse määramisest.

Juhatusel liikmed

Nimi	Positsioon juhatuses	Juhatusel liige alates	Ametiaeg lõppeb
Gintautas Jaugielavičius	Juhatusel esimees	6. oktoober 2005	6. oktoober 2009
Arūnas Mačiutis	juhatusel liige	6. oktoober 2005	6. oktoober 2009
Žilvinas Lapinskas	juhatusel liige	11. mai 2007	6. oktoober 2009
Valdas Jankauskas	juhatusel liige	11. mai 2007	6. oktoober 2009

Võtmetöötajad

Käesoleval hetkel on Äriühingu teised võtmetöötajad Žilvinas Lapinskas (peadirektor), Marijus Jarockis (asedirektor), Edvinas Paulauskas (tegevdirektor) ja Jonas Janukėnas (finantsjuht ja haldusjuht).

Äriühingu juhiks on peadirektor, Žilvinas Lapinskas, kes on juhtinud Äriühingu kinnisvara haldamise valdkonda alates algusaastastest (alates 1999. a kommertsdirektor, alates 2002. a kinnisvara haldamise osakonna juhataja ja alates 2004. a peadirektor). Hetkel on peadirektori üheks peamiseks ülesandeks ka Kontserni Leedu turul ja välisurgudele laienemise korraldamine. Ta vastutab ka Kontserni tegevuse eest küttesõlmede renoveerimise projektijuhtimises..

Tegevdirektori ülesandeks on kogu kinnisvara haldusteenuste pakkumine Leedus ning ta juhib kommerts- ja kinnisvara haldusteenuste osakonda ning tegutseb kvaliteedijuhi ülesannetes, vastutades seega otseselt Äriühingu vastavause eest ISO standarditele. Asedirektor tegeleb Venemaal asuvate Kontserni tütarettevõtjate haldamisega, mis on kiires tempos laiendamas oma tegevust. Finants- ja haldusjuht vastutab Kontserni finantsressursside ja personali haldamise eest.

Võtmetöötajad

Nimi	Ametikoht	Ametiaja algus
Žilvinas Lapinskas	Peadirektor	Veebruar 2004
Marijus Jarockis	Asedirektor	Mai 2006
Edvinas Paulauskas	Tegevdirektor	Oktoober 2006
Jonas Janukėnas	Finantsjuht ja haldusjuht	Mai 2007

Žilvinas Lapinskas

Žilvinas Lapinskas (sünd. 1976) on AB City Service peadirektor (alates 2004. aasta veebruarist) ja Äriühingu juhatuse liige (alates maist 2007). Ta on lõpetanud Kaunase ärikolledži ning tal on kraad ärijuhtimises (1997). Enne AB'ga City Service liitumist töötas ta äriühingus UAB Rubikon Prodimpeksas tegevjuhina (1996 – 1997) ja regioonide juhina (1997 – 1999). 1999. aastal asus Žilvinas Lapinskas tööle äriühingus AB City Service ning on sestpeale töötanud järgmistel ametikohtadel: kommertsdirektor (1999 -2002), kinnisvara haldusteenuste osakonna juhataja (2002 – 2004).

Marijus Jarockis

Marijus Jarockis (sünd 1980) on AB City Service asedirektor (alates 2006. märtsist) ning Äriühingu esindaja tütarettevõtjates, mis tegutsevad Peterburis, Venemaal. Ta on lõpetanud Vilniuse ülikooli õigusteaduskonna ning tal on magistrikraad õigusteaduses (2003). Enne AB'ga City Service liitumist töötas ta juristina äriühingus UAB Gelvoros Saugos Konsultacijos (aprill 2000 – aprill 2003), eksperdina äriühingus UAB Business Development and Administration Agency (mai 2003 – aprill 2004) ja juhatuse esimehe nõunikuna äriühingus UAB Rubicon Group (mai 2004 – mai 2006). Ühtlasi kuulub ta äriühingu UAB Ecoservice juhatusse (alates 2004. a novembrist).

Edvinas Paulauskas

Edvinas Paulauskas (sünd 1976) on AB City Service tegevdirektor (2006.a oktoobrist). Ta on lõpetanud Vilniuse Gediminase Tehnikaülikooli ja tal on keskkonnainseneri kraad (1998) ning õpib käesoleval hetkel Rubicon akadeemias, juhtide koolitusprogrammis (alates 2006. aasta oktoobrist). Enne AB'ga City Service liitumist töötas ta asedirektorina äriühingus AB Dvarčionių Keramik (jaanuar 2002 – oktoober 2003) ja energeetikaalaste projektide juhina äriühingus UAB Litesko (oktoober 2003 – jaanuar 2005). 2005. aastal asus Edvinas Paulauskas tööle äriühingus AB City Service ning on enne praegusele ametikohale asumist töötanud projektijuhina (jaanuar 2005 – aprill 2006) ja kommertsdirektorina (aprill 2006 – oktoober 2006).

Jonas Janukėnas

Jonas Janukėnas (sünd 1976) on AB City Service finants- ja haldusjuht (alates 2007. aasta maist). Ta on lõpetanud Leedu Vytautas Magnuse ülikooli ja tal on magistrikraad ärijuhtimises (2000). Enne AB'ga City Service liitumist töötas ta vanemauditiitorina ja riskihalduse konsultandina Andersen Vilniuse büroos (alates 1998. a kuni 2000. a), finantskontrolörina äriühingus UAB Litesko (mai 2000 – mai 2001) ning finantsdirektor äriühingus UAB Litesko (mai 2001 – mai 2007).

KASUMI PROGNOOS

Peamised eeldused

Kontserni konsolideeritud struktuur

Ajavahemikus 2006. a kuni tänaseni on Äriühing omandanud seitse elamute haldusteenust pakkuvat ettevõtet, millest UAB Ažuolyno Valda ja UAB Marių Valdos olid juba konsolideeritud 2006. aasta terveks majandusaastaks ning OAO Сити Сервис (former OAO Ремонтно строительное предприятие) oli konsolideeritud vaid 2006. aasta IV kvartali osas.

2007. aastal plaanib Äriühing Leedus lisaettevõtete omandamist – viis elamu haldusteenust pakkuvat ettevõtet (1372 tuh m² elamute teenindamine kokku). Lätis kavandab Äriühing ettevõtte omandamist aasta teises pooles (350 tuh m² teenindatavat elamut).

Müügitulu

Ülevaade

2007. aastal moodustavad Äriühingu ja Kontserni läbimüügist peamise osa tulud kinnisvara haldusteenuste osutamisest ning küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimisest. 2007. aasta prognoosi kohaselt kogu Kontserni tasandil ületab kinnisvara haldamine küttesõlmede renoveerimisprojektid ning moodustab enam kui 50% kogukäibest. Kontserni tulude osas prognoositakse märkimisväärset kasvu elamute haldamise valdkonnas, kuna viis seitsmest alates 2006. aastast omandatud ettevõttest on elamute haldusteenust pakkuvad ettevõtted, mis konsolideeritakse kogu aastaks alates 2007. aastast (sh OAO Сити Сервис (former OAO Ремонтно строительное предприятие), mis oli konsolideeritud vaid 2006. aasta neljandaks kvartaliks.

Kinnisvara haldusteenuste prognoositav läbimüük põhineb peamiselt Kontserni praegusel struktuuril. Prognoosi koostamisel on arvestatud ka kavandatavate ettevõtete soetamist, kuid need moodustavad vähem kui 10% 2007. aasta kinnisvara haldusteenuste läbimüügist.

