

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Vivatex Holding OÜ

registrikood: 11271707

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rotermanni tn 8

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264600

faks: +372 6264601

e-posti aadress: info@usre.ee

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 Muud äritulud	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Intressitulud	15
Lisa 15 Tulumaks	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Teenuste kontsessioonikokkulepped	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Vivatex Holding OÜ põhitegevusalaks on vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga viie koolimaja halduskohustuse täitmine. Ettevõtte müügitulu 2024. aastal oli 1 781 tuhat (2023 a. 1 671 tuhat) eurot ning teenuse osutamisega otseselt seotud kulud moodustasid 1 350 tuhat (2023 a. 1 125 tuhat) eurot. Ettevõtte majandustegevust juhib kaheliikmeline juhatuse.

2024. aasta novembris sõlmiti leping Vabriku tn. 18, Tallinn hoonestusõiguse müügiks Tallinna linnale ja millega anti üle Kalamaja Põhikooli haldamine.

Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid. 2024. aastal kujunesid Eesti ja Euroopa majanduskeskkonna arengud keeruliseks, mõjutades otseselt ka kinnisvarasektorit. Eesti majandus jäi 2023. aasta langusest taastudes endiselt mõõdukasse kasvu. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal võrreldes 2023. aasta keskmisega 3,5%, ehitushinnaindeksi muutus oli 1,6%. Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertspankade väljastatud ettevõtete laene, langes aasta jooksul 1,33% võrra ja jõudis 2024. aasta lõpuks 2,568%-ni.

Intressimäärade muutumise risk. Vivatex Holding OÜ finantskohustused on valdavalt 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 tagada piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

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

Peamised finantssuhtarvud:

	2024	2023
Brutokasumimäär	24,3%	32,7%
Puhasrentaablus	1137,4%	100,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,0	5,3
ROA	39,0%	4,9%
ROE	86,8%	36,5%

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

2025. aastal jätkab ettevõtte Tallinna Linnale kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Tallinna Linnaga sõlmitud lepingud lõppevad 2036. aastal.

/allkirjastatud digitaalselt /

Gert Jostov

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	294 867	120 601	
Nõuded ja ettemaksed	25 710 608	21 495 946	2
Kokku käibevarad	26 005 475	21 616 547	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	25 898 545	12 686 580	2
Kokku põhivarad	25 898 545	12 686 580	
Kokku varad	51 904 020	34 303 127	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 316 161	837 973	4
Võlad ja ettemaksed	1 042 572	3 228 047	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 358 733	4 066 020	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 194 439	25 652 830	4
Kokku pikaajalised kohustised	26 194 439	25 652 830	
Kokku kohustised	28 553 172	29 718 850	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 081 464	2 909 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 266 572	1 671 971	
Kokku omakapital	23 350 848	4 584 277	
Kokku kohustised ja omakapital	51 904 020	34 303 127	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 781 806	1 670 570	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 349 715	-1 124 626	10
Brutokasum (-kahjum)	432 091	545 944	
Üldhalduskulud	-356 277	-314 225	11
Muud äritulud	18 667 622	0	9
Muud ärikulud	-2 000	-21 249	
Äri kasum (kahjum)	18 741 436	210 470	
Intressitulud	3 263 329	3 301 026	14
Intressikulud	-1 430 326	-1 286 037	13
Muud finantstulud ja -kulud	-2 500	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 571 939	2 225 459	
Tulumaks	-305 367	-553 488	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 266 572	1 671 971	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 741 436	210 470	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-18 667 622	0	9
Kokku korrigeerimised	-18 667 622	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 934 183	-329 202	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-25 712	200 381	
Laekunud intressid	2 686 233	2 727 263	
Kokku rahavood äritegevusest	8 668 518	2 808 912	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-4 149 836	0	2
Antud laenude tagasimaksed	0	20 300 164	
Laekunud intressid	33 744	370	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 116 092	20 300 534	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 000 000	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	-980 202	-879 793	4
Makstud intressid	-1 433 830	-1 279 159	
Makstud dividendid	-3 407 000	-1 527 500	
Makstud ettevõtte tulumaks	-554 628	-248 663	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 500	-20 300 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 378 160	-24 235 115	
Kokku rahavood	174 266	-1 125 669	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	120 601	1 246 270	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	174 266	-1 125 669	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	294 867	120 601	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	20 266 571	20 266 571
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	-1 500 000	-1 500 000
31.12.2024	2 556	256	0	23 348 036	23 350 848

