

365605

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

03.07.2009

Eve Uibo
.....

OÜ VIVATEX HOLDING

2008. a. majandusaasta aruanne

OÜ Vivatex Holding peamiseks tegevuseks on kinnisvaraprojektide arendus ja haldamine (EMTAK: 68329). Ettevõtte on AS-i U.S.Invest tütarettevõtte ning teenuseid osutatakse Eestis.

Ärinimi:	OÜ Vivatex Holding
Äriregistri kood:	11271707
Aadress:	Rotermanni 8, Tallinn 10111
Telefon:	6 264 200
Faks:	6 264 201
Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Tegevjuht:	Esko Parelo

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek, osanike nimekiri ja tegevusalade loetelu.

Dokument koosneb 20 leheküljest

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
KASUMIARUANNE	5
RAAMATUPIDAMISBILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1. Müügitulu	11
Lisa 2. Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 3. Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	12
Lisa 6. Maksunõuded ja kohustused	12
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8. Laenukohustused	13
Lisa 9. Teenuse kontsessioonikokkuleppe kajastamine	14
Lisa 10. Tulumaks	14
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
Osanike nimekiri	19
Tegevusalade loetelu	20

TEGEVUSARUANNE

Majanduskeskkond

2008. aastal jätkus Eestis majanduskasvu aeglustumine pöördudes III kvartalis koguni langusele. Tekkinud majanduslanguse taga on eelkõige sisenõudluse tugev korrektsioon ja majandusarengut seni tublisti toetanud välisnõudluse vähenemine. Maailmamajanduse languse ületõlksel taustal väheneb Eesti ekspordivõime ning toorme ja toiduhindade tõus toob kaasa sisetarbimise kahanemise. Odava laenukapitali ulatuslik sissevool viimastel aastatel on põhjustanud majanduse ülekuumenemise ning suurendanud majanduse välist tasakaalustamatust. See seletab ka erakordselt suuri kõikumisi kinnisvara hindades, mis 2008. aastal langesid viimase viie aasta madalaimale tasemele.

Ettevõtte majandustegevus

Vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga jätkas Vivatex Holding OÜ 2008. aastal viie koolimaja renoveerimis- ja halduskohustuse täitmist. Tegevus hõlmas koolimajade täielikku renoveerimist või sellega kaasnevate kohustuste osalist või täielikku täitmist. Muu hulgas sisaldas pakutav teenus nii tööde ettevalmistust, projekteerimist, ehitust kui ka täielikku finantseerimist.

2008. aastal lõpetas Vivatex Holding renoveerimis- ja ehitustööd neljas koolis. Tähtaegselt anti Tallinna Linnale üle Kristiine Gümnaasium (Nõmme tee 32), Tallinna 32. Keskkool (Mooni tn 100) ja Kalamaja Põhikool (Vabriku tn 16). Ennetähtaegselt lõpetati kõik ehitustööd ja anti Tallinna Linnale üle Laagna Gümnaasium (Vikerlase tn 16), mis võimaldas koolil õppetegevust alustada täielikult renoveeritud hoones juba 1 septembril.

2007. aastal valminud Pelgulinna Gümnaasiumis jätkus haldustegevus, aastase haldustegevuse baasil saadud kogemusi rakendab Vivatex Holding OÜ ka teistes 2008. aastal valminud koolides. Haldustegevuse paremaks korraldamiseks on kõikidesse renoveeritud koolidesse sisse seatud internetipõhine elektroonne haldusraamat.

Rõhutamaks avaliku ja erasektori koostööprojekti olulisust investeeris Vivatex Holding kokkuleppel koolide ja Tallinna Linnaga täiendavalt kõikide koolide inventari, ehitades kõikide koolide spordiväljakutele kaasaegsed tenniseharjutusseinad, aga samuti andes koolidele üle laste tööõpetusklassidesse mõeldud töövahendid jms.

2008. a. detsembriks olid kõik Vivatex Holding'ile antud koolid rekonstrueeritud, koolidele olid väljastatud kasutusload ning koolid olid Tallinnale Linnale üleandmise-vastuvõtmise aktidega kasutamiseks üle antud. Seega on Vivatex Holding täitnud Tallinnaga Linnaga sõlmitud lepingutest võetud renoveerimiskohustused täielikult ja tähtaegselt.

Vivatex OÜ 2008. aasta puhaskasumiks kujunes 27,9 miljonit krooni, mis on 344,7 protsendipunkti võrra enam kui eelmise perioodi vastav näitaja.

