

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Vivatex Holding OÜ

registrikood: 11271707

tänavatalu nimi, Rotermanni 8
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: 6645210

faks: 6264201

e-posti aadress: info@rotermann.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Muud võlad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Kulude ümberliigitamine	16
Lisa 17 Teenuse kontsessioonikokkulepped	17

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond

Kuigi 2009. aastal toimus majanduse suurim langus, võis alates IV kvartalist näha majanduses mõningast taastumist. Paranemist soodustasid nii peamiste eksportturgude elavnemine kui ka mitmed üksikud positiivsed sündmused. Siiski tulenevalt jätkuvast rangest pankadepoolsest krediitpoliitikast, toimub majanduskasv oluliselt aeglasemas tempos kui paari aasta eest. Kuigi eluaseme turul on märgata rohkem aktiivsust kui aasta eest, on see sektor ajaliselt nihkes võrreldes üldise majandustsükliga.

Ettevõtte majandustegevus

Vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga jätkas Vivatex Holding OÜ 2009. aastal viie koolimaja halduskohustuse täitmist.

Ettevõtte müügitulu 2009. aastal oli 11,533 miljonit krooni ning teenuse osutamisega otseselt seotud kulud moodustasid 11, 217 tuh. krooni. Vivatex Holding OÜ puhaskasumiks kujunes 2009.aastal 3,314 miljonit krooni. Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatuse. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2009. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt. Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Puhasrentaablus	28,7%	8,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,03	5,74
ROA	0,7%	6,1%
ROE	8,9%	81,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010. aastal jätkab ettevõtte Tallinna Linnale kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Tallinna Linnaga sõlmitud lepingud lõppevad 2036. aastal.

/allkirjastatud digitaalselt /

Priit Põld

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 toodud OÜ Vivatex Holding 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Vivatex Holding finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Vivatex Holding on jätkuvalt tegutsev.

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Põld

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	88 239	5 315 383	
Nõuded ja ettemaksed	100 302 095	57 974 846	2; 3
Kokku käibevara	100 390 334	63 290 229	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	363 020 364	395 293 291	4
Kokku põhivara	363 020 364	395 293 291	
Kokku varad	463 410 698	458 583 520	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 006 913	4 058 872	5
Võlad ja ettemaksed	9 268 674	6 961 580	3; 6
Kokku lühiajalised kohustused	14 275 587	11 020 452	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	408 428 657	413 435 570	5
Võlad ja ettemaksed	3 265 158	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	411 693 815	413 435 570	
Kokku kohustused	425 969 402	424 456 022	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 083 498	6 204 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 313 798	27 879 144	
Kokku omakapital	37 441 296	34 127 498	
Kokku kohustused ja omakapital	463 410 698	458 583 520	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	11 533 375	341 275 317	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 217 277	-324 162 184	9
Brutokasum (-kahjum)	316 098	17 113 133	
Üldhalduskulud	-2 067 869	-4 573 378	10
Muud äritulud	4	0	
Muud ärikulud	-1 179 624	-66 362	12
Äriksaum (-kahjum)	-2 931 391	12 473 393	
Finantstulud ja -kulud	6 245 189	15 405 751	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 313 798	27 879 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 313 798	27 879 144	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 931 391	12 473 393	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-28 051 665	0	13
Kokku korrigeerimised	-28 051 665	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 020 897	-348 815 559	
Varude muutus	0	78 100 226	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 148 266	-11 408 018	
Muud rahavood äritegevusest	42 761 188	32 193 206	
Kokku rahavood äritegevusest	39 947 295	-237 456 752	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-35 518 775	0	2
Laekunud intressid	734 444	14 040	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 784 331	14 040	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	257 555 710	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-4 058 872	-297 118	
Makstud intressid	-6 314 224	-14 175 680	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 012	-424 828	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 390 108	242 658 084	
Kokku rahavood	-5 227 144	5 215 372	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 315 383	100 011	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 227 144	5 215 372	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88 239	5 315 383	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		6 208 354	6 248 354
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			27 879 144	27 879 144
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2008	40 000	4 000	34 083 498	34 127 498
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 313 798	3 313 798
31.12.2009	40 000	4 000	37 397 296	37 441 296

Osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb üheks osaks nimiväärtusega 40 000 krooni. Põhikirja kohaselt maksimumkapitali suuruseks on 160 000 krooni. Osakapital on tasutud rahalise sissemaksena 40 000 krooni väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivatex Holding 2008. 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 Eesti kroonides.

