

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Vivatex Holding OÜ

registrikood: 11271707

tänav: Rotermanni 8

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: 6 264 200

e-posti aadress: info@usrealestate.eu

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Muud võlad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Lisa 18 Teenuse kontsessioonikokkulepped	17

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond

Maailmamajanduse olukord on taastunud varasemast prognoosist kiiremini ning 2010.aasta tervikuna lõppes märksa positiivsemas seisus. Suvised ohumärgid, majanduskasvu aeglustumisest ei realiseerunud ning majandus pöördus taas tõusule.

Eesti majanduses aeglustus langus 2010.aasta esimeses kvartalis ning pöördus teises kvartalis taas tõusule. Sisendite kallinemine ehitustootmises ning mitmete ehitusfirmade orienteerumine välisurgudele on põhjustanud ehitusteenuse üldise kallinemise. Võrreldes ehitusturu põhjaga 2009.aastal on ehitushinnad kasvanud 20 -25%. Ehitus- ja kinnisvarasektori madalat aktiivsust on soodustanud ka pankade ettevaatlik lähenemine arendusprojektide rahastamisel. Kinnisvara sektoris prognoositakse turu mõningast elavnemist.

Ettevõtte majandustegevus

Vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga jätkas Vivatex Holding OÜ 2010. aastal viie koolimaja halduskohustuse täitmist.

Ettevõtte müügitulu 2010. aastal oli 13,388 miljonit krooni ning teenuse osutamisega otseselt seotud kulud moodustasid 7,595 tuh. krooni. Vivatex Holding OÜ puhaskasumiks kujunes 2010.aastal 23,504 miljonit krooni. Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2010. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Brutokasumimäär	43,3%	2,7%
Puhasrentaablus	175,6%	28,7%
Lühiajaliste kohustuste katte-kordaja	10,67	7,03
ROA	4,8%	0,7%
ROE	38,6%	8,9%

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

2011. aastal jätkab ettevõtte Tallinna Linnale kinnisvara haldusteenuste pakkumist. Tallinna Linnaga sõlmitud lepingud lõppevad 2036. aastal.

/allkirjastatud digitaalselt /

Priit Pöld

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	89 249	88 239	
Nõuded ja ettemaksed	132 695 382	100 302 095	2
Kokku käibevara	132 784 631	100 390 334	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	353 541 597	363 020 364	
Kokku põhivara	353 541 597	363 020 364	
Kokku varad	486 326 228	463 410 698	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 241 614	5 006 913	5
Võlad ja ettemaksed	8 829 158	9 268 674	
Kokku lühiajalised kohustused	14 070 772	14 275 587	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	406 066 018	408 428 657	5
Võlad ja ettemaksed	5 244 258	3 265 158	7
Kokku pikaajalised kohustused	411 310 276	411 693 815	
Kokku kohustused	425 381 048	425 969 402	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	16
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 397 296	34 083 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 503 884	3 313 798	
Kokku omakapital	60 945 180	37 441 296	
Kokku kohustused ja omakapital	486 326 228	463 410 698	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	13 388 428	11 533 375	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 594 635	-11 217 277	9
Brutokasum (-kahjum)	5 793 793	316 098	
Üldhalduskulud	-1 247 601	-2 067 869	10
Muud äritulud	0	4	
Muud ärikulud	-3 358 733	-1 179 624	12
Ärikasum (-kahjum)	1 187 459	-2 931 391	
Finantstulud ja -kulud	22 316 425	6 245 189	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 503 884	3 313 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 503 884	3 313 798	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 187 459	-2 931 391	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-28 051 665	13
Kokku korrigeerimised	0	-28 051 665	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 539 573	25 020 897	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 689 626	3 148 266	
Muud rahavood äritegevusest	42 551 781	42 761 188	
Kokku rahavood äritegevusest	50 589 187	39 947 295	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-41 893 566	-35 518 775	2
Laekunud intressid	6 121	734 444	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1 486 427	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-43 373 872	-34 784 331	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 878 974	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 006 913	0	5
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-4 058 872	
Makstud intressid	-5 059 821	-6 314 224	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-26 545	-17 012	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 214 305	-10 390 108	
Kokku rahavood	1 010	-5 227 144	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 239	5 315 383	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 010	-5 227 144	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	89 249	88 239	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	34 083 498	34 127 498
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 313 798	3 313 798
31.12.2009	40 000	4 000	37 397 296	37 441 296
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			23 503 884	23 503 884
31.12.2010	40 000	4 000	60 901 180	60 945 180

