

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Vivatex Holding OÜ

registrikood: 11271707

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6264600

faks: +372 6264601

e-posti aadress: priit@usinvest.eu

veebilehe aadress: priit@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Laenukohustised	14
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 7 Osakapital	16
Lisa 8 Müügitulu	16
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 10 Üldhalduskulud	17
Lisa 11 Tööjõukulud	17
Lisa 12 Muud ärikulud	17
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Intressitulud	18
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 16 Tulumaks	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Teenuste kontsessioonikokkulepped	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) suurenes 2018. aastal 2017. aastaga võrreldes 3,9%, teatab Statistikaamet. Kolmandat aastat järjest püsis Eesti majanduskasv üle 3%. 2018. aasta IV kvartalis kasvas majandus 2017. aasta IV kvartaliga võrreldes 4,2%. Enamikku valdkondi haaravat kasvu mõjutas kõige rohkem ehituse, töötleva tööstuse ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Arvestades vaid Eesti ehitusturgu, kasvas ehitusmaht eelmisel aastal 21%. Nii kiire oli tegevusala lisandväärtuse kasv viimati 2011. aastal, kui majandus alles hakkas kriisist taastuma. 2017. aastaga võrreldes ehitati hooneid 18% ja rajatisi ligi viiendiku võrra rohkem. Uute eluruumide ehitus on seitsmendat aastat kasvutrendis. Ehitisregistri andmetel lubati 2018. aastal kasutusse 6472 uut eluruumi, mida on 582 eluruumi rohkem kui aasta varem. Eluaseme hinnaindeks tõusis eelmisel aastal 2017. aasta keskmisega võrreldes 5,9%. Aastases võrdluses tõusid korterite hinnad 6,4% ja majade hinnad 4,7%. 2018. aastal lubati kasutusse 1000 mitteelamut kasuliku pinnaga 1,1 miljonit ruutmeetrit. Enim lisandus uut tööstus-, kaubandus- ja kontoripinda. Võrreldes 2017. aastaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht. Keskmise brutokuupalk oli 2018. aastal Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1310 eurot. 2017. aastaga võrreldes tõusis brutokuupalk 7,3%. Keskmise brutokuupalk suurenes kõikidel tegevusaladel. Kõrgem oli brutokuupalk möödunud aasta II ja IV kvartalis.

Ettevõtte majandustegevus

Vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga jätkas Vivatex Holding OÜ 2018. aastal viie koolimaja halduskohustuse täitmist.

Ettevõtte müügitulu 2018. aastal oli 1 321 tuhat (2017 a. 1 271 tuhat) eurot ning teenuse osutamisega otseselt seotud kulud moodustasid 1 295 tuhat (2017 a. 579 tuhat) eurot. Kulude kasv on seotud renoveerimistööde teostamisega koolides 727 tuhande euro eest. Vivatex Holding OÜ puhaskasumiks kujunes 2018. aastal 2 313 tuhat (2017 a. 3 142 tuhat) eurot. Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Brutokasumimäär	2,0%	54,5%
Puhasrentaablus	175,1%	247,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,8	18,0
ROA	4,8%	6,6%
ROE	11,0%	15,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär = brutokasum / müügitulu*100

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2019. aastal jätkab ettevõtte Tallinna Linnale kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Tallinna Linnaga sõlmitud lepingud lõppevad 2036. aastal.

