

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vivatex Holding OÜ

registrikood: 11271707

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6264600

faks: +372 6264601

e-posti aadress: priit@usinvest.eu

veebilehe aadress: priit@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Laenukohustised	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Intressitulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Teenuste kontsessioonikokkulepped	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Vivatex Holding OÜ põhitegevusalaks on vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga viie koolimaja halduskohustuse täitmine. Ettevõtte müügitulu 2023. aastal oli 1 671 tuhat (2022 a. 1 370 tuhat) eurot ning teenuse osutamisega otseselt seotud kulud moodustasid 1 125 tuhat (2022 a. 984 tuhat) eurot. Ettevõtte majandustegevust juhib kaheliikmeline juhatus.

Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid. 24. veebruaril 2022.a. alanud Venemaa sõda Ukraina vastu mõjutab nii hankijate kui üürnike ebakindlust. Kuigi võrreldes eelmise aastaga on energia ja ehitusmaterjalide hinnad stabiliseerunud, siis püsib endiselt sõjalise konflikti eskaleerumise risk, mis võib avaldada mõju ettevõtte tegevusele. Inflatsioon on naasmas varasemale tasemele, kuid ka majanduskasv on aeglustunud ning keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist on oodata pikema perioodi jooksul.

Intressimäärade muutumise risk. Vivatex Holding OÜ finantskohustused on seotud Euriboriga ning on ujuva intressimääraga. Intressirisk on maandamata, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua intressikulude kasvu. Ettevõtte planeerib ja jälgib regulaarselt oma rahavooge, et oleks tagatud piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

Vivatex Holding OÜ majandustegevus ei ole olulises osas tsükliline ega hooajaline.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Brutokasumimäär	32,7%	28,1%
Puhasrentaablus	100,1%	248,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,3	22,5
ROA	4,9%	6,2%
ROE	36,5%	12,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024. aastal jätkab ettevõtte Tallinna Linnale kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Tallinna Linnaga sõlmitud lepingud lõppevad 2036. aastal.

/allkirjastatud digitaalselt /

Priit Pöld

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	120 601	1 246 270	
Nõuded ja ettemaksed	21 495 946	40 025 296	2
Kokku käibevarad	21 616 547	41 271 566	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	12 686 580	13 554 799	2
Kokku põhivarad	12 686 580	13 554 799	
Kokku varad	34 303 127	54 826 365	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	837 973	987 991	4
Võlad ja ettemaksed	3 228 047	843 464	5
Kokku lühiajalised kohustised	4 066 020	1 831 455	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 652 830	26 382 604	4
Kokku pikaajalised kohustised	25 652 830	26 382 604	
Kokku kohustised	29 718 850	28 214 059	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	0	20 300 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 909 494	2 909 364	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 671 971	3 400 130	
Kokku omakapital	4 584 277	26 612 306	
Kokku kohustised ja omakapital	34 303 127	54 826 365	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 670 570	1 369 601	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 124 626	-984 147	9
Brutokasum (-kahjum)	545 944	385 454	
Üldhalduskulud	-314 225	-272 154	10
Muud ärikulud	-21 249	0	
Äriksuam (kahjum)	210 470	113 300	
Intressitulud	3 301 026	3 993 412	13
Intressikulud	-1 286 037	-468 420	12
Muud finantstulud ja -kulud	0	-84 034	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 225 459	3 554 258	
Tulumaks	-553 488	-154 128	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 671 971	3 400 130	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	210 470	113 300	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 970 962	1 663 632	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	200 381	-64 991	5
Muud rahavood äritegevusest	2 727 263	2 751 609	13
Kokku rahavood äritegevusest	23 109 076	4 463 550	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	370	2 199 707	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	370	2 199 707	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	28 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-879 793	-21 179 753	4
Makstud intressid	-1 279 159	-1 161 726	
Makstud dividendid	-1 527 500	-8 860 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-248 663	-2 133 605	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-20 300 000	-84 034	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 235 115	-5 419 118	
Kokku rahavood	-1 125 669	1 244 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 246 270	2 131	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 125 669	1 244 139	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120 601	1 246 270	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	20 300 000	3 716 864	24 019 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 400 130	3 400 130
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-807 500	-807 500
31.12.2022	2 556	256	20 300 000	6 309 494	26 612 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 671 971	1 671 971
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-3 400 000	-3 400 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-20 300 000	0	-20 300 000
31.12.2023	2 556	256	0	4 581 465	4 584 277