Kinnisvara haldamine

Üldinfo

Kontserni eesmärgiks on 2007. aasta lõpuks teenindada 10 736 tuh m² mahus objekte Leedus, Venemaal, Lätis ja Ukrainas. Kogumahult plaanib Kontsern teenindada uut pindala 4122 tuh m², millest 598 tuh m² objektile plaanib Äriühing teenuseid pakkuva 2007. aastal. 2007. aasta 30. aprilli seisuga on Kontsern ja Äriühing saavutanud vastavalt 49% ja 69% kavandatud kasvust teenindatavate objektide mahu osas. Teenindatavate objektide kogupindala ning 2007. a prognoos on toodud alljärgnevas tabelis.

Teenindatav pindala aastatel 2004-2006 ja 2007. a prognoos (perioodi lõpul)(m² tuhandetes)

	Kontsern					Äriühing				
	2004	2005	2006	2007*	2007F	2004	2005	2006	2007*	2007F
Ärikinnisvara	385	432	534	536	553	385	432	534	536	553
Ametiruumid ja ebatüüpilised objektid	493	464	480	474	530	493	464	480	474	530
Elamud	851	1334	4606	6609	8659	679	1163	3095	3509	3624
Üldkasutatavad hooned	742	742	994	994	994	742	742	994	994	994
Kokku	2471	2972	6614	8613	10 736	2299	2801	5103	5513	5701

* seisuga 30. aprill 2007. a.

Küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimine

Äriühing kavandab Leedus suurendada küttesõlmede renoveerimisprojektide läbimüüki lähtudes sõlmitud lepingutest ning olulisemate klientide (UAB Vilniaus Energija ja UAB Litesko) investeerimisplaanidest. 2007. aastal plaanib Äriühing suurendada oma läbimüüki küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimise osas tulenevalt soojussõlmede ja soojamõõturite ja veearvestite suurenenud läbimüügist. Ühtlasi plaanib Äriühing märkimisväärselt suurendada soojuskulude jaotajate läbimüüki.

Venemaal (Peterburi) plaanib Kontsern müügile tuua soojamõõturid ja veearvestid ning on juba asunud oma Peterburi koostööpartneritega lepinguid sõlmima. Praeguseks on Venemaal sõlmitud lepingud taganud Äriühingule 20% soojusmõõturite ja veearvestite kavandatud kogukäibest.

Müügi- ja tegevuskulud

Kinnisvara haldamisega seotud tegevuste brutomarginaal ja kasumi tulusiduvus Lätis, Ukrainas ja Venemaal on prognoosi kohaselt madalam kui Leedus, tulenevalt väiksemast mastaabiefektist. Venemaal on küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimise (soojusmõõturid ja veearvestid Peterburis) prognoositav brutomarginaal ja hinnalisand märkimisväärselt kõrgem kui Leedus.

2007. aastal moodustavad suurima osa Äriühingu ja Kontserni tegevuskuludest töötajate palgad ja sotsiaalkindlustusmaksed, mis tulenevad nii töötajate arvu kasvust ning keskmise brutopalgatõusust nii Äriühingu kui ka kogu Kontserni tasandil. Prognoositud amortiseerimiskulud kasvavad seoses 2006. aastal tehtud uute investeeringutega.

2007. aasta majandustulemuste prognoos

2007. aasta majandustulemuste prognoosi andmed on esitatud alljärgnevas tabelis. Prognoos põhineb alajaotuses "Peamised eeldused" (lk 20) toodud peamistel eeldustel (lk 20).

Majandustulemused 2004-2006 ja 2007. aasta prognoos (LTL tuhandetes) (aasta arvestuslik lõpp 31. detsember)

	Kontsern				Äriühing			
	2004	2005	2006	2007F	2004	2005	2006	2007F
EBITDA*	27 057	8161	10 561	17 819	12 577	15 479	9913	11 302
Puhaskasum	17 554	4531	7528	13 059	9667	13 038	7550	8550
Äriühingu aktsionärid	15 490	5049	7516	13 036	9667	13 038	7550	8550
Vähemushuvid	2064	(518)	12	23	-	-	-	-

* tulud enne intresside, maksude ja amortisatsioonikulude mahaarvamist.

Tegurid, mida ei arvestatud kasumi prognoosi koostamisel

Kõnesolevas osas võite leida tegureid, mis võivad mõjutada Äriühingu ja Kontserni 2007. a majandustulemust, kuid mida sellegipoolest ei arvestatud prognooside koostamisel, kuna (i) need jäävad välja Äriühingu mõjusfäärist ja (ii) nende toimumise ja ajastamisega seotud ebakindlus on liiga kõrge, et Äriühing saaks teha järeldusi nende toimumise kohta 2007. aastal.

Riiklik toetus elamute renoveerimiseks

Hoonete renoveerimise ja ehitamise projektidega tegelemine on kasvav Kontserni sissetuleku allikas, mistõttu Kontserni müügitulu võib oluliselt mõjutada elamute tavapärane renoveerimine Leedus. Tulenevalt Leedus kavandatavast seadusemuudatusest vastavalt korterelamute moderniseerimisprogrammile, pakutakse korterelamute renoveerimiseks riiklikku toetust nendele hoonetele, mida haldavad nii kinnisvarahaldajad kui ka korteriühistud. Äriühingu prognoosi kohaselt on seadusemuudatuse eesmärk soodustada renoveerimisprojektide arvu tõusu. Puhaskasumi prognoos 2007. aastaks ei kajasta selle oodatava seadusemuudatuse mõju Äriühingu ja Kontserni äritegevuse tulemustele, kuna seadusemuudatuse vastuvõtmise aeg on senini ebaselge, juhul kui see vastu võetakse, siis mõjutab see reaalselt vaid lähiaastate renoveerimisprojektide mahtu.

Kaunase õppeasutuste kontsessioon

Käesoleval hetkel on Äriühing esitanud halduskohtusse nõude Kaunase linnavolikogu vastu, mille sisuks on läbirääkimiste jätkamine seoses Kaunase õppeasutuste (192 kooli ja lasteaeda; 500 tuhat ruutmeetrit) 25aasta tähtajaga kontsessiooni osas, mis määrati Äriühingule avaliku pakkumismenetluse tulemusena. Kontsessioonilepingut ei ole praeguse seisuga 2007. aasta eelarvesse kantud, kuna arvestades küsimuse keerukust on kohtu positiivne otsus ja lepingu sõlmimine 2007. aastal ebatõenäoline.

Elamute haldusteenust pakkuvate ettevõtete erastamise algus Peterburis, Venemaal

Venemaa (Peterburi) kinnisvara haldamise sektori liberaliseerimise teise etapina algatatakse 2007. a lõpus ulatuslik riigi valduses olevate elamute haldusteenust pakkuvate ettevõtete erastamine, mis peaks ametlikel andmetel hõlmama vähemalt 10 ettevõtet. Äriühingul on kava oma tegevuse jõuliseks laiendamiseks Peterburi turul ning kavatsus osaleda mitme ettevõtte avalikul pakkumisel. Äriühing on kavandatavad ettevõtete omandamised kandnud eelarvesse võttes aluseks alates 2007. aasta algusest aset leidnud ettevõtete omandamised. Paraku ei ole Äriühingul võimalik ajaliselt kuigi täpselt prognoosida uute ettevõtete omandamise aega ning seetõttu ei ole võimalikke majandustulemusi 2007. a eelarvesse kantud, kuna nende toimumine 2007. aastal on vähetõenäoline.