/allkirjastatud digitaalselt /

Priit Põld

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 208	6 307	
Nõuded ja ettemaksed	32 044 382	30 118 801	2
Kokku käibevarad	32 063 590	30 125 108	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	16 464 412	17 259 641	2
Kokku põhivarad	16 464 412	17 259 641	
Kokku varad	48 528 002	47 384 749	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 253 608	1 090 636	4
Võlad ja ettemaksed	2 280 627	579 580	5
Kokku lühiajalised kohustised	5 534 235	1 670 216	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 815 348	25 068 956	4
Võlad ja ettemaksed	181 742	111 471	5
Kokku pikaajalised kohustised	21 997 090	25 180 427	
Kokku kohustised	27 531 325	26 850 643	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 681 294	17 389 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 312 571	3 141 667	
Kokku omakapital	20 996 677	20 534 106	
Kokku kohustised ja omakapital	48 528 002	47 384 749	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 321 083	1 270 911	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 294 719	-578 546	9
Brutokasum (-kahjum)	26 364	692 365	
Üldhalduskulud	-307 076	-265 179	10
Muud äritulud	0	50	
Muud ärikulud	-80 489	-371 317	12
Ärikasum (kahjum)	-361 201	55 919	
Intressitulud	3 592 312	3 513 199	14
Intressikulud	-411 040	-427 351	13
Muud finantstulud ja -kulud	-45 000	-100	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 775 071	3 141 667	
Tulumaks	-462 500	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 312 571	3 141 667	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-361 201	55 919	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 124 475	-2 090 368	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-102 317	-82 991	
Muud rahavood äritegevusest	2 651 162	2 666 522	14; 18
Kokku rahavood äritegevusest	1 063 169	549 082	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	935 271	838 426	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	935 271	838 426	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 090 636	-1 077 109	
Makstud intressid	-287 403	-306 180	
Makstud dividendid	-450 000	0	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-112 500	0	16
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-45 000	-100	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 985 539	-1 383 389	
Kokku rahavood	12 901	4 119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 307	2 188	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 901	4 119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 208	6 307	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	17 389 627	17 392 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 141 667	3 141 667
31.12.2017	2 556	256	20 531 294	20 534 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 312 571	2 312 571
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 850 000	-1 850 000
31.12.2018	2 556	256	20 993 865	20 996 677

vt. Lisa 7 Osakapital

vt. Lisa 16 Tulumaks

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivatex Holding 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vivatex Holding OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Teenuste kontsessioonikokkulepped

Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuste kontsessiooni-kokkulepete kajastamisel lähtutakse RTJ 17-s toodud erasektori üksusele kehtestatud nõuetest (vt. Lisa 18). Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes valmidusastme meetodist. Õigust tasule ehitus- või rekonstrueerimisteenuste eest kajastatakse kas finantsvarana või immateriaalse varana, sõltuvalt sellest, kas see õigus on tingimusteta või mitte.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Seoses Rotermann Grupp OÜ ja U.S. Securities Holding OÜ ühinemisega U.S. Invest AS-ga kuulub Vivatex Holding OÜ pangakonto Swedbank-s U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu, varasemalt U.S. Securities Holding OÜ kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikuks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

Tulu ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Valmidusastme leidmisel võetakse aluseks bilansipäeval tehtud tegelike kulutuste ja eelarveliste kulutuste suhe. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Vivatex Holding OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda

osapoolle (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemid aruande kuupäeva 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 735	4 735	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 735	4 735	0	0	
Muud nõuded	27 308 209	27 308 209	0	0	
Laenunõuded	27 225 246	27 225 246	0	0	17
Intressinõuded	82 114	82 114	0	0	17
Viitlaekumised	849	849	0	0	
Nõuded Tallinna linn	20 988 626	4 731 438	3 420 217	12 836 971	
Tagatisraha (Handelsbanken)	207 224	0	0	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 508 794	32 044 382	3 420 217	13 044 195	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 151	9 151	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 151	9 151	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0	
Muud nõuded	25 470 262	25 470 262	0	0	
Laenunõuded	25 393 128	25 393 128	0	0	17
Intressinõuded	76 235	76 235	0	0	17
Viitlaekumised	899	899	0	0	
Nõuded Tallinna linn	21 691 803	4 639 386	3 903 789	13 148 628	
Tagatisraha (Handelsbanken)	207 224	0	0	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 378 442	30 118 801	3 903 789	13 355 852	

Laenunõue summas 27 225 tuhat (2017 a. 25 393 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto positiivsest saldost. Tähtaeg 31.12.2019, intressimäär 3,5% (2017 a. 3,5%) ja alusvaluuta euro. Kontsernikonto kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu.