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). Juhendi rakendamine on kohustuslik 1.1.2009 ja hiljem algavate majandusaastate kohta koostatavates raamatupidamise aastaaruannetes. Ettevõtte juhtkond otsustas rakendada juhendi nõudeid ennetähtaegselt (al. 2008.aastast) kooskõlas juhendi jõustumissätetega.

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2009. aastast kasutab Vivatex Holding OÜ kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1) asemel skeemi nr 2. Ettevõtte juhatuse hinnangul võimaldab kasumiaruande skeem nr 2 kajastada ettevõtte majandustulemust objektiivsemalt ja informatiivsemalt. (Vt. ka lisa 16 Kulude ümberliigitamine).

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 Rotermand 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 konsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finatstulude ja -kuludena.

Finantsinvesteeringud

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 või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte 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.

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.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või 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.

Maksustamine

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 lisas 14.

Seotud osapooled

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

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

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinna. Tulu kaupade, müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 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 2008 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 551 476	505 774	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	745 943	3
Muud nõuded	0	3 681	
Lühiajalised nõuded Tallinna linnale	58 929 312	56 719 305	4
Intressinõuded	302 532	143	15
Kontsernikonto saldo	35 518 775	0	15
Kokku Nõuded ja ettemaksed	100 302 095	57 974 846	

Intressi nõuded summas 303 tuh. krooni on Swedbank kontsernikontolt arvestatud intressid Rotermann Grupp OÜ-le.

Nõude Tallinna Linnale pikaajaline osa on kajastatud muude pikaajaliste nõuete all summas 363 020 tuh. krooni (2008 a. 395 293 tuh. krooni).

Tulenevalt kontsernikonto kasutamise muutusest, ei ole enam kohane kontsernikonto saldote raha all kajastada, seetõttu kajastab ettevõtte kontsernikonto jääki bilansipäeva seisuga nõudena samasse kontserni kuuluvale ettevõttele Rotermann Grupp OÜ.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	993 611	745 943
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	993 611	745 943

Käibemaksu võlg summas 994 tuh. krooni vt. ka lisa 6 Võlad ja ettemaksed.

Käibemaksu ettemaks summas 746 tuh. krooni vt. ka lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	421 949 676	58 929 312	301 673 427	61 346 937	2
Kokku muud nõuded	421 949 676	58 929 312	301 673 427	61 346 937	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	452 012 596	56 719 305	298 630 581	96 662 710	2
Kokku muud nõuded	452 012 596	56 719 305	298 630 581	96 662 710	

Muude nõudete real on kajastatud nõue Tallinna linnale.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pikaajalise investeerimislenu lühiajaline osa (alusvaluuta EUR)	5 006 913	5 006 913	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	5 006 913	5 006 913			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline investeerimislenu (alusvaluuta EUR)	369 795 055	0	23 313 434	346 481 621	
Pikaajaline laen emattevõtjalt (alusvaluuta EEK)	16 643 603	0	0	16 643 603	15
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt (alusvaluuta EEK)	21 990 000	0	0	21 990 000	15
Pikaajalised laenud kokku	408 428 658		23 313 434	385 115 224	
Laenukohustused kokku	413 435 571	5 006 913	23 313 434	385 115 224	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduslaen (alusvaluuta EEK)	4 058 872	4 058 872	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	4 058 872	4 058 872			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline investeerimislenu (alusvaluuta EUR)	374 801 967	0	28 320 346	346 481 621	
Pikaajaline laen emattevõtjalt (alusvaluuta EEK)	16 643 603	0	0	16 643 603	
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt (alusvaluuta EEK)	21 990 000	0	0	21 990 000	
Pikaajalised laenud kokku	413 435 570	0	28 320 346	385 115 224	
Laenukohustused kokku	417 494 442	4 058 872	28 320 346	385 115 224	