Menetluses olevad kohtuasjad elamute haldusteenust pakkuvate ettevõtete omandiõiguse üle Leedus

Käesoleval hetkel on Äriühing nõude esitajana osaline mitmes kohtumenetluses, mis käsitlevad Äriühingu omandiõigust elamute haldusteenust pakkuvate ettevõtete üle Leedus. Tõenäolised otsused, mida ei ole 2007. aasta finantsprognoosi arvatud on järgmised:

UAB Ažuolyno Valda erastamisega seotud kulude tagasisaamine. Juhul, kui kohus peaks rahuldama Äriühingu nõude, võib Äriühingu sissetulek suurened 842 395 LTL võrra, mida ei ole siiski 2007. a eelarvesse kantud, kuna Äriühing ei arvesta, et kohus jõuaks otsusele 2007. aasta jooksul.

UAB Naujamiesčio Būstas võimalik erastamine. Juhul, kui kohus peaks rahuldama Äriühingu nõude, kuulutab Vilniuse linn välja avaliku korduspakkumise UAB Naujamiesčio Būstas osas. Äriühing ei ole kandnud ettevõtte võimalikku omandamist 2007. aasta eelarvesse, kuna isegi juhul, kui pakkumine välja kuulutatakse, ei jõua see lõpule 2007. aasta jooksul.

RISKITEGURID

Käesolev ülevaade on Äriühingu erinevate majandustegevusega seonduvate riskifaktorite kohta mida Äriühing oma enda äranägemise kohaselt peab oluliseks oma majandustegevuses praegu ja edaspidi. Kuigi Äriühingu arvates annab alljärgnev ülevaade õiglase, täieliku ja kõikehõlmava pildi kõigi asjassepuutuvate riskifaktorite kohta, ei asenda käesolev ülevaade ülejäänud Prospekti ning seda ei tohiks sellisena käsitleda. Rõhutame, et Äriühingu majandustegevusele saab täieliku ja täpse hinnangu anda ainult kogu Prospekti põhjal. Lisaks võivad Kontserni majandustegevust mõjutada riskid, mis ei ole hetkel teada või mis ei ole käesoleva Prospekti avaldamise kuupäevaks ilmnenu. Kui sellised riskid esile kerkivad, võib kannatada Äriühingu Aktsiatesse tehtud investeeringu väärtus.

Äritegevuse asukohaga seotud riskid

Majanduskasvu aeglustumine võib ebasoodsalt mõjutada kinnisvara haldusteenuste tarbimist

Käesoleval ajal tegutseb Kontsern peamiselt tõusva majandusega riikides, mis on viimaste aastate jooksul näidanud tähelepanuväärset kasvu ning seisavad peagi paratamatult silmitsi väljakutsega säilitada märkimisväärne kasvutase ka järgnevatel aastatel. Juhul, kui peaksid ilmema majanduskasvu aeglustumise märgid, võib see mõjutada Kontserni tegevust piiratud valdkondades. Kuigi Kontsern tegutseb ka kommunaalteenuste sektoris ning enamus ettevõtte pakutavatest teenustest on kaubad kõikides kinnisvara haldamise segmentides, võib majanduskasvu aeglustumine mõjutada Kontserni majandustulemusi järgmiselt: (i) eraklientide ostujõu suurenemine ja kvaliteetse kinnisvara haldusteenuse vahendite suurenemine äriklientide eelarves ja (vähemal määral) (ii) uute objektide ehitus. Nimetatud riskitegurite tagajärjel võib (i) väheneda nõudlus kvaliteetse kinnisvara haldusteenuse osas ja (ii) aeglustuda Kontserni loomulik kasv läbi teenindatava pindala laiendamise, mis võib omakorda omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele.

Kontserni majandustulemused sõltuvad valuutakursside kõikumisest

Kuni 2006. aasta keskpaigani toimus Kontserni äritegevus Leedu territooriumil, samas kui 2007. aasta finantsprognoos ning tulevikuperspektiiv näeb ette, et märkimisväärne osas Kontserni majandustulemustest moodustuvad välisriikides (sh, kuid mitte ainult Venemaal, Lätis ja Ukrainas) asuvate tütarettevõtjate tulud ja kulud. Kuna nimetatud tütarettevõtjate majandus tulemused märgitakse järgmistes vääringutes RUB, LVL, UAH ja võimalik, et ka muude välisvaluutade osas, sõltub Kontsern nende vääringute osas valuutakursside muutustest. Seni ei ole Kontsern sõlminud lepinguid või soetanud vahendeid selle riski maandamiseks, kuid seda plaanitakse teha tulevikus.

Kontserni äritegevus Venemaal ja Ukrainas ei ole õiguslikult kindlatel alustel

Kuigi Kontserni äritegevus Venemaal ja Ukrainas on näidanud märkimisväärset kasvupotentsiaali, mis tuleneb piiratud konkurentsist ning sealse turu arengutasemest, tuleb siiski arvestada ka riski, mida kujutab endast keeruline ja teistsugune õiguslik süsteem ning riigi- ja kohaliku võimu üldine ebaefektiivsus. Venemaa ja Ukraina seadusi ja halduspoliitikat võivad sageli mõjutada muutused poliitilisel areenil. Lisaks, administratiivsed kaalutlused võivad omada kahjustavat mõju konkreetsetele turuosalistele või kogu tegevusvaldkonnale. Hoolimata olukorra paranemise märkidest on Venemaa ja Ukraina poliitilised süsteemid endiselt ebastabiilsed ning alati äkilistele ja etteennustamatutele muutustele. Kontsern jälgib olukorda tähelepanelikult, et olla kursis viimaste arengutega.

Näiteks võidakse otsustada, et mõned pakkumismenetlused, mille tulemusena Äriühingu Venemaal asuvad tütarettevõtjad osutavad kinnisvara haldusteenust vastavalt riiklike elamuagentuuride ja riigi omanduses olevate puhastusettevõtetele sõlmitud lepingutele ühiskasutatavate alade haldamiseks korterelamutes, ei ole vastavuses antud pakkumismenetlustele esitatavate nõuetega, mille tulemuseks võib omakorda olla vastavate haldusteenuse lepingute tühistamine. Nimetatud pakkumismenetluste tulemusena sõlmitud lepingute kehtivusaeg on üks aasta, st lepingu tähtaeg lõppeb 31. jaanuaril 2008. a. Praegu Venemaal käimas oleva kommunaalteenuste reformi tulemusena on Kontserni kuuluvad ettevõtted sõlmimas kinnisvara haldusteenuste osutamiseks otselepinguid korteriomanikega ning see protsess peaks kavakohaselt lõpule jõudma 2007. aasta lõpuks, kusjuures suurem osa lepingutest on kavas sõlmida 2007. aasta keskpaigaks.

Äriühingu tegevusvaldkonnaga seotud riskid

Kontserni tegevust reguleerivad kohalikud omavalitsused

Kontserni tegevus kinnisvara haldamise ja küttesõlmede renoveerimisprojektide juhtimise valdkonnas kuulub enamikes piirkondades riikliku ja/või kohaliku omavalitsuse reguleerimise ja järelevalve alla. Ebasoodsate seadusemuudatustega riikides, kus Kontsern tegutseb võivad kaasneda ebasoodsad mõjud Kontserni äritegevusele või takistada edasist kasvu.