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivatex Holding 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Teenuste kontsessioonikokkulepped

Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuste kontsessiooni-kokkulepete kajastamisel lähtutakse RTJ 16-s toodud erasektori üksusele kehtestatud nõuetest (vt. Lisa 18). Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes valmidusastme meetodist. Õigust tasule ehitus- või rekonstrueerimisteenuste eest kajastatakse kas finantsvarana või immateriaalse varana, sõltuvalt sellest, kas see õigus on tingimusteta või mitte.

Finantsvarad

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

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

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Finantskohustised

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

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

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu 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 osutamist saadavad tulud ja kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Tulumaksumäär on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2019 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

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

Rahavoogude aruanne

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 811	18 811	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 811	18 811	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	425	425	0	0	3
Laenunõuded	14 139 612	14 139 612	0	0	15
Muud nõuded	1 394 997	1 394 997	0	0	
Intressinõuded	1 394 997	1 394 997	0	0	
Ettemaksed	3 529	3 529	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 529	3 529	0	0	
Nõuded Tallinna linn	17 925 152	5 238 572	8 511 370	4 175 210	16
Muud lühiajalised nõuded	700 000	700 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 182 526	21 495 946	8 511 370	4 175 210	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 269	1 269	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 269	1 269	0	0	3
Laenunõuded	34 439 776	34 439 776	0	0	15
Muud nõuded	821 605	821 605	0	0	
Intressinõuded	821 605	821 605	0	0	
Ettemaksed	2 058	2 058	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 058	2 058	0	0	
Nõuded Tallinna linn	18 314 118	4 759 319	8 426 273	5 128 526	16
Muud lühiajalised nõuded	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 580 095	40 025 296	8 426 273	5 128 526	

Laenunõue summas 14 140 tuhat (2022 a. 34 440 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto positiivsest saldost. Tähtaeg 31.12.2023, intressimäär 5% (2022 a. 3,5%) ja alusvaluuta euro. Kontsernikonto kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu.

Muud lühiajalised nõuded sisaldab tähtajalist hoiust pangas 700 tuhat (2022 a. 0) eurot tähtajaga 22.11.2024 (31.12.2022: 0 eur), intressimäär 3,7%.

Nõue Tallinna linnale tähtajaks on 09.11.2036

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	110 790	0	65 000
Käibemaks	0	6	0	109
Üksikisiku tulumaks	0	10 844	0	7 968
Sotsiaalmaks	0	24 754	0	17 652
Kohustuslik kogumispension	0	882	0	640
Töötuskindlustusmaksed	0	1 647	0	1 214
Ettemaksukonto jääk	425		1 269	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	425	148 923	1 269	92 583

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline investeerimislaen	26 490 803	837 973	25 652 830	0	6 kuu EURIBOR +1,49%%	EUR	25.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	26 490 803	837 973	25 652 830	0			
Laenukohustised kokku	26 490 803	837 973	25 652 830	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline investeerimislaen	27 370 595	987 991	26 382 604	0	6 kuu EURIBOR +1,49%%	EUR	25.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	27 370 595	987 991	26 382 604	0			
Laenukohustised kokku	27 370 595	987 991	26 382 604	0			