Intressinõue summas 82 tuhat (2017 a. 76 tuhat) eurot on kontsernikontolt arvestatud intressid.

Ettevõttele kuuluvale pangakontole Handelsbankenis on panditud rahalised vahendid laenulepingust (vt. Lisa 4) tulenevate nõuete tagamiseks summas 207 tuhat (2017 a. 207 tuhat) eurot. Nõude tähtaeg on 09.11.2036.

Nõue Tallinna linnale tähtajaks on 09.11.2036.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	37 648	0	12
Käibemaks	0	62 573	0	372 150
Üksikisiku tulumaks	0	8 979	0	8 269
Sotsiaalmaks	0	19 600	0	18 659
Kohustuslik kogumispension	0	788	0	782
Töötuskindlustusmaksed	0	1 242	0	1 138
Ettemaksukonto jääk	0		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		130 830	2	401 010

Maksuvõlad summas 131 tuhat (2017 a. 401 tuhat) eurot vt. Lisa 5.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	2 563 608	2 563 608			6 kuu EURIBOR+2,15%	EUR	19.11.2019	
Lühiajalised laenud kokku	2 563 608	2 563 608						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	20 036 211	690 000	3 450 000	15 896 211	3 kuu EURIBOR + 1,10%	EUR	9.11.2036	
Pikaajaline laen emattevõtjalt	2 469 137		0	2 469 137	5%	EUR	9.11.2036	17
Pikaajalised laenud kokku	22 505 348	690 000	3 450 000	18 365 348				
Laenukohustised kokku	25 068 956	3 253 608	3 450 000	18 365 348				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	20 726 211	690 000	3 450 000	16 586 211	3 kuu EURIBOR + 1,10%	EUR	9.11.2036	
Pikaajaline investeerimislaen	2 964 244	400 636	2 563 608	0	6 kuu EURIBOR+2,15%	EUR	19.11.2019	
Pikaajaline laen emattevõtjalt	2 469 137	0	0	2 469 137	5%	EUR	09.11.2036	17
Pikaajalised laenud kokku	26 159 592	1 090 636	6 013 608	19 055 348				
Laenukohustised kokku	26 159 592	1 090 636	6 013 608	19 055 348				

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on seatud panga kasuks hüpoteek Tallinnas asuvate koolide kinnistutele seatud hoonestusõigusele kogusummas 28 249 tuhat eurot. Laenu käendab kontserni emattevõtte AS U.S. Invest(vt. Lisa 17).

Laen summas 2 469 tuhat eurot on kontserni emattevõtelt AS U.S. Invest koolide renoveerimiseks saadud laen (vt. Lisa 17).

Pikaajalisest pangalaenust tulenevate nõuete tagamiseks on ettevõttele kuuluval Handelsbankeni pangakontol panditud rahalised vahendid summas 207 tuhat (2017 a. 207 tuhat) eurot (vt. Lisa 2).

Svenska Handelsbankeni kasuks on sõlmitud pandilepingud tähtajaga 09.11.2036:

- 1) Tallinna linna ja Vivatex Holding OÜ vahel üürilepingutest linna poolt Vivatex Holding OÜ-le makstavatele summadele;
- 2) Tallinna linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud koolide kinnistutele seatud hoonestusõiguse lepingutest ja nende lisadest tulenevatele hüvitistele ja muudele maksetele.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	195 507	195 507	0	0	
Võlad töövõtjatele	56 020	56 020	0	0	
Maksuvõlad	130 830	130 830	0	0	3
Muud võlad	2 080 012	1 898 270	0	181 742	
Intressivõlad	330 012	148 270	0	181 742	
Dividendivõlad	1 750 000	1 750 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 462 369	2 280 627	0	181 742	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 597	35 597	0	0	
Võlad töövõtjatele	45 063	45 063	0	0	
Maksuvõlad	401 010	401 010	0	0	3
Muud võlad	206 374	94 903	0	111 471	
Intressivõlad	206 374	94 903	0	111 471	
Saadud ettemaksed	3 007	3 007	0	0	
Muud saadud ettemaksed	3 007	3 007	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	691 051	579 580	0	111 471	