Uute ettevõtete omandamine sõltub elamute haldamise sektori privatiseerimise reformist

Elamute haldamise turgudel, kus Kontsern tegutseb, on käimas liberaliseerimise reformid, mis hõlmavad elamute haldamise ettevõtete erastamist. Analoogsed arengud on edukalt läbitud Leedus, kus erastati osa Klaipeda ja Vilniuse elamute haldusteenust pakkuvaid ettevõtteid. Ametlikel andmetel peaks erastamisprotsess Peterburis (Venemaa), Riias (Läti) ja Kiievis (Ukraina) algama lähiaastatel. Kontsernil on suured laienemisplaanid ettevõtete ja projektide omandamise kaudu. Juhul kui erastamisprotsessi ulatus ja ajastus peaksid sattuma kahtluse alla või kui peaksid esinema muudatused poliitilisel tasandil või seaduste osas, võivad Kontserni finantstulemused kavandatud eesmärkidest kõrvale kalduda.

Nõudluse kasv kinnisvara haldusteenuste osas ei pruugi vastata ootustele

Kontserni loomuliku arengu väljavaated tuginevad kinnisvara haldusteenuste nõudluse jätkuval kasvule Leedus ja teistes riikides, kus Kontsern tegutseb. Kinnisvara haldusteenuste nõudluse kasv nimetatud sektoris sõltub järgmistest eeldatavatest teguritest: (i) alltöövõtulepingute kasvav osakaal kinnisvara haldusteenuste sektoris Kontserni era- ja äriklientide hulgas; (ii) eraklientide kasvav sissetulek ja äriklientide suurenev eelarve kinnisvara haldamise osas; (iii) klientidele kuuluvate teenindatavate pindalade mahtude kasv. Juhul, kui peaks eile kerkima ootamatuid tegureid, mis võiksid kahjustada kinnisvara haldamise valdkonda, võib see omada kahjulikku mõju Kontserni finantstulemustele.

Elamute haldamise tariifide reguleerimine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse

Enamikes Kontserni tegevuspiirkondades kuuluvad elamute haldamise tariifid riikliku ja/või kohaliku tasandi reguleerimise ja järelevalve alla. Viimase paari aasta jooksul on enamikes nimetatud riikides elamute haldamise tariife perioodiliselt tõstetud seoses kinnisvara haldamisega seotud kasvavate kuludega. Siiski ei ole kõikides nimetatud riikides kindlaks määratud konkreetset korda elamute haldusteenuse tariifide ümberhindamise metodoloogia ja ajastamise osas. Seetõttu ei ole Äriühingul võimalik tagada, et elamute haldusteenuse tariifid oleksid vastavuses nimetatud teenuste osutamise kuludega, mille tulemuseks võib olla kõikuv kasumimarginaal, mis omakord mõjub ebasoodsalt Kontserni finantstulemustele.

Tihe konkurents Kontserni erinevates tegevusvaldkondades

Kontsernil on erinevates tegevusvaldkondades palju erinevaid konkurente, sh konkurents klientide, töötajate ja omandatavate ettevõtete osas. Kuigi kõnesolev Äriühing oli teerajajaks Leedu kinnisvara haldusteenuste sektoris ja on saavutanud väljapaistva turuliidri positsiooni, omandati hiljuti kolm elamute haldusteenust pakkuvat ettevõtet ning Äriühingu tütarettevõtete tegevus Kiievis ja Riias on endiselt alles algfaasis. Selles tulenevalt on Kontserni peamiseks väljakutseks kinnistada ja säilitada oma konkurentsieelised nendel uutel turgudel, sealhulgas kasutades oma oskusteavet ja kogemusi, pikaajalisi kliendisuhteid, koostöösuhteid Leedu juhtivate kinnisvaraarendajatega ning oma turupositsiooni kinnistamine kõigil turgudel, kus Äriühing tegutseb; ebaõnnestumine nendes valdkondades võib kaas tuua otseseid negatiivseid tagajärgi Kontserni finantstulemustele.

Käesolevas Prospektis viidatud statistika ei pruugi olla täpne, täielik või ajakohane

Teatud statistika, mis puudutab kinnisvara haldamise sektorit, sealhulgas statistika praeguste ja kavandatavate elamute, äriruumide ja büroohoonete kohta Leedus, Venemaal, Lätis ja Ukrainas, ning samuti muu käesolevas Prospektis esitatud statistika pärineb erinevatest mitteametlikest allikatest ning on hangitud Kontserni koostööpartneritelt. Nimetatud teave on kooskõlas Äriühingu juhatuse parimate kavatsustega ning juhtkond peab seda piisavaks aluseks otsuste tegemisel. Siiski tuleb mees pidada, et Kontsern ei ole kõnesolevat teavet iseseisvalt kontrollinud ning seega ei pruugi see olla täpne, täielik või ajakohane või kogutud järjekindlal alusel ning seetõttu ei kinnita Äriühing vastavate andmete õigsust või täpsust ning seetõttu ei peaks kõnesolevat teavet liialt usaldada.

Personali- ja energiakulude kasvu negatiivne mõju kasumimarginaalile

Personalikulud (moodustavad 14% Kontserni kogukuludest) ning energiahinnal on otsene ja kaudne mõju Kontserni kulubaasile ning äritegevuse kasumlikkusele. Juhul kui kõnesolevate kulude tõus jätkub ja kui Kontsern ei suuda nende kulude kasvu teenuste hindade tõstmisega või kogukäibega katta, võib see kahjustada Kontserni kasumimarginaale ja tegevustulemust.

Äriühingu majandustegevusega seotud riskid

Kontserni tegevus on ajalisel plaanis piiratud ja raskesti võrreldav

Kogu oma tegevuse vältel alates 1997. aastast on Kontsern teinud läbi märkimisväärsed muutusi nii Kontserni struktuuri kui ka tegevuse osas, mis on kajastunud ka vastavates finantstulemustes. 2004. aastal oli Äriühing üks suuremaid valdusäriühinguid, millel oli mitmeid tütarettevõtteid, mis tegutsesid katlamajade, arvestite ja mõõturite, soojussõlmede ja biokütuse tootmise, ehitusjäätmete käitlemise ja teistes valdkondades, mis ei olnud seotud kinnisvara haldamisega ning millest Äriühing loobus 2005. majandusaastal. 2006. aastal ja 2007. aasta alguses asutas/omandas ettevõtte üheksa kinnisvara haldusteenust pakkuvat ettevõtet, millest ainult kahe (UAB Ažuolyno Valda ja UAB Marju Valdosa) majandustulemused lülitati Kontserni 2006. a majandustulemuste koondaruandesse, kuna SIA Riga City Service ja ZAT Kiev City Service olid algusjärgus ning OAO Сити Сервис (former OAO Ремонтно-строительное предприятие) konsolideeriti vaid viimaseks veerandiks. Nimetatud põhjustel on käesolevas Prospektis esitatud Kontserni finantsandmed varasemate perioodide kohta ei pruugi olla (i) aastate lõikes võrreldavad ja (ii) kajastada Kontserni tegevustulemust, finantspositsiooni ja rahavoogusid tulevikus ning seetõttu tuleks neid andmeid käsitada arvestades muutusi Kontserni struktuuris ja majandustegevuses.