Pikaajalise investeerimislaenu tagatiseks on seatud panga kasuks hüpoteek Tallinnas asuvate koolide kinnistutele seatud hoonestusõigusele kogusummas 28 248 tuhat eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	168 738	168 738	0	0	
Võlad töövõtjatele	72 767	72 767	0	0	
Maksuvõlad	148 923	148 923	0	0	3
Muud võlad	2 837 619	2 837 619	0	0	
Intressivõlad	23 666	23 666	0	0	
Dividendivõlad	2 813 953	2 813 953	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 228 047	3 228 047	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 486	47 486	0	0	
Võlad töövõtjatele	49 979	49 979	0	0	
Maksuvõlad	92 583	92 583	0	0	3
Muud võlad	653 416	653 416	0	0	
Intressivõlad	16 788	16 788	0	0	
Dividendivõlad	636 628	636 628	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	843 464	843 464	0	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 936 974	5 310 618
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	644 491	998 876
Kokku tingimuslikud kohustised	4 581 465	6 309 494

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 670 570	1 369 601
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 670 570	1 369 601
Kokku müügitulu	1 670 570	1 369 601
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldus - ja hooldusteenused	1 669 970	1 369 001
Renditeenus	600	600
Kokku müügitulu	1 670 570	1 369 601

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	-277 979	-241 832	11
Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-320 665	-287 739	
Muud põhitegevusega seotud kulud	-19 749	-18 078	
Puhastusteenuse osutamisega seotud kulud	-193 279	-150 610	
Suuremahulised rekonstrueerimiskulud	-312 954	-285 888	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 124 626	-984 147	16

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	-269 276	-207 879	11
Tugiteenused	-20 666	-22 267	
Muud üldhalduskulud	-24 283	-42 008	
Kokku üldhalduskulud	-314 225	-272 154	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-417 108	-343 209
Sotsiaalmaksud	-130 147	-106 502
Kokku tööjõukulud	-547 255	-449 711
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	24
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	21	23
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-1 286 037	-468 420
Kokku intressikulud	-1 286 037	-468 420

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	573 763	1 241 802	15
Muud intressitulud	2 727 263	2 751 610	16
Kokku intressitulud	3 301 026	3 993 412	

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 400 000	553 488	807 500	154 128
Kokku	3 400 000	553 488	807 500	154 128

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	15 534 609	35 261 381	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 534 609	35 261 381	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 423 114	550 614	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 188	8 412	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 696	34 567	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 517 998	593 593	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	35 668 451	-1 228 675	34 439 776	1 241 802	2
Kokku antud laenud	35 668 451	-1 228 675	34 439 776	1 241 802	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	34 439 776	-20 300 164	14 139 612	573 392	2
Kokku antud laenud	34 439 776	-20 300 164	14 139 612	573 392	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 469 137	-2 469 137	0	43 971	4
Kokku laenukohustised	2 469 137	-2 469 137	0	43 971	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 719	3 140
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 044	1 419
Kokku müüdid	3 763	4 559

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	3 250	1 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 095	22 354
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	562 648	683 536
Kokku ostetud	586 993	707 390

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	25 812	25 812

Kontsernikonto Swedbank-s kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu.

Lisa 16 Teenuste kontsessioonikokkulepped

(eurodes)

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

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

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

Nõuded Tallinna linnale vt. Lisa 2.

Intressitulud vt. Lisa 13.

Kulud vt. Lisa 9.

Osutatav teenus	2023	Tulud	2022	Tulud
	Kulud		Kulud	
Ehitus- ja hooldusteenused	1 124 626	1 643 090	984 147	1 355 710
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 727 263		2 751 610

Saldo 01.01.2022	18 543 802
Aruandeperioodil (2022 a.) arvele võetud nõuded	4 107 320
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 337 004
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2022	18 314 118
Aruandeperioodil (2023 a.) arvele võetud nõuded	4 370 352
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 759 318
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2023	17 925 152

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2024

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	06.05.2024
ÜLARI NIINEMÄGI	Juhatuse liige	06.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vivatex Holding OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Vivatex Holding OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

6. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	06.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 909 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 671 971
Kokku	4 581 465
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 581 465
Kokku	4 581 465

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 909 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 671 971
Kokku	4 581 465
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 581 465
Kokku	4 581 465

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1670570	100.00%	Jah