

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Vivatex Holding OÜ

registrikood: 11271707

tänava nimi ja maja number: Rotermanni 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264600

faks: +372 6264601

e-posti aadress: mereilu@hotmail.ee, info@usrealestate.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	11
Lisa 3 Laenukohustused	12
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Osakapital	14
Lisa 7 Müügitulu	14
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 9 Üldhalduskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Muud ärikulud	15
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Tulumaks	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Teenuste kontsessioonikokkulepped	17

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond

Eesti majandus püsib euroala võrdluses tugev. Eesti majanduskasv aeglustus 2012. aastal väliskeskkonna halvenemise tõttu 2,9%ni. Euroala võlakriisist tulenev määramatus ning väliskeskkonna oodatust aeglasem taastumine on muutnud 2013. ja 2014. aasta väljavaated pessimistlikumaks. Prognoosi järgi on mitmed Eesti majandusnäitajad tasakaalu lähedal, kuid tasakaalust eemaldumine võib toimuda kergesti.

2011/2012 aasta tõi Tallinna büroopindade turule positiivseid trende - nõudlus uue büroopinna järele suurenes ja kuna viimase aastaga uusi büroohooneid pole juurde ehitatud, siis langes paljude A-klassi büroomajade vakantsus 2-5 protsendini ehk saavutatud on ehitusaegsete äriplaanide tase. Madal vakants omakorda võimaldas nõutud büroomajade omanikel 2011/12 aasta jooksul üüre tõsta ja pakkumishinnad on osades büroomajades kasvanud ka sel aastal. Lähiaastatel on surve A-klassi büroo üürihinna kasvule, kuna pakkumiste arv ei kasva korrelatsioonis nõudlusega. Eelkõige puudutab hinnatõus A-klassi aga mõjutab positiivselt suunas ka B-klassi büroopindu.

Lähiaastatel asutakse üha rohkem rekonstrueerima B-klassi ja turule mittesobivaid (nt planeeringuvead jms) A-klassi ärihooneid, et vastata üldlevinud ootustele büroopindade suhtes. Langenud büroopindade vakants ja tõusnud üürihinnad on paljusid arendajaid pannud mõtlema uute hoonete püstitamise peale. Samas lähema paari aasta jooksul olulist uute büroode pakkumist ette näha ei ole, kuna üha kallinev ehitushind ei võimalda täna veel ehitustegevust alustada. Endiselt on pankade lähenemine ettevaatlik nii arendusprojektide rahastamisel kui elukondliku kinnisvara klientide finantseerimisel.

Ettevõtte majandustegevus

Vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga jätkas Vivatex Holding OÜ 2012. aastal viie koolimaja halduskohustuse täitmist.

Ettevõtte müügitulu 2012. aastal oli 1 083 tuhat eurot ning teenuse osutamisega otseselt seotud kulud moodustasid 569 tuhat eurot. Vivatex Holding OÜ puhaskasumiks kujunes 2012.aastal 1 484 tuhat eurot. Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus.

Peamised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Brutokasumimäär	47,5%	58,9%
Puhasrentaablus	137,1%	184,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,5	8,8
ROA	4,3%	5,8%
ROE	20,3%	33,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär = brutokasum / müügitulu*100
- Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

- $ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2013. 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 573	3 529	
Nõuded ja ettemaksed	13 217 019	11 659 629	2
Kokku käibevara	13 220 592	11 663 158	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	21 200 090	21 521 811	2
Kokku põhivara	21 200 090	21 521 811	
Kokku varad	34 420 682	33 184 969	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	380 000	360 000	3
Võlad ja ettemaksed	1 011 769	970 551	4
Kokku lühiajalised kohustused	1 391 769	1 330 551	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 212 348	25 592 349	3
Võlad ja ettemaksed	496 773	426 310	4
Kokku pikaajalised kohustused	25 709 121	26 018 659	
Kokku kohustused	27 100 890	27 349 210	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 832 947	3 892 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 484 033	1 940 652	
Kokku omakapital	7 319 792	5 835 759	
Kokku kohustused ja omakapital	34 420 682	33 184 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 082 772	1 052 749	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-568 981	-432 300	8
Brutokasum (-kahjum)	513 791	620 449	
Üldhalduskulud	-116 091	-115 108	9
Muud äriksulud	-489 000	-578 770	11
Äriksum (kahjum)	-91 300	-73 429	
Finantstulud ja -kulud	1 575 333	2 014 081	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 484 033	1 940 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 484 033	1 940 652	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-91 300	-73 429	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 903 298	-2 136 445	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 320	337 065	
Muud rahavood äritegevusest	2 699 388	2 700 504	12
Kokku rahavood äritegevusest	699 470	827 695	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	540	479	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-35 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	540	-34 521	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-360 000	-335 000	
Makstud intressid	-339 966	-460 349	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-699 966	-795 349	
Kokku rahavood	44	-2 175	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 529	5 704	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	44	-2 175	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 573	3 529	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	3 892 295	3 895 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 940 652	1 940 652
31.12.2011	2 556	256	5 832 947	5 835 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 484 033	1 484 033
31.12.2012	2 556	256	7 316 980	7 319 792