Kontsernisiseste kirjalike tehingute tegemise korra puudumine ning võimalikud maksukohustused

Kontsern teostab tehinguid kontserni UAB Rubicon Group kuuluvate üksustega ja teiste sidusettevõtetega. 2006. aastal moodustasid toodete ja teenuste ostutehingud sidusettevõtetega 21% ning toodete ja teenuste müük sidusettevõtetele moodustas 4% Kontserni läbimüügi kogumahust. Äriühing ja selle tütarettevõtteid on seadnud eesmärgiks Kontsernisest tehingute hinna kujundamisel lähtuda ametlikust vahekorradest, kuid Kontsern ega UAB Rubicon Group ei ole vastu võtnud ametlikku üleminekuhinnapoliitikat, mis toetaks Kontsernisiseste tehingute hinnakujundust ning vastava dokumentatsiooni puudumine võib Kontsernile kaasa tuua võimalikud maksukohustused. Äriühingu ega Kontserni majandusaasta aruannetes ei ole selliste maksukohustuste jaoks vahendeid ette nähtud kuna juhtkond leiab, et Kontsernisiseste tehingute eest lisamaksukohustuse määramine on äärmiselt ebatõenäoline.

Äriühingu osaluse äriühingus UAB Vingio Valdosa võimalik vahetus vastava osaluse vastu äriühingus UAB Būsto Administravimo Agentūra

Äriühing on osaline tsiviilhagis, mis puudutab UAB Vingio Valdosa ja UAB Būsto Administravimo Agentūra aktsiate vahetamise lepingu kehtivust. Kohtuvaidluse tulemusena võib (i) Äriühing säilitada oma osaluse äriühingus UAB Vingio Valdosa hüvitatakse 100% ning kaotada osaluse äriühingus UAB Būsto Administravimo Agentūra või (ii) Äriühing säilitab oma osaluse äriühingus UAB Vingio Valdosa 67% juures ning omandab vähemusosaluse (ligikaudu 37%) äriühingus UAB Būsto Administravimo Agentūra. Äriühingu hinnangul on kõnesolevate aktsiaosaluste väärtus samaväärne ega leia kohtuvaidluse tulemust kummagi lahenduse korral omavat olulist mõju Äriühingu tegevusele.

Suhetes suurkliientidega tugineb Kontsern töötulemusele ja lepingutele

Äriühingu ja Kontserni äritegevus on suures osas keskendunud piiratud arvule klientidele. Suurema osa Kontserni majandustegevusest annab küttesõlmede renoveerimisprojektide haldamine kahe suurema kliendi eest – UAB Vilniaus Energija ja UAB Litesko, mis moodustasid 2006. aastal üheskoos ligikaudu 54% Äriühingu ja 49% Kontserni läbimüügist. Äriühingu ja Kontserni viis suuremat klienti moodustasid vastavalt 76% ja 70% 2006. aasta läbimüügist. Kuigi 2007. aastal on kavas vähendada UAB Vilniaus Energija ja UAB Litesko osakaalu Äriühingu ja Kontserni läbimüügis, suurendades kinnisvara haldusteenuste pakumist Leedus ja teistel turgudel, on nende kahe suurkliendi prognoositav osakaal endiselt 53% Äriühingu ja 31% Kontserni läbimüügist.

Äriühingu teenuste nõudlus sõltub otseselt UAB Vilniaus Energija ja UAB Litesko eelarvelistest vahenditest küttesõlmede renoveerimiseks nii Vilnias kui ka üheksas väiksemas Leedu linnas. Ühtlasi puudub kindlus selle osas, kas UAB

Vilniaus Energija ja UAB Litesko tegevus on vastavuses riigihankelepingute sõlmimisele kehtivate nõuetega ning seetõttu puudub Äriühingul garantii, et Äriühingu teenuste tarbimine kõnesolevate klientide poolt tulevikus üldse jätkub ja kas see toimub samas ulatuses.

Kõik olulisemad muudatused teiste suurl klientide tegevuse tingimuste osas, nende eelistused Kontserni pakutavate teenuste osas ja arveldustingimused võivad omada otsest mõju Kontserni majandustulemustele. Kuigi Äriühing usub, et Kontserni kliendibaas on piisavalt tugev ja mitmekesine, on Kontsern siiski suures osas jätkuvalt sõltuv võrdlemisi piiratud arvust klientidest ning tellimuste lõpetamine või tühistamine Kontserni olulisemate klientide poolt võib olulisel määral vähendada Kontserni tulusid.

Sõltuvus koostöösuhetest kinnisvaraarendajatega

Kontserni üks peamisi konkurentsieeliseid seisneb koostöösuhetes Leedu juhtivate kinnisvaraarendajatega. Kontsern omab põhjalikke teadmisi tsiviilehitiste hoolduse alal ning jagab seetõttu oma teadmisi kinnisvaraarendajatega süsteemide projekteerimisel, tagamaks nende hilisemad madalamad hoolduskulud. Vastutasuks on Kontsern eelisseisus asjaomaste ehitiste hilisemal hooldamisel, kas siis kinnisvaraarendaja või kinnisvara uute omanike korraldusel. Olulised muutused Kontserni koostööpartnerite äritegevuse tingimustes või eelistused Kontserni teenuste osas võivad omada olulist mõju Kontserni majandustulemustele.

Sõltuvus juhtivtöötajatest ja võtmetöötajatest

Kontserni edu sõltub suures osas juhtkonna ja ülejäänud kõrgelt haritud ja kogenud personali koosseisu järjepidevusest, kes omavad põhjalikke teadmisi kinnisvara haldamisest ning on pühendanud märkimisväärse osa oma erialasest karjäärist Kontsernis töötamisele. Juhul, kui Kontsern ei suuda eespool kirjeldatud inimesi ligi meelitada, hoida ja motiveerida, võib Kontserni äritegevus ja finantspositsioon tõsiselt kannatada, kuna samaväärse teadmiste tasemega ja kogemustega inimeste palkamisega kaasneks vältimatu lisakulu ning see ei pruugi olla kohe sellel võimalik.

Kontserni üksuste kõrge vastutus klientide ees

Kontserni üksustel on kinnisvara haldusteenuste osutamise lepingute alusel ligipääs klientide paljudele valdustele ning seeläbi ka seadmetele, isiklikele asjadele ning muule varale, mis asuvad nendes valdustes ning Kontsern teenusepakkujana eeldab tsiviilvastutust kliendi varale, tegevusele ning samuti hoonetes viibivatele isikutele tekitatud kahju osas. Kokkuleppel kliendiga on Kontsernil võimalus oma vastutust lepinguliselt piirata. Äriühingul on tsiviilvastutuskindlustus summa 5 miljonit LTL, kuid nimetatud kindlustuspoliis hõlmab ka mahaarvamisi ja kindlustamata juhtumeid ning ei pruugi katta Äriühingule osaks langevaid kohustusi kogu ulatuses.

Uute ettevõtete omandamine Kontserni poolt ei pruugi toimuda kavandatud aja jooksul või ei saavuta soovitud majandustulemusi

Kontserni edu oma pikaajalise strateegia elluviimisel sõltub mitmetest teguritest, sealhulgas tegurid, mida on võimalik kontrollida ja mida mitte. Konkreetsemalt, uute ettevõtete omandamine Kontserni poolt ei pruugi kavandatud ajaks lõpule jõuda või ei saavuta loodetud majanduslikke tulemusi. Äriühingul on kavas omandada viis elamute haldusteenust pakkuvat ettevõtet Leedus 2007. aasta keskpaigaks, üks ettevõtte Lätis 2007. a sügisel ning mitmed ettevõtted Venemaal 2007. aasta lõpuks. Uute ettevõtete omandamise ajastamine ning Leedus ja Lätis omandatud üksuste planeeritav tulemuslikkus kuuluvad 2007. aasta majandustulemuste prognoosi peamiste eelduste hulka. Sellegipoolest on võimalik, et kavandatavad kinnisvara haldamise ettevõtete omandamine võib edasi lükkuda või isegi ära jääda tulenevalt riiklikest või kohaliku omavalitsuse erastamispoliitikast. Lisaks, Kontserni tegevus pakkumismenetlustes ei pruugi olla edukas tulenevalt potentsiaalsete konkurentide osalemisest pakkumismenetluses. Sellest tulenevalt ei saa Äriühing tagada uute ettevõtete omandamise toimumist kavandatud ajal ega ka seda, et omandatud üksused saavutavad loodetud majandustulemusi või oleksid kaubanduslikult tasuvad, mis võib omakorda kahjustada Kontserni äritegevust, majanduslikku olukorda või tegevustulemusi.