Pikaajalise investeerimislenu tagatiseks on seatud panga kasuks hüpoteek Tallinnas asuvatele kinnistutele (koolid). Hüpoteegi summa on 442 000 000 krooni. Laenu käendab kontserni emattevõtte AS U.S. Invest. Laenu intressimääraks on 1 kuu EURIBOR+0,41% ja tagasimaksetähtajaks 09.11.2036.

Laen summas 16 643 603 krooni on kontserni emattevõtelt AS U.S. Invest ja laen summas 21 990 000 krooni on kontserni kuuluvalt ettevõtelt U.S. Securities Holding OÜ koolide renoveerimiseks saadud laen. Mõlema laenu tagasimakse kuupäev on 09.11.2036 ja intressimääraks vastavalt 7% ja 11%.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 952 237	3 543 524	
Maksuvõlad	993 611	0	3
Muud võlad			
Intressivõlad	3 322 826	3 418 056	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 268 674	6 961 580	

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	3 265 158			3 265 158	15
Kokku muud võlad	3 265 158			3 265 158	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	0			0	

Intressivõlad summas 3 265 tuh. krooni on arvestatud U.S. Securities Holding OÜ-lt võetud laenult. Intresside tasumise tähtaeg 09.11.2036.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 533 375	341 275 317
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	11 533 375	341 275 317
Kokku müügitulu	11 533 375	341 275 317
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ehitusteenus	0	336 275 832
Hooldusteenus	11 533 375	4 999 485
Kokku müügitulu	11 533 375	341 275 317

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009	2008
Ehitustööd	0	-320 472 702
Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-10 877 732	-3 569 988
Muud põhitegevusega seotud kulud	-339 545	-119 494
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 217 277	-324 162 184

Seoses kasumiaruande skeemi muutmisega on muudetud ka kulude liigitamise põhimõtteid.

Kinnisvara haldus- ja hoolduskulude all on kajastatud koolide haldamiseks sisseostetud haldusteenused ISS Eesti AS-lt, valvekulud, sidekulud, remonttöödega seotud kulud jms. otseselt kinnivarahaldamisega seotud kulud. Muude põhitegevusega seotud kulude all on kajastatud hoonestusõigustasu, maamaks ning kindlustus.

2008 a. olid muud kulud kajastatud summas 461 tuh. krooni. Seoses kulude liigitamise põhimõtete muutmisega on tõstetud kulusid summas 342 tuh. krooni reaal Muud põhitegevusega seotud kulud reale Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud.

Lisa 10 Üldhalduskulud (kroonides)

	2009	2008
Juhtimistasud	-1 985 100	-4 431 877
Muud üldhalduskulud	-82 769	-141 501
Kokku üldhalduskulud	-2 067 869	-4 573 378

Lisa 11 Tööjõukulud (kroonides)

Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2009. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 12 Muud ärikulud (kroonides)

	2009	2008
Sisendkäibemaksukulu maksuvabalt käibelt	-1 179 483	-66 362
Muud	-141	0
Kokku muud ärikulud	-1 179 624	-66 362

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	43 798 021	33 245 331
Intressikulud	-9 484 156	-17 414 752
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-761	-8 253
Muud finantstulud ja -kulud	-16 250	-416 575
Nõuete allahindlused	-28 051 665	0
Kokku finantstulud ja -kulud	6 245 189	15 405 751

Intressituludena on kajastatud intressid linnalt 42 761 tuh. krooni (2008.a. 33 231 tuh. krooni) ja kontsernikonto intressid 1032 tuh. krooni (2008.a. 0 krooni) ja muud intressitulud 5 tuh. krooni (2008.a. 14 tuh. krooni).