vt. Lisa 6 Osakapital.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivatex Holding 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti hea raamatupidamistava 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Teenuste kontsessioonikokkulepped

Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuste kontsessiooni-kokkulepete kajastamisel lähtutakse RTJ 17 (kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna poolt 11.02.2008) toodud erasektori üksusele kehtestatud nõuetest (lisa 17). 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 väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara 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, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Ettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub Rotermann Grupp 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. Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus äritegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistevõime rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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 miinuskärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Finantskohustused

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 kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja 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 nüüdsväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades. (vt. Lisa 13).

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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 õiglasel väärtuses.

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

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	64	64	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	64	64	0	0	
Muud nõuded	9 113 673	9 113 673	0	0	
Laenunõuded	9 113 422	9 113 422	0	0	
Intressinõuded	251	251	0	0	
Nõue Tallinna linnale	25 173 372	4 103 282	2 272 103	18 797 987	15
Tagatisraha (Handelsbanken)	130 000	0	0	130 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 417 109	13 217 019	2 272 103	18 927 987	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	166	166	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	166	166	0	0	
Muud nõuded	7 261 941	7 261 941	0	0	
Laenunõuded	6 864 193	6 864 193	0	0	
Intressinõuded	397 748	397 748	0	0	
Nõue Tallinna linnale	25 789 333	4 397 522	6 585 671	14 806 140	15
Tagatisraha (Handelsbanken)	130 000	0	0	130 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 181 440	11 659 629	6 585 671	14 936 140	

Laenunõue summas 9 113 tuhat (2011 a. 6 864 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto saldost Rotermann Grupp OÜ vastu. Intressinõue summas 0 (2011 a. 398 tuhat) eurot on kontsernikontolt arvestatud intressid Rotermann Grupp OÜ vastu. Seoses Rotermann Grupp OÜ negatiivsete majandusnäitajatega on juhatus 2012. aastal hinnanud ebatõenäoliselt laekuvaks kontsernikonto nõuet summas 270 tuhat eurot ja intressinõuet 840 tuhat eurot (vt. Lisa 12;14).

Ettevõttele kuuluvale pangakontole Handelsbankenil on panditud rahalised vahendid laenulepingust (vt. Lisa 3) tulenevate nõuete tagamiseks summas 130 tuhat eurot. Nõude tähtaeg on 09.11.2036.

Juhatus hindas 31.12.2011 seisuga bilansis kajastatud nõuete väärtust ja selle allahindamise vajadust. Hindamise tulemusena leiti, et Tallinna linnaga sõlmitud üürilepingu lõpetamise korral võib linna poolt makstav hüvitis kujuneda väiksemaks kui nõude summa, millest lähtuvalt otsustas juhatus nõudeid alla hinnata summas 464 tuhat eurot. 31.12.2012 seisuga täiendavat allahindamise vajadust ei tuvastatud.

Nõue Tallinna linnale nõude tähtjaks on 09.11.2036.