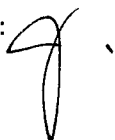
Ettevõtte majandustegevust juhib 1 liikmeline juhatuse. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2008. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt. Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2009. aastal jätkab ettevõtte Tallinna Linnale kinnisvara haldusteenuse pakkumist. Tallinna Linnaga sõlmitud lepingud lõppevad 2036. aastal.


Esko Parelo
juhatuse liige

Juhatuse liige:

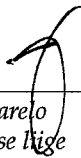


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 toodud OÜ Vivatex Holding 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Vivatex Holding finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 31.03.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Vivatex Holding on jätkuvalt tegutsev.


Esko Parelo
Juhatuses liige

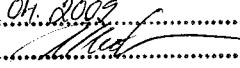
Juhatuses liige:



Initialed for identification purposes only

Alkideklaratsioonid identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 06.04.2009

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn

KASUMIARUANNE

Eesti kroonides

	2008	2007	Lisa
ÄRITULUD			
Müügitulu	341 275 317	102 912 031	1
KOKKU ÄRITULUD	341 275 317	102 912 031	
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-324 162 184	-97 896 829	2
Mitmesugused tegevuskulud	-4 573 378	-703 259	
Muud ärikulud	-66 362	-178	
KOKKU ÄRIKULUD	-328 801 924	-98 600 266	
Ärikasum (-kahjum)	12 473 393	4 311 765	
FINANTSTULUD JA -KULUD	15 405 751	1 956 964	3
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	27 879 144	6 268 729	

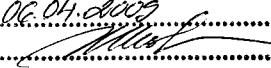
Juhatuse liige:



Initialed for identification purposes only

Aukirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2009.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISBILANSS

Eesti kroonides

	31.12.2008	31.12.2007	Lisa
VARAD			
Käibevara			
Raha	5 315 383	100 011	
Nõuded ja ettemaksed	57 974 846	16 956 983	4
Varud	0	78 100 226	
Käibevara kokku	63 290 229	95 157 220	
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	395 293 291	92 604 426	5
Põhivara kokku	395 293 291	92 604 426	
VARAD KOKKU	458 583 520	187 761 646	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 058 872	4 355 989	8
Võlad ja ettemaksed	6 961 580	21 277 443	7
Lühiajalised kohustused kokku	11 020 452	25 633 432	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	413 435 570	155 879 860	8
Pikaajalised kohustused kokku	413 435 570	155 879 860	
Kohustused kokku	424 456 022	181 513 292	
Omakapital			
Osakapital nominaalväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	6 204 354	-60 375	
Aruandeaasta kasum	27 879 144	6 268 729	
Omakapital kokku	34 127 498	6 248 354	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	458 583 520	187 761 646	

Juhatus liige:



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....06.04.2009.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eesti kroonides

	2008	2007	Lisa
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum	27 879 144	6 268 730	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-348 815 701	-109 561 411	
Varude muutus	78 100 226	-77 450 638	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-9 206 889	21 185 265	
KOKKU	-252 043 220	-159 558 054	
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	257 555 710	159 652 850	8
Arvelduskrediidi muutus	-297 118	0	
KOKKU	257 258 592	159 652 850	
 RAHAVOOD KOKKU	5 215 372	94 796	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100 011	5 215	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 315 383	100 011	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 215 372	94 796	

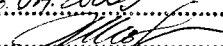
Juhatus liige:



Initialed for identification purposes only

Alkideeritud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.04.2009.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Eesti kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2006	40 000	0	-60 375	-20 375
Aruandeperioodi puhaskasum 2007			6 268 729	40 000
Seisuga 31.12.2007	40 000	0	6 208 354	6 248 354
Aruandeperioodi puhaskasum 2008			27 879 144	27 879 144
Kohustuslik reservkapital		4 000	-4 000	0
Seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	34 083 498	34 127 498

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.

Juhatus liige:



Initialed for identification purposes only

Asitajapoolne identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....06.07.2009.....

Signature/alla kirj.....

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koostamise alused

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.

OÜ Vivatex Holding kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Teenuste kontsessioonikokkulepped

Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuste kontsessioonikokkulepete kajastamisel lähtutakse RTJ 17 (kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna poolt 11.02.2008) toodud erasektori üksusele kehtestatud nõuetest. Juhendi rakendamine on kohustuslik 1.1.2009 ja hiljem algavate majandusaastate kohta koostatavates raamatupidamise aastaaruannetes. Ettevõtte juhtkond otsustas rakendada juhendi nõudeid ennetähtaegselt 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.

Tulude arvestus

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 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

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Juhatuse liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseamiseks

Date/kuupäev..... 06.04.2009

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Raha ja raha ekvivalendid

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).

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

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 lisas 10.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, 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 ilmneseid 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.