Intressivõlad summas 330 tuhat (2017 a. 206 tuhat) eurot koosnevad intressivõlgadest emaettevõttele summas 319 tuhat (2016 a. 195 tuhat) eurot (vt. Lisa 17) ja intressivõlgadest pangale 11 tuhat (2017 a. 11 tuhat) eurot.

Dividendivõlad real summas 1 750 tuh. eurot real on kajastatud väljakuulutatud dividendid emaettevõttele summas 1 400 tuh. eurot (vt. Lisa 17) ja nendelt arvestatud tulumaks 350 tuh. eurot. Aruandeaastal maksti emaettevõttele dividende summas 450 tuh. eurot (vt. Lisa 16, 17).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 795 093	16 425 035
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 198 773	4 106 259
Kokku tingimuslikud kohustised	20 993 866	20 531 294

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 321 083	1 270 911
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 321 083	1 270 911
Kokku müügitulu	1 321 083	1 270 911
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldus- ja hooldusteenused	1 320 483	1 270 311
Renditeenus	600	600
Kokku müügitulu	1 321 083	1 270 911

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	-235 423	-152 239	11
Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-197 307	-339 917	
Muud põhitegevusega seotud kulud	-39 567	-25 635	
Puhastusteenuse osutamisega seotud kulud	-95 453	-60 755	
Suuremahulised rekonstrueerimiskulud	-726 969	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 294 719	-578 546	18

Kinnisvara haldus- ja hoolduskulude all on kajastatud koolide haldamiseks sisseostetud haldusteenused, valvekulud, sidekulud, remonttöödega seotud kulud jms. otseselt kinnivarahaldamisega seotud kulud. 2017. aastal alustas ettevõtte puhastusteenuse osutamist koolidele, varasemalt osteti teenus sisse.

Muude põhitegevusega seotud kulude all on kajastatud hoonestusõigustasu, maamaks ning kindlustus.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	-238 348	-203 148	11
Tugiteenused	-23 497	-17 582	17
Muud üldhalduskulud	-45 231	-44 449	
Kokku üldhalduskulud	-307 076	-265 179	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	-352 868	-264 448	
Sotsiaalmaksud	-120 903	-90 939	
Kokku tööjõukulud	-473 771	-355 387	9; 10
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	31	20	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	30	19	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Sisendkäibemaksukulu maksuvabalt käibelt	-62 359	-371 308
Muud	-18 130	-9
Kokku muud ärikulud	-80 489	-371 317

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-411 040	-427 351
Kokku intressikulud	-411 040	-427 351

Intressikulud summas 411 tuhat (2017 a. 427 tuhat) eurot on arvestatud intressid pangalaenuilt 288 tuhat (2017 a. 304 tuhat) eurot ning saadud laenudelt arvestatud intressid emaettevõttele 123 tuhat (2017 a. 123 tuhat) eurot (vt. Lisa 17).

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenuidelt	941 150	846 677	17
Muud intressitulud	2 651 162	2 666 522	18
Kokku intressitulud	3 592 312	3 513 199	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud finantskulud - ja tulud	-45 000	-100
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-45 000	-100

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 850 000	462 500	0	0
Kokku	1 850 000	462 500	0	0

Ettevõtte maksis aruandeaastal reaalselt välja dividende 450 tuhat eurot (vt. Lisa 5) ja tulumaksu tasuti väljamakstud dividendidelt kokku 113 tuhat eurot.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS U.S. Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	27 307 360	4 193 889	25 469 363	2 671 568
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 885	0	13 176

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	19 581	0	47 615	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	339 887	0	156 416	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	25 812	24 737

Tehingud emaettevõtjaga

Seoses kontserni kuuluvate ettevõtete Rotermann Grupp OÜ ja US Securities Holding OÜ ühinemisega US Invest AS-ga kuulub kontsernikonto Swedbank-s alates 2017. aastast U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu.