Intressikuludena on kajastatud pikaajaliselt pangalaenuks arvestatud intressid 5 900 tuh. krooni (2008.a. 15 403 tuh. krooni) ja kontsernisestelt laenuks arvestatud intressid 3 584 tuh. krooni (2008.a. 2 011 tuh. krooni).

Lisa 14 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustab 37 397 296 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 853 432 krooni, seega saab dividendidena välja maksta 29 543 863 krooni.

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja		19 805 669	18 640 473
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 821 307	29 261 693	25 673 033
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		909 816	706 089

	2009		2008
	Tulud	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	729 734	1 165 053	1 164 261
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	302 532	7 581 854	204 744 113
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	8 035 341	5 450 337

Tehingud emaettevõtjaga

Kohustused emaettevõttele summas 19,806 milj. krooni koosneb lühiajalisest laenukohustusest summas 16,644 milj. krooni (lisa 5) ja intressivõlgadest summas 3,162 milj. krooni. 2009. aastal arvestati kontsernikontolt intressitulu summas 730 tuh. krooni ja intressikulu võetud laenult 1,165 milj. krooni.

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega

Kohustused teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele summas 29, 262 milj. krooni koosneb pikaajalisest laenukohustusest summas 21, 990 milj. (lisa 5) krooni ja intressikohustusest summas 3,265 milj. krooni (lisa 7) ning muudest lühiajalistest võlgadest summas 4,007 milj. krooni. Lühiajaline nõue summas 35,821 milj. krooni koosneb kontsernikonto saldost summas 35,519 milj. krooni (lisa 2) ja kontsernikontolt arvestatud intressinõudest summas 303 th. krooni. 2009. aastal arvestati kontsernikontolt intressitulu summas 303 tuh. krooni ning intressikulu kontsernisestelt laenudelt summas 2,419 milj. krooni. Aruandeaastal osteti sisse juhtimisteenust summas 1,985 milj. krooni ning ehitusteenust summas 3,178 milj. krooni.

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

Lühiajaline võlgnevus summas 910 tuh. krooni on võlgnevus sisseostetud haldusteenuste eest. 2009. aastal osteti sisse haldusteenuseid summas 8,035 milj. krooni ning müüdi teenuseid 1,5 tuh. krooni eest.

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 16 Kulude ümberliigitamine

(kroonides)

2008.a. kulude ümberliigitamine vastavalt kasumiaruande skeemile nr 2:

2008 a., skeem nr 1

Müügitulu	341 275 317
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-324 162 184
Mitmesugused tegevuskulud	-4 573 378
Muud äritulud	0
Muud ärikulud	-66 362
Finantstulud ja -kulud	15 405 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 879 144

2008 a., skeem nr 2

Müügitulu	341 275 317
Müüdud toodangu (kaupde, teenuste) kulu	-324 162 184
Üldhalduskulud	-4 573 378
Muud äritulud	0
Muud ärikulud	-66 362
Finantstulud ja -kulud	15 405 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 879 144

Lisa 17 Teenuse kontsessioonikokkulepped

(kroonides)

2008. aasta alguses jõustus avaliku ja erasektori partnerlusprojekte reguleeriv Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepped”, mille varasem rakendamine oli ettevõtetele soovitatav.

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.

	2009		2008	
Osutatav teenus	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	11 217 278	11 533 375	322 453 041	341 275 317
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		42 761 188		33 231 149

Saldo 01.01.2008	103 688 406
Aruandeperioodil (2008a.) arvele võetud nõuded	374 506 466
Laekumised Tallinna Linnalt	-26 182 276
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2008	452 012 596
Aruandeperioodil (2009.a.) arvele võetud nõuded	26 242 898
Laekumised Tallinna Linnalt	-56 305 818
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2009	421 949 676

Aruande digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	16.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vivatex Holding OÜ osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud Vivatex Holding OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Vivatex Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 16. juuni 2010

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Taivo Epner

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	17.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 083 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 313 798
Kokku	37 397 296
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 397 296
Kokku	37 397 296

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	11533375	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
Faks	+372 6264601
E-posti aadress	mereilu@hotmail.ee
E-posti aadress	sulev.vare@rotermann.com