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Juhatus liige:



Initialed for identification purposes only

Alkidekirjeldus / Identifitseerimiseks

Date / Kuupäev..... 06.04.2009

Signature / Allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 1. Müügitulu

Tegevusalad	2008	2007
Ehitusteenus	336 275 832	102 207 864
Hooldusteenus	4 999 485	704 167
Kokku	341 275 317	102 912 031

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	341 275 317	102 912 031
Kokku	341 275 317	102 912 031

Lisa 2. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Ehitustööd	-320 472 702	-97 309 581
Haldus- ja hoolduskulud	-3 228 163	-448 093
Muud kulud	-461 319	-139 155
Kokku	-324 162 184	-97 896 829

Lisa 3. Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulud	33 245 331	4 208 145
Intressikulud	-17 414 752	-2 230 076
Kasum(-kahjum) valuutakursi muutustest	-8 253	891
Muud finantskulud	-416 575	-21 996
Kokku	15 405 751	1 956 964

Intressituludena on kajastatud Tallinna Linnale esitatud nõudest arvestatud intressid summas 33 231 tuh. krooni (2007.a. 4 205 tuh. krooni). Muud intressitulud moodustasid 14 tuh. krooni (2007.a. 3 tuh. krooni).

Intressikuludena on kajastatud pikaajaliselt pangalaenuks arvestatud intressid 15 403 tuh. krooni (2007.a. 1 398 tuh. krooni) ja kontsernisestelt laenuks arvestatud intressid 2 011 tuh. krooni (2007.a. 832 tuh. krooni). Vastavalt laenulepingule on pikaajalise laenu aastaseks intressimääraks kuue kuu EURIBOR + 0,41%, kontsernisestest laenu aastaseks intressimääraks on 7%.

Juhatus liige:



Initialed for identification purposes only
Allokirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 06.04.2009
Signature/alla...
KPMG, Tallinn

Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata summad	505 774	18 087
Maksude ettemaksed (lisa 6)	745 943	5 854 916
Lühiajalised nõuded Tallinna Linnale (Lisa 5)	56 719 305	11 083 980
Muud lühiajalised nõuded	3 824	0
Kokku	57 974 846	16 956 983

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

31.12.2008	Alus- valuuta	Saldo 31.12.2008	2009. tasumisele kuuluv osa	Pikaajaline osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Nõue Tallinna Linnale	EEK	452 012 596	56 719 305	395 293 291	9.11.2036	8%
Kokku		452 012 596	56 719 305	395 293 291		

31.12.2007	Alus- valuuta	Saldo 31.12.2007	2008. tasumisele kuuluv osa	Pikaajaline osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Nõue Tallinna Linnale	EEK	103 688 406	11 083 980	92 604 426	9.11.2036	8%
Kokku		103 688 406	11 083 980	92 604 426		

Nõue Tallinna Linnale tuleneb teenuste kontsessioonilepingute kajastamisel rakendatud valmidusastme meetodist.

Lisa 6. Maksunõuded ja kohustused

Maksunõudena on kajastatud käibemaksunõue summas 745 943 krooni (2007: 5 854 916 kr).

Juhatusel liige:



Initialed for verification purposes only

Alustatud jaatuseks

Date/alguse... 06.04.2009

Signature/alguse...

KPMG, Tallinn

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	3 543 524	20 060 517
Intressivõlad	3 418 056	1 216 926
Kokku	6 961 580	21 277 443

Lisa 8. Laenukohustused

31.12.2008	Alus- valuuta	Saldo	2009.a. tasumisele kuuluv osa	Pikaajaline osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajaline pangalaen	EUR	374 801 967	0	374 801 967	09.11.2036	1 kuu EURIBOR +0,41%
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	EEK	16 643 603	0	16 643 603	09.11.2036	7%
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt	EEK	21 990 000	0	21 990 000	09.11.2036	7%
Arvelduslaen	EEK	4 058 872	4 058 872	0	11.03.2009	1 kuu EURIBOR + 1,5%
Laenukohustused kokku		417 494 442	4 058 872	413 435 570		

31.12.2007	Alus- valuuta	Saldo	2008.a. tasumisele kuuluv osa	Pikaajaline osa	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajaline pangalaen	EUR	140 515 257	0	140 515 257	09.11.2036	1 kuu EURIBOR + 0,54%
Pikaajaline laen emaettevõtjalt	EEK	15 364 603	0	15 364 603	31.12.2010	7%
Arvelduslaen	EEK	4 355 989	4 355 989	0	60 päeva	1 kuu EURIBOR + 0,85%
Laenukohustused kokku		160 235 849	4 355 989	155 879 860		

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on seatud panga kasuks hüpoteek Tallinnas asuvatele kinnistutele (koolid). Hüpoteegi summa on 442 000 000 krooni. Laenu käendab kontserni emaettevõtte AS U.S. Invest.