Nõuded emaettevõttele summas 27 307 tuhat (2017 a. 25 469) eurot koosneb kontsernikonto saldost summas 27 225 tuhat (2017 a. 25 393) eurot ja kontsernikonto positiivselt jäägil arvestatud intressinõudest summas 82 tuhat (2017 a. 76) eurot.

2018. aastal arvestati intressitulu kontsernikontolt 941 tuhat (2017 a. 847) eurot (vt. Lisa 14).

Kohustused emaettevõttele summas 4 194 tuhat (2017 a. 2 672 tuhat) eurot koosneb lühiajalisest laenukohustusest summas 2 469 tuhat (2017 a. 2 469 tuhat) eurot (vt. Lisa 4), intressivõlgadest summas 319 tuhat (2017 a. 196 tuhat) eurot (vt. Lisa 5, dividendivõlgadest (vt. Lisa 5) ja muudest lühiajalistest kohustustest summas 5 tuhat (2017 a. 7 tuhat) eurot. Aruandeaastal maksti emaettevõttele dividende summas 450 tuh. eurot (vt. Lisa 5).

2018. aastal arvestati intressikulu võetud laenult 123 tuhat (2017 a. 123 tuhat) eurot (vt. Lisa 13). Tugiteenuseid osteti sisse 20 tuhande (2017 a. 18 tuhat) euro eest (vt. Lisa 10).

Ettevõtte poolt Svenska Handelsbankenist võetud pikaajalist pangalaenu käendab kontserni emaettevõtte AS U.S. Invest (vt. Lisa 4).

Tehingud tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtjatega

Kohustused summas 19 tuhat (2017 a. 13 tuhat) eurot on võlad sisseostetud haldusteenuste eest. Aruandeaastal osteti sisse haldusteenuseid summas 340 tuhat (2017 a. 156 tuhat) eurot.

Lisa 18 Teenuste kontsessioonikokkulepped

(eurodes)

2008. aasta alguses jõustus avaliku ja erasektori partnerlusprojekte reguleeriv Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepped”.

Kajastamise aluseks on Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised üürilepingud, millega kohustatakse täielikult rekonstrueerima 5 Tallinna kooli ja osutama kinnisvarahaldusega ning remondiga seotud teenuseid nendel objektidel kuni 2036. aastani.

Lepingute analüüsi põhjal kajastati nõudeõigust teenuste eest finantsvarana selle lühiajalises osas bilansireal „Nõuded ja ettemaksud” ja pikaajalises osas real „pikaajalised nõuded”. Kuna laekumine osutatud teenuste eest Tallinna Linnalt toimub pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit. Vastavalt juhendile kajastati ehitus- ja hooldusteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi samas perioodis ärikuludena, lähtudes valmidusastme meetodist.

Nõuded Tallinna linnale vt. Lisa 2.

Intressitulud vt. Lisa 14.

Kulud vt. Lisa 9.

Osutatav teenus	2018			2017
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	1 294 719	1 284 622	578 546	1 247 849
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 651 162		2 666 522

Saldo 01.01.2017	22 344 634
Aruandeperioodil (2017a.) arvele võetud nõuded	3 914 371
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 567 202
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2017	21 691 803
Aruandeperioodil (2018.a.) arvele võetud nõuded	3 935 785
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 638 962
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2018	20 988 626

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2019

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	30.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vivatex Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Vivatex Holding OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
30. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	30.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 681 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 312 571
Kokku	20 993 865
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 993 865
Kokku	20 993 865

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1294719	98.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
Faks	+372 6264601
E-posti aadress	priit@usinvest.eu
Veebilehe aadress	priit@usinvest.eu