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise investeerimislenu lühiajaline osa	380 000	380 000			3 kuu EURIBOR+1,39%	EUR	9.11.2036	
Lühiajalised laenud kokku	380 000	380 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislenu	22 743 211	0	2 707 000	20 036 211	3 kuu EURIBOR+1,39%	EUR	9.11.2036	
Pikaajaline laen emattevõtjalt	1 063 720	0	0	1 063 720	5%	EUR	9.11.2036	14
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt	1 405 417	0	0	1 405 417	5%	EUR	9.11.2036	14
Pikaajalised laenud kokku	25 212 348	0	2 707 000	22 505 348				
Laenukohustused kokku	25 592 348	380 000	2 707 000	22 505 348				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise investeerimislenu lühiajaline osa	360 000	360 000			3 kuu EURIBOR+0,59%	EUR	9.11.2036	
Lühiajalised laenud kokku	360 000	360 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislenu	23 123 212	0	2 397 000	20 726 212	3 kuu EURIBOR+0,59%	EUR	9.11.2036	
Pikaajaline laen emattevõtjalt	1 063 720	0	0	1 063 720	5%	EUR	9.11.2036	14
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt	1 405 417	0	0	1 405 417	5%	EUR	9.11.2036	14
Pikaajalised laenud kokku	25 592 349	0	2 397 000	23 195 349				
Laenukohustused kokku	25 952 349	360 000	2 397 000	23 195 349				

Pikaajalise investeerimislenu 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.

Laen summas 1 064 tuhat eurot on kontserni emattevõtelt AS U.S. Invest ja laen summas 1 405 tuhat eurot on kontserni kuuluvalt ettevõtelt U.S. Securities Holding OÜ koolide renoveerimiseks saadud laen (vt. Lisa 14).

Pikaajalisest pangalaenust tulenevate nõuete tagamiseks on ettevõttele kuuluval Handelsbankeni pangakontol panditud rahalised vahendid summas 130 tuhat eurot (vt. Lisa 2).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 441	46 441	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 561	12 561	0	0	
Maksuvõlad	489 444	489 444	0	0	5
Muud võlad	904 773	408 000	0	496 773	
Intressivõlad	904 773	408 000	0	496 773	
Muud võlad	55 323	55 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 508 542	1 011 769	0	496 773	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	43 019	43 019	0	0	
Võlad töövõtjatele	16 373	16 373	0	0	
Maksuvõlad	488 976	488 976	0	0	5
Muud võlad	787 774	361 464	0	426 310	
Intressivõlad	787 774	361 464	0	426 310	
Muud võlad	60 719	60 719	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 396 861	970 551	0	426 310	

Intressivõlad summas 905 tuhat (2011 a. 788 tuhat) eurot koosnevad intressivõlgadest emaettevõttele summas 394 tuhat (2011 a. 340 tuhat) eurot (vt. Lisa 14); intressivõlgadest kontserni kuuluvale ettevõttele summas 497 tuhat (2011 a. 426 tuhat) eurot (vt. Lisa 14) ja intressivõlgadest pangale 14 tuhat (2011 a. 22 tuhat) eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	483 001	483 001
Üksikisiku tulumaks	2 242	2 067
Sotsiaalmaks	3 735	3 455
Kohustuslik kogumispension	148	131
Töötuskindlustusmaksed	318	322
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	489 444	488 976

Maksuvõlad vt. Lisa 4.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 082 772	1 052 749	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 082 772	1 052 749	
Kokku müügitulu	1 082 772	1 052 749	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hooldusteenus	1 082 172	1 052 364	15
Renditeenus	600	385	
Kokku müügitulu	1 082 772	1 052 749	

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-545 474	-412 719	
Muud põhitegevusega seotud kulud	-23 507	-19 581	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-568 981	-432 300	15

Kinnisvara haldus- ja hoolduskulude all on kajastatud koolide haldamiseks sisseostetud haldusteenused, valvekulud, sidekulud, remonttöödega seotud kulud jms. otseselt kinnivarahaldamisega seotud kulud.

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

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tööjõukulud	-83 357	-83 480	10
Juhtimistasud	-26 382	-26 648	14
Muud üldhalduskulud	-6 352	-4 980	
Kokku üldhalduskulud	-116 091	-115 108	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	61 300	61 793	
Sotsiaalmaksud	22 057	21 687	
Kokku tööjõukulud	83 357	83 480	9
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	7	

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Sisendkäibemaksud maksuvabalt käibelt	-483 000	-572 378
Muud	-6 000	-6 392
Kokku muud ärikulud	-489 000	-578 770

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	3 142 628	3 098 731	
Intressitulu laenudelt	443 240	398 227	14
Muud intressitulud	2 699 388	2 700 504	15
Intressikulud	-456 966	-620 689	
Intressikulu laenudelt	-456 966	-620 689	14
Ebatõenäoliselt laekuva laenu- ja intressi ja muude nõuete allahindlus	-1 110 329	-463 961	2
Kokku finantstulud ja -kulud	1 575 333	2 014 081	

Intressitulud summas 443 tuhat (2011 a. 398 tuhat) eurot on konsernikontolt arvestatud intressid.