Laen summas 16 643 603 krooni on kontserni emaettevõtelt AS U.S. Invest ning laen summas 21 990 000 krooni on kontserni kuuluvalt ettevõtelt Rotermann Eesti OÜ koolide renoveerimiseks saadud laen. Pangalaenu tagasimakse kuupäev saabub 31.12.2036.

Juhatuse liige:



Initialed for verification purposes only

Alusdokumendi koostamiseks

.....

Signatuur/.....

Eesti AS, Tallinn

Lisa 9. Teenuse kontsessioonikokkuleppe kajastamine

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.

Osutatav teenus	2008		2007	
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	322 453 041	341 275 317	97 882 490	102 912 031
Intressitulud (sisemine intressimäär 8,05%)		33 231 149		4 205 230
Saldo 01.01.2007				<u>0</u>
Aruandeperioodil (2007a.) arvele võetud nõuded				107 117 261
Laekumised Tallinna Linnalt				<u>-3 428 855</u>
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2007				<u>103 688 406</u>
Aruandeperioodil (2008.a.) arvele võetud nõuded				374 506 466
Laekumised Tallinna Linnalt				<u>-26 182 276</u>
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2008				<u>452 012 596</u>

Lisa 10. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustab 34 083 498 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedä jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 157 535 krooni, seega saab dividendidena välja maksta 26 925 963 krooni.

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

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;

Juhatuse liige:



Initialed for identification purposes only

Auditor's identification

Date/any text... 06.04.2009

Signature/initials... 

ERMAG, Tallinn

- 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.

Vivatex Holding OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba/teenuse ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes ning bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod järgmised:

Lühi- ja pikaajalised kohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Muud lühiajalised kohustused ematettevõttele	1 996 870	832 448
Muud lühiajalised kohustused samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	3 683 033	91 450
Lühiajalised kohustused teistele seotud osapooltele	706 089	0
Saadud laen ematettevõttelt (Lisa 8)	16 643 603	15 364 603
Saadud laen samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (Lisa 8)	21 990 000	0
Kokku	45 019 595	16 288 501

Ostud

	2008	2007
Ostud teistelt samasse gruppi kuuluvatelt ettevõtetelt	203 897 855	465 000
Ostud teistelt seotud osapooltelt	5 450 337	0
	209 348 192	465 000

Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressikulu kontserni ematettevõttele	1 164 261	832 448
Intressikulu kontserni ettevõttele	846 258	0
	2 010 519	832 448

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatus liige:



Initialed for identification purposes only

Alkajate ja allkajate nimed

Date/kuupäev..... 06.04.2009

Signature/allkaj.....

KPMG, Tallinn

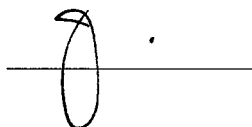
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Juhatus poolt koostatud majandusaasta aruanne on esitatud osanike üldkoosolekule.

Osaühingu Vivatex Holding 2008. a. (01.01.2008 kuni 31.12.2008) majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek.

Juhatuse liige:

(Esko Parelo)

A handwritten signature, appearing to be 'Esko Parelo', written over a horizontal line.

Juhatuse liige:

A handwritten signature, possibly 'Esko Parelo', written over a horizontal line.



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone
Fax
Internet

+372 6 268 700
+372 6 268 777
www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Vivatex Holding OÜ osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud Vivatex Holding OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollistüsteemi 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 sisekontrollistüsteemi, 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 6. aprill 2009

KPMG Baltics AS

Taivo Epner
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Vivatex Holding jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	6 204 354 krooni
2008. a. kasum	27 879 144 krooni
Kokku jaotamata kasum	34 083 498 krooni

Juhatus teeb ettepaneku jaotada jaotamata kasum alljärgnevalt:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Kanda 2008. a kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumisse | 27 879 144 krooni |
| 2. Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb | 34 083 498 krooni |

Juhatuse liige:



Osanike nimekiri

AS U.S.Invest AS

Äriregistrikood:

10560792

Aadress:

Ahtri tn.6A, Tallinn 10151

Osade arv:

üks

Osa nimiväärtus:

40 000 krooni

Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:

27.07.2006

Juhatuse liige:



Tegevusalade loetelu

Aruandeperioodi tegevusalad	01.01. - 31.12.2008
Hoonestusprojektide arendus (41101)	336 275 832
Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevused (68329)	4 999 485
Kokku	341 275 317

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01.2009 - 31.12.2009

Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevused (68329)