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivatex Holding 2024. 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 miinusemärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Finantskohustised

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks oli kuni 31.12.2024 20% (20/80 dividendide netosummast) või regulaarselt väljamakstavatelt dividendidelt 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 01.01.2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 dividendide netosummast). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumi dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on esitatud 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 aktsiaosaluse).

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks 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 2024 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 625	3 625	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 625	3 625	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43	43	0	0	3
Laenunõuded	18 289 448	18 289 448	0	0	16
Muud nõuded	1 938 349	1 938 349	0	0	
Intressinõuded	1 938 349	1 938 349	0	0	
Ettemaksed	932	932	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	932	932	0	0	
Nõuded Tallinna linn	30 676 537	4 777 992	8 748 304	17 150 241	17
Muud lühiajalised nõuded	700 219	700 219	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 609 153	25 710 608	8 748 304	17 150 241	

	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	16
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	17
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	

Laenunõue summas 18 289 tuhat (31.12.2023: 14 140 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto positiivsest saldost. Tähtaeg 31.12.2025, intressimäär 5% (2023 a. 5%) ja alusvaluuta euro. Kontsernikonto kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu.

Muud lühiajalised nõuded sisaldab tähtajalist hoiust pangas 700 tuhat eurot tähtajaga 05.12.2025 (31.12.2023: 700 tuhat eur), intressimäär 2,4% (2023 a. 3,7%).

Vivatex Holding OÜ kontsessioonilepingute täitmisega seotud nõue Tallinna Linna vastu muutus 2024.a. arvestuslikust intressitulust tulenevalt 2 686 233 euro võrra (2023.a. 2 727 263), teenuste osutamisega seotud tuludest tulenevalt 1 756 975 (2023.a. 1 643 090) euro võrra, lepingu lõppemisel makstava hüvitise diskonteerimisest tulenevalt 2 288 763 euro võrra ning laekunud rendimaksetest tulenevalt - 5 209

446 (2023.a.- 4 759 318) euro võrra. Lisaks kajastub aruandeaasta muude finantskulude all nõude ümberhindlusest tulenev kasum summas 16 378 859 eurot. Nõue laekub kontsessioonilepingu kehtivuse aja jooksul, s.o. kuni aastani 2036.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	168 079	0	110 790
Käibemaks	0	127	0	6
Üksikisiku tulumaks	0	9 492	0	10 844
Sotsiaalmaks	0	22 443	0	24 754
Kohustuslik kogumispension	0	859	0	882
Töötuskindlustusmaksed	0	1 459	0	1 647
Ettemaksukonto jääk	43		425	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43	202 459	425	148 923

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline investeerimislaen	27 510 600	1 316 161	26 194 439		6 kuu EURIBOR +1,49%%	EUR	25.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	27 510 600	1 316 161	26 194 439				
Laenukohustised kokku	27 510 600	1 316 161	26 194 439				

	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		6 kuu EURIBOR +1,49%%	EUR	25.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	26 490 803	837 973	25 652 830				
Laenukohustised kokku	26 490 803	837 973	25 652 830				

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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	85 567	85 567	
Võlad töövõtjatele	76 691	76 691	
Maksuvõlad	202 459	202 459	3
Muud võlad	677 855	677 855	
Intressivõlad	20 163	20 163	
Dividendivõlad	657 692	657 692	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 042 572	1 042 572	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	168 738	168 738	
Võlad töövõtjatele	72 767	72 767	
Maksuvõlad	148 923	148 923	3
Muud võlad	2 837 619	2 837 619	
Intressivõlad	23 666	23 666	
Dividendivõlad	2 813 953	2 813 953	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 228 047	3 228 047	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 211 468	3 936 974
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 136 568	644 491
Kokku tingimuslikud kohustised	23 348 036	4 581 465