Intressikulud summas 457 tuhat (2011 a. 621 tuhat) eurot on arvestatud intressid pangalaenult 334 tuhat (2011 a. 466 tuhat) eurot ning saadud laenudelt arvestatud intressid emaettevõttele 53 tuhat (2011 a. 64 tuhat) eurot (vt. Lisa 14) ja kontsernikuuluvale ettevõttele 70 tuhat (2011 a. 91 tuhat) eurot (vt. Lisa 14).

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustab 7 316 980 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda jaotamata kasumi välja-maksmisel dividendidena, on 1 536 566 eurot, seega saab dividendidena välja maksta 5 780 414 eurot.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 457 341	0	1 404 010
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 113 673	1 902 190	7 261 941	1 834 391

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	53 332	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	96 845	442 700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 986	0
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	63 736	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	117 788	397 748
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 899	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	13 805	13 804

Tehingud emaettevõtjaga

Kohustused emaettevõttele summas 1 457 tuhat (2011 a. 1 404 tuhat) eurot koosneb lühiajalisest laenukohustusest summas 1 063 tuhat (2011 a. 1 064 tuhat) eurot (vt. Lisa 3) ja intressivõlgadest summas 394 tuhat (2011 a. 340 tuhat) eurot (vt. Lisa 4). 2012. aastal arvestati intressikulu võetud laenult 53 tuhat (2011 a. 64 tuhat) eurot (vt. Lisa 12).

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega

Kohustused teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele summas 1 902 tuhat (2011 a. 1 834 tuhat) eurot koosneb pikaajalisest laenukohustusest summas 1 405 tuhat (2011 a. 1 405 tuhat) (vt. Lisa 3) eurot ja intressikohustusest summas 497 tuhat (2011 a.

426 tuhat) eurot (vt. Lisa 3) ning muudest lühiajalistest võlgadest summas 0 (2011 a. 3 tuhat) eurot.

Lühiajaline nõue summas 9 114 tuhat (2011 a. 7 262 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto saldost summas 9 114 tuhat (2011 a. 6 864 tuhat) eurot (vt. Lisa 2) ja kontsernikontolt arvestatud intressinõudest summas 0 tuhat (2011 a. 398 tuhat) eurot (vt. Lisa 2). Kontsernikonto emaettevõtja on Rotermann Grupp OÜ. Seoses Rotermann Grupp OÜ negatiivsete majandusnäitajatega 2012. aasta aruandeperioodi lõpul on juhatus hinnanud kontsernikonto ja sellelt arvestatud intressinõuete tõenäolist laekumist ja on kandnud aruandeperioodi kuludesse ebatõenäoliselt laekuvas osas intressinõudeid summas 840 tuhat eurot ning kontsernikonto nõuet summas 270 tuhat eurot.

Kontsernikontolt arvestati intressitulu summas 443 tuhat (2011 a. 398 tuhat) eurot (vt. Lisa 12) ning intressikulu kontsernisiseselt laenudelt summas 70 tuhat (2011 a. 91 tuhat) eurot (vt. Lisa 12). Aruandeaastal osteti sisse juhtimisteenust summas 26 tuhat (2011 a. 27 tuhat) eurot (vt. Lisa 9).

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

2012. aastal osteti sisse teenuseid summas 5 tuhande (2011 a. 4 tuhande) euro eest.

Lisa 15 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).

Tulud (vt. Lisa 7).

Kulud (vt. Lisa 8).

Intressitulud (vt. Lisa 12).

	2012		2011	
Osutatav teenus	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	568 981	1 082 172	432 300	1 052 364
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 699 388		2 700 504

Saldo 01.01.2011	26 776 461
Aruandeperioodil (2011a.) arvele võetud nõuded	3 288 907
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 276 035
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2011	25 789 333
Aruandeperioodil (2012.a.) arvele võetud nõuded	3 781 561

Laekumised Tallinna Linnalt	-4 397 522
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2012	25 173 372

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vivatex Holding OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Vivatex Holding OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vivatex Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

28.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 832 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 484 033
Kokku	7 316 980
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 316 980
Kokku	7 316 980

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 832 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 484 033
Kokku	7 316 980
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 316 980
Kokku	7 316 980

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1082772	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
Faks	+372 6264601
E-posti aadress	mereilu@hotmail.ee
E-posti aadress	info@usrealestate.eu