Kontserni kapitalikulud uute ettevõtete kavandatud omandamise osas võivad ületada eelarves investeringuteks ette nähtud vahendeid

Kontserni laienemiskava on kapitalimahukas plaan. Ühtlasi plaanib Äriühing ainult 2007. aastal investeerida ligikaudu 18 miljonit LTL uute ettevõtete omandamisse Leedus, Lätis ja Venemaal. Äriühing kavatses finantseerida 2007. aastal kavandatavaid uute ettevõtete omandamise projekte ja teisi endiselt kavandamisfaasis olevaid laienemisega seotud tegevusi pakkumisest saadava tuluga (22.8 miljonit LTL – 25.8 miljonit LTL vastavalt Pakkumise hinnavahele) ja

äritegevusest saadavast tulust. Sellegipoolest ei saa grupp tagada, et kavandatavad laienemisprojektid viiakse lõpule Kontserni esialgse eelarve raames. Juhul, kui Kontsern vajab lisavahendeid ja ei saa neid õigeks ajaks, ei pruugi Kontsernil olla piisavalt vahendeid Kontserni äristrateegia elluviimiseks vajaliku kapitalimahutuse rahastamiseks. Juhul, kui Kontsern leiab piisavalt vahendeid, ei pruugi need olla majanduslikult soodsatel tingimustel, millega kaasneksid suuremad finantseerimiskulud. Eespool kirjeldatud asjaolud võivad ilmnemisel takistada Kontserni äristrateegiate elluviimist ja/või takistada Kontsernil sõlmida tehinguid, mis muul juhul võiksid Kontserni äritegevusele kasuks tulla, ning omada negatiivset mõju Kontserni finantsseisundile ja tegevustulemusele.

Kontserni äritegevust ja mainet mõjutab Kontserni teenustega seotud negatiivne avalik tähelepanu

Leedus on käesoleval ajal kasvamas avalik huvi kinnisvara haldusteenuste vastu ning samuti teenuse avalikkus. Lisaks, elamute haldamine hõlmab endas kommunaalteenustega seotud probleemide lahendamist, mis tegelikult ei kuulu Kontserni pädevusse nagu ka kokkupuuted erinevate hinnatundlike eraisikutega. Seetõttu järgneb paljudele suurematele elamute haldamisega seotud sündmustele (sh õnnetused, rikked, eriolukorrad ning samuti hinnamuutused) enamasti ebaadekvaatne meediakajastus. Kuna Äriühing on Leedus väljapaistev turuliider, tõmbab ettevõtte vahel negatiivset avalikku tähelepanu ning võib sattuda avalikesse debattidesse Kontserni maine osas. Juhul, kui midagi sellist peaks juhtuma, st negatiivne avalikkuse tähelepanu ja vaidlused võivad kaasa tuua lisakulusid nende vaidlustes osalemise näol ning kahjustada Kontserni mainet, mis võib omakorda omada negatiivset mõju Kontserni finantstulemustele.

Kontsern ei pruugi suuta hallata edasist kasvu

2007. aastal ja edaspidi on oodata Kontserni jõulist kasvu uute ettevõtete omandamise kaudu nii horisontaalses kui ka vertikaalses plaanis, ning samuti loomulike arengute tulemusena. Kontserni laienemisplaanid võivad osutuda märkimisväärselt koormaks Kontserni juhtimis-, tegevus- ja finantsressurssidele, kui Kontserni võimalused oma edasist kasvu hallata sõltuvad Kontserni suutlikkusest suurendada, koolitada, motiveerida ja hallata oma töötajaskonda ning leida õigeaegselt uusi kliente, alltöövõtjaid, koostööpartnereid ning uusi ettevõtteid, mida omandada.

Äriühing ei saa garanteerida, et töötajaskond, süsteemid, sisemine kord ja kontroll on piisav toetamaks edasist kasvu. Kontserni laienemise tõhusa juhtimise ebaõnnestumine võib viia kulude suurenemiseni ning vähem optimaalsete investeerimisotsusteni, mis võib viia puudujääkideni äritegevuses.

Aktsiate Pakkumisega seotud riskid

Pakutavate Aktsiate osas ei pruugi tekkida aktiivset nõudlust

Enne käesolevat Pakkumist ei ole nende Aktsiatega avalikul turul kaubeldud. Äriühing ei saa anda mingeid tagatisi, et Aktsiatega hakatakse aktiivselt kaupleva või et aktiivne kauplemine Aktsiatega edasi areneks või säiliks pärast Pakkumise lõpuleviimist. Pakkumishind määratakse kindlaks läbirääkimiste teel korraldajate, Äriühingu ja Müüvate Aktsionäride vahel. Algne pakkumishind võib erineda Aktsiate turuhinnast pärast Pakkumist. Kui te ostate Aktsiaid, ei pruugi see tähendada, et teil on võimalik neid edasi müüa pakkumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga.

Selleks, et seda riski maandada, on Müüvad Aktsionärid andnud peakorraldajale optsiooni kuni 623 628 Aktsia ostmiseks pakkumishinnaga ainult ülejaotamise katmiseks, kui seda esineb. Ülejaotamise optsioon on kasutatav alates Pakutavate Aktsiate pakkumishinna avalikustamise kuupäevast ning 30 päeva jooksul arvates Aktsiate jaotamise kuupäevast.

Aktsiate hind pärast käesolevat Pakkumist võib olla volatiilne ja märgatavalt kõikuda paljude faktorite mõjul, sealhulgas tegelike või oodatavate kõikumiste mõjul Äriühingu ja tema konkurentide kvartali- ja aastatulemustes; majandusharu ja turutingimuste mõjul; majandusharus toimuvate ühinemiste ja strateegiliste liitude mõjul; seadusandluses toimuvate muudatuste mõjul; tagasilanguste mõjul Äriühingu või tema konkurentide tegevustulemustes võrrelduna investeerimisanalüütikute poolt prognoositud tulemustega; avalike teadaannete mõjul, mis puudutavad Äriühingut või tema konkurente; globaalsete ja regionaalsete majandustingimuste mõjul ja üldise väärtpaberiturudel valitseva olukorra mõjul. Paljud nimetatud faktorid ei sõltu Äriühingust ja neid on raske või võimatu prognoosida.

Vilniuse börsil noteeritud Aktsiate volatiilsus ja piiratud likviidsus

Vilniuse Börsile on tehtud taotlus Aktsiate vastuvõtmiseks kauplemiseks Vilniuse Börsi peanimikirjas noteeritud väärtpaberite turul. Kuigi noteerimiseks tehakse kõik mis võimalik, ei saa Äriühing anda mingeid tagatisi, et Aktsiad kauplemiseks vastu võetakse.

Vilniuse Börs on märgatavalt vähem likviidne ja rohkem volatiilne kui väljakujunenud turud, mis on näiteks teistes riikides, kus väärtpaberiturud on kõrgelt arenenud. Vilniuse Börsi suhteliselt väike turukapitalisatsioon ja madal likviidsus võivad kahjustada aktsionäride võimalusi Aktsiate müümiseks Vilniuse Börsil, mis võib tõsta Aktsiate hinna volatiilsust.