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 781 806	1 670 570
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 781 806	1 670 570
Kokku müügitulu	1 781 806	1 670 570
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haldus - ja hooldusteenused	1 781 206	1 669 970
Renditeenus	600	600
Kokku müügitulu	1 781 806	1 670 570

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Varude väärtuse taastamine (ümberhindlus)	16 378 859	0	17
Kasum Kalamaja Põhikooli hoonestusõiguse müügist	2 288 763	0	17
Kokku muud äritulud	18 667 622	0	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	-287 203	-277 979	12
Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-467 527	-314 010	
Hoonestusõigustasu, maamaks, kindlustus	-111 271	-26 404	
Puhastusteenuse osutamisega seotud kulud	-197 228	-193 279	
Suuremahulised rekonstrueerimiskulud	-286 486	-312 954	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 349 715	-1 124 626	17

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	-261 800	-269 276	12
Tugiteenused	-35 979	-20 666	
Muud üldhalduskulud	-58 498	-24 283	
Kokku üldhalduskulud	-356 277	-314 225	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-407 669	-417 108
Sotsiaalmaksud	-141 334	-130 147
Kokku tööjõukulud	-549 003	-547 255
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	22
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	21	21
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-1 430 326	-1 286 037
Kokku intressikulud	-1 430 326	-1 286 037

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	577 096	573 763	16
Muud intressitulud	2 686 233	2 727 263	17
Kokku intressitulud	3 263 329	3 301 026	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 500 000	305 367	3 400 000	553 488
Kokku	1 500 000	305 367	3 400 000	553 488

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	20 227 796	15 534 609	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 227 796	15 534 609	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	516 114	2 423 114	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 691	9 188	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 549	85 696	
Kokku võlad ja ettemaksed	591 354	2 517 998	

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	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	14 139 612	4 149 836	18 289 448	543 351	2
Kokku antud laenud	14 139 612	4 149 836	18 289 448	543 351	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 719
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 245	2 044
Kokku müüdnud	2 245	3 763

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 566	3 250
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 979	21 095
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	579 133	562 648
Kokku ostetud	617 678	586 993

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2024	2023
Arvestatud tasu	11 434	25 812

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

Lisa 17 Teenuste kontsessioonikokkulepped

(eurodes)

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

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

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

Nõuded Tallinna linnale vt. Lisa 2.

Intressitulud vt. Lisa 14.

Kulud vt. Lisa 10.

Muud äritulud vt. Lisa 9

Osutatav teenus	2024		2023	
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	1 349 715	1 756 975	1 124 626	1 643 090
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 686 233		2 727 263

Saldo 01.01.2023

Aruandeperioodil (2023 a.) arvele võetud nõuded

Laekumised Tallinna Linnalt

Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2023

18 314 118

4 370 352

-4 759 318

17 925 152

Aruandeperioodil (2024 a.) arvele võetud nõuded

Laekumised Tallinna Linnalt

Kalamaja Põhikooli hoonestusõiguse müügi mõju

Nõuete ümberhindlus

Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2024

4 443 209

-5 209 446

-2 861 237

16 378 859

30 676 537

Kalamaja Põhikooli hoonestusõiguse müük

Nõude summa müügi hetkel

5 150 000

2 861 237

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2025

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERT JOSTOV	Juhatuse liige	05.05.2025
ÜLARI NIINEMÄGI	Juhatuse liige	05.05.2025

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 2024 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 2024 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 märkimisväärset kahtlust 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

5. mai 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	05.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 081 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 266 572
Kokku	23 348 036
Jaotamine	
Dividendideks	-799 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 549 036
Kokku	21 750 036

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 081 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 266 572
Kokku	23 348 036
Jaotamine	
Dividendideks	-799 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 549 036
Kokku	21 750 036

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse kombineeritud teenus	81101	EMTAK 2025	1781806	100.00%	Jah