Et Vilniuse Börsi iseloomustab suhteliselt madal investorite aktiivsus, võib üksikute tehingute mõju väärtpaberite turuhinnale olla oluline. Madalam investorite aktiivsus võib viia suuremate ostu- ja müügihindade erinevuseni ja vastavalt sellele ka kaubeldavate väärtpaberite madalama likviidsuseni.

Aktsiate turuhinda mõjutab Äriühingu ja Kontserniga seotud negatiivne avalik tähelepanu

Leedus on käesoleval ajal kasvamas avalik huvi kinnisvara haldusteenuste vastu ning samuti teenuse avalikkus. Lisaks, elamute haldamine hõlmab endas kommunaalteenustega seotud probleemide lahendamist, mis tegelikult ei kuulu Kontserni pädevusse ning samuti kokkupuuted erinevate hinnatundlike eraisikutega. Seetõttu järgneb paljudele suurematele elamute haldamisega seotud sündmustele (sh õnnetused, rikked, eriolukorrad ning samuti hinnamuutused) enamasti ebaadekvaatne meediakajastus. Kuna Äriühing on Leedus väljapaistev turuliider, tõmbab ettevõtte vahel negatiivset avalikku tähelepanu ning võib sattuda avalikesse debattidesse Kontserni maine osas. Juhul, kui midagi sellist peaks juhtuma, võivad negatiivne avalikkuse tähelepanu ja vaidlused negatiivselt mõjutada Aktsiate turuhinda.

Dividendide väljamaksmine ei ole tagatud

Äriühingu aktsionärid on vastu võtnud otsuse jaotada dividendidena vähemalt 25% viimase aruandeaasta puhaskasumist, millest on maha arvatud (i) eelmiste majandusaastate kahjum ja (ii) kohustuslik kanne reservfondi. Rõhutame, et seesugust dividendipoliitikat ei tuleks käsitada praeguste aktsionäride kavatsusena ning seda otsust võib ümber lükata aktsionäride üldkoosoleku otsusega.

Põhiaktsionäri võimalus vastu võtta olulisi äriotsuseid

Hoolimata Aktsiate avalikust pakkumisest jääb Äriühing kontserni UAB Rubicon Group kontrolli alla. Pärast Pakkumise Perioodi lõppu jääb äriühingule UAB Rubicon Group ligikaudu 75% Äriühingu Aktsiatest. Nimetatud aktsionär võib seega vastu võtta kõiki olulise tähtsusega äriotsuseid mis kuuluvad aktsionäride üldkoosoleku pädevusse.

Äriühingule UAB Rubicon Group kuuluvate Aktsiate ning teatud tütarettevõtete Aktsiate pantimine

5 250 000 Äriühingu Aktsiat, mis kuuluvad kontsernile UAB Rubicon Group ning moodustavad ligikaudu 31% Äriühingu aktsiakapitalist on panditud AB DnB NORD bankas tagamaks UAB Rubicon Group kohustusi. Lisaks 3 570 000 Äriühingu Aktsiatest, mis kuuluvad kontsernile UAB Rubicon Group ning moodustavad ligikaudu 21% Äriühingu aktsiakapitalist on panditud AB SEB Vilniaus bankas tagamaks UAB Rubicon Aqua kohustusi. Äriühingu põhiaktsionär võib muutuda juhul, kui UAB Rubicon Group ei suuda nimetatud laenu tagasimakseid tasuda. Lisaks on Äriühingule kuuluvate Leedu tütarettevõtete (UAB Žaidas, UAB Buitis Be Rūpesčių, UAB Vingio Valdos, UAB Ažuolyno Valda ja UAB Marių Valdos) aktsiad panditud AB DnB NORD bankas tagamaks Äriühingu kohustusi. Juhul, kui UAB Rubicon Group ei suuda tütarettevõtete aktsiatega tagatud laenu tagasimakseid tasuda, võib Äriühing kaotada osaluse nendes ettevõtetes.

Välisvaluutakursi risk

Aktsiate vääringuks on Leedu litid (LTL), mis on seotud euroga kursiga 3,4528 Leedu liti 1 euro kohta. Dividendid ja muud Äriühingu poolt tehtavad väljamaksed tehakse Leedu litiides.

KOKKUVÕTE FINANTSINFORMATSIONIST

Alljärgnevas tabelites on toodud Äriühingu ja Kontserni valikuline konsolideeritud finantsinformatsioon 31. detsembril 2004, 2005 ja 2006 lõppenud majandusaastate kohta. Nimetatud informatsioon on võetud Äriühingu auditeeritud konsolideeritud aruannetest ning seda tuleks vaadelda koos nimetatud aruannetega ja nende lisadega ning see on täielikult kehtiv ainult koos nendega. Äriühingu ja Kontserni majandusaasta aruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), mille on vastu võtnud ka EL. Alljärgnevas tabelis esitatud suhtarvud ja finantsnäitajad illustreerivad Äriühingu majandustegevuse ja selle finantstulemuste teatud aspekte. Osasid nendest suhtarvudest ja finantsnäitajatest kasutab juhtkond Äriühingu tegevuse hindamisel, samas kui teatud suhtarvud ja finantsnäitajad on esitatud investorile kaalumiseks Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemisel. Kuigi mõned suhtarvud ja näitajad ei ole arvatud kooskõlas IFRS-ga, on juhtkonna hinnangul alltoodud suhtarvud ja näitajad tavapärased ning börsiettevõtte kasutavad neid sageli oma majandustegevuse ja finantsseisu illustreerimiseks.

Raamatupidamisaruande peamised näitajad ning peamised suhtarvud ja finantsnäitajad (LTL tuhandetes)
(31. detsembril lõppenud majandusaasta kohta)

Kasumiaruanne	Kontsern			Äriühing		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Müük	190 851	117 232	113 607	108 818	95 986	103 447
Müügikulud	(139 170)	(96 127)	(94 795)	(89 291)	(82 002)	(86 756)
sh amortisatsioonikulud	(2215)	(468)	(54)	-	-	-
Kogukasum	51 681	21 105	18 812	19 527	13 984	16 691
Töötasud ja sotsiaalkindlustumaksud	(10 798)	(5845)	(3309)	(1594)	(1758)	(2459)
Amortisatsioon	(2041)	(1114)	(550)	(637)	(480)	(410)
Muud tegevuskulud	(19 074)	(8164)	(7668)	(5076)	(4831)	(5528)
Tegevuskulud kokku	(31 913)	(15 123)	(11 527)	(7307)	(7069)	(8397)
Muud tegevused (neto)	295	2389	259	531	2330	141
Tegevuskasum	20 063	8371	7544	12 751	9245	8435
Finantstegevus ja investeringud (neto)	1492	(2179)	2106	(1005)	5525	760
sh intressid	(1022)	(158)	(136)	(28)	-	(137)
ebatüüpilised esemed*	3296	(2975)	1546	52	4585	210
Ühendatud ettevõtete tulem (neto)	29	-	-	-	-	-
Kasum enne tulumaksu ja vähemusintresside mahaarvamist	21 584	6192	9650	11 746	14 770	9195
Tulumaksuga seotud kulud	(4030)	(1661)	(2122)	(2079)	(1732)	(1645)
Puhaskasum (kahjum)	17 554	4531	7528	9667	13 038	7550
Äriühingu aktsionärid	15 490	5049	7516	9667	13 038	7550
Vähemuste huvid	2064	(518)	12	-	-	-

Bilanss	Kontsern			Äriühing		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Raha ja raha ekvivalendid	3922	1747	4972	939	1512	2570
Nõuded ostjate vastu**	46 064	43 747	53 253	30 951	43 480	52 600
Varud	17 690	1028	2419	2063	941	1785
Muu käibevara	14 104	4931	4864	10 638	3975	3562
Käibevara kokku	81 780	51 453	65 508	44 591	49 908	60 517
Finantsvarad	14 317	734	856	18 982	1622	11 186
Materiaalne vara	20 333	1994	8732	3652	1584	2141
Immateriaalne vara	632	21	3554	45	7	26
Muu põhivara	294	51	207	-	51	157
Muu põhivara kokku	35 576	2800	13 349	22 679	3264	13 510
Varad kokku	117 356	54 253	78 857	67 270	53 172	74 027
Kreeditorid**	23 689	19 998	29 052	16 662	20 215	27 464
Lühiajaline võlgnevus	8017	165	1669	155	165	1598
Muud lühiajalised kohustused	20 580	8922	11 655	13 928	7923	9682
Jooksvad kohustused kokku	52 286	29 085	42 376	30 745	28 303	38 744
Pikaajaline võlgnevus	5510	311	4767	394	287	4651
Muud pikaajalised kohustused	362	-	244	187	-	-
Pikaajalised kohustused kokku	5872	311	5011	581	287	4651
Kohustused kokku	58 158	29 396	47 387	31 326	28 590	43 395
Aktsiakapital	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500
Reserv	10 700	1050	1061	10 700	1050	1050
Kinnipeetud tulu	23 005	13 304	19 309	14 744	13 032	19 082
Vähemusaktsiad	14 993	3	615	-	-	-
Aktsionäride omakapital kokku	59 198	24 857	31 470	35 944	24 582	30 632K
Kohustused ja aktsionäride omakapital kokku	117 356	54 253	78 857	67 270	53 172	74 027

Rahavoogude aruanne	Kontsern			Äriühing		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Äritegevuse rahavood	8455	610	6915	7818	(784)	6935
Investeeringustegevuse rahavood	(21 251)	(1373)	(6948)	(14 066)	2665	(9186)
Finantseeringustegevuse rahavood	5334	(1412)	3258	(2097)	(1308)	3309

Peamised suhtarvud ja näitajad	Kontsern			Äriühing		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Aktsiate arv ***	105	10 500	10 500	105	10 500	10 500
Tulu Aktsia kohta (EPS), LTL	167.2	0.4	0.7	92.1	1.2	0.7
Töötajate arv***	909	373	927	275	301	376
Müük töötaja kohta (tuh LTL)	210	314	123	396	319	275
EBITDA (tuh LTL)	27,057	8,161	10,561	12,577	15,479	9,913
EBITDA korrigeeritud (tuh LTL)	23,761	11,136	9,015	12,525	10,894	9,703
EBITDA marginaal, %	14.2%	7.0%	9.3%	11.6%	16.1%	9.6%
EBITDA korrigeeritud marginaal, %	12.5%	9.5%	7.9%	11.5%	11.3%	9.4%
Ärikasumi marginaal, %	10.5%	7.1%	6.6%	11.7%	9.6%	8.2%
Omakapitali tootlus (ROE), %	29.7%	18.2%	23.9%	26.9%	53.0%	24.6%
Omakapitali suhtarv, %	50.4%	45.8%	39.9%	53.4%	46.2%	41.4%

* sh firmaväärtuse languse mahakandmine, kasum (kahjum) investeringute ja dividenditulu mahakandmisest.

** sh sidusettevõtete arveldused.

*** majandusaasta lõpu seisuga.

EBITDA	=	Maksude ning intresside ja kulumi eelne tegevuskasum. EBITDA on lisatud kui täiendav näitaja, sest juhtkonna hinnangul sisaldab EBITDA näitaja olulist informatsiooni, kui seda vaadata koos äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudega. EBITDA ei käsitata äritegevuse näitajana rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kohaselt ning samuti ei tohi seda käsitleda ärikasumi, puhaskasumi, äritegevuse rahavoogude või muu kasumi / kahjumi või rahavoogude andmete asendajana, mis on leitud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.
EBITDA (korrigeeritud)	=	EBITDA enne erakorralisi mõjusid. EBITDA korrigeeritud on lisatud täiendava meetmena, mis näitab jätkusuutlikku kasumlikkuse tavapärast taset, ilma ühekordsete mõjudeta.
EBITDA marginaal	=	EBITDA / müügitulu. EBITDA marginaal näitab EBITA kasumlikkuse ja müügi vahelisi suhteid, andes informatsiooni ettevõtte äritegevuse kasumlikkusest ega sõltu ettevõtte finantseerimisstruktuurist, maksupositsioonist ega kulumiga seotud prognoosidest.
EBITDA korrigeeritud marginaal	=	EBITDA (korrigeeritud) / müügitulu. EBITDA korrigeeritud marginaal näitab EBITDA korrigeeritud kasumlikkuse ja müügi vahelisi suhteid, andes informatsiooni ettevõtte äritegevuse kasumlikkusest ja müügitulust ega sõltu ettevõtte finantseerimisstruktuurist, maksupositsioonist ega kulumiga seotud prognoosidest.
Ärikasumi marginaal	=	Ärikasum / Müügitulu. Ärikasumi marginaal näitab tegevuse kasumlikkuse ja müügi vahelisi suhteid, andes informatsiooni ettevõtte äritegevuse kasumlikkusest ega sõltu ettevõtte finantseerimisstruktuurist ja maksupositsioonist.
Omakapitali tootlus (ROE)	=	Puhaskasum / omakapital. Omakapitali tootluse arvestamisel ei võeta arvesse võlakohustusi ja antud suhtarv võrdleb puhaskasumit omakapitaliga. See näitab aktsionäride investeeringu tootlust ja on seega kasulik Äriühingu kasumlikkuse võrdlemisel tema konkurentide kasumlikkusega.
Omakapitali suhtarv	=	Omakapital / Varad kokku. Omakapitali suhtarv on finantsvõimenduse mõõdik, mis näitab ettevõtte omakapitali suhet koguaktivasse. Ettevõtte finantsvõimenduse (või kapitalistruktuuri) analüüs on oluline selle pikaajaliste riskide ja tulude tagasiteenimise perspektiivide hindamiseks.

ÄRIÜHING

AB City Service

Konstitucijos 7, LT-09308 Vilnius, Leedu

PEAKORRALDAJA,

AB bankas Hansabankas

Savanorių 19, LT-03502 Vilnius, Leedu

ÄRIÜHINGU ÕIGUSNÕUSTAJAD

Lideika, Petrauskas, Valiūnas ir Partneriai LAWIN

Jogailos 9/1, LT-01116 Vilnius, Leedu

Mannheimer Swartling Ryssland Advokataktiebolag

Sweden House, Malaya Konyushennaya 1/3a, 191186 Sankt Peterburg, Venemaa

Klavins & Slaidins LAWIN Attorneys –at- Law

Elizabetes Street 15, Riga, LV-1010, Lāti

AS Advokaadibüroo Lepik & Luhaäär LAWIN

Dunkri 7, 10123 Tallinn, Estonia.

PEAKORRALDAJA ÕIGUSNÕUSTAJA

Sutkienė, Pilkauskas ir Partneriai

Didžioji 23, LT-01128 Vilnius, Leedu

AUDIITOR

UAB Ernst & Young Baltic

Subačiaus 7, LT-01008 Vilnius, Leedu