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivatex Holding 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

Teenuste kontsessioonikokkulepped

Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuste kontsessiooni-kokkulepete kajastamisel lähtutakse RTJ 17 (kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna poolt 11.02.2008) toodud erasektori üksusele kehtestatud nõuetest (lisa 18). Juhendi rakendamine on kohustuslik 1.1.2009 ja hiljem algavate majandusaastate kohta koostatavates raamatupidamise aastaaruannetes. Ettevõtte juhtkond otsustas rakendada juhendi nõudeid ennetähtaegselt (al. 2008.aastast) kooskõlas juhendi jõustumissätetega.

Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes valmidusastme meetodist. Õigust tasule ehitus- või rekonstrueerimisteenuste eest kajastatakse kas finantsvarana või immateriaalse varana, sõltuvalt sellest, kas see õigus on tingimusteta või mitte.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Ettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub Rotermann Grupp OÜ kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena. Rahavoogude aruandes näidatakse konsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

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

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale 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.

Nõuded ja ettemaksed

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

Finantskohustused

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 ettevõtte 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.

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

Tulud

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

Tulu ehitus- ja rekonstrueerimisteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Valmidusastme leidmisel võetakse aluseks bilansipäeval tehtud tegelike kulutuste ja eelarveliste kulutuste suhe. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

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

Lisainformatsioon

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 006	5 551 476	
Ostjatelt laekumata arved	1 006	5 551 476	
Muud nõuded	484 749 546	457 770 983	
Laenunõuded	65 788 974	35 518 775	4; 15
Intressinõuded	0	302 532	4; 15
Nõue Tallinna linn lühiajaline osa	66 905 402	58 929 312	4
Nõue Tallinna linn pikaajaline osa	352 055 170	363 020 364	4
Tagatisraha (Handelsbanken kontol)	1 486 427	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	486 236 979	463 322 459	

Kontsernikonto jääk on kajastatud laenunõudena summas 77,412 milj. krooni samasse kontserni kuuluva ettevõtte Rotermann Grupp OÜ vastu. Intressinõuded summas 5,676 milj. krooni on Swedbank kontsernikontolt arvestatud intressid Rotermann Grupp OÜ-le. Intressimäär 9%. Kontsernikonto emaettevõtja on Rotermann Grupp OÜ. Seoses Rotermann Grupp OÜ negatiivsete majandusnäitajatega aruandeperioodi lõpul on juhatus hinnanud kontsernikonto ja sellelt arvestatud intressinõuete tõenäolist laekumist ja on kandnud aruandeperioodi kuludesse ebatõenäoliselt laekuvast osast summas 17,300 milj. krooni väärtuses (intresse summas 5,676 milj. ja laenunõuet 11,624 milj. krooni).

Ettevõttele kuuluval pangakontol Handelsbankenil on panditud rahalised vahendid laenulepingust (vt. Lisa 5) tulenevate nõuete tagamiseks summas 1,486 milj. krooni.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 266 862	993 611
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 266 862	993 611

vt. Lisa 6.

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	65 788 974	65 788 974			2; 15
Muud nõuded	418 960 572	66 905 402	305 531 031	46 524 139	2; 18
Kokku muud nõuded	484 749 546	132 694 376	305 531 031	46 524 139	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	35 518 775	35 518 775			2; 15
Intressinõuded	302 532	302 532			2; 15
Muud nõuded	421 949 676	58 929 312	301 673 427	61 346 937	2; 18
Kokku muud nõuded	457 770 983	94 750 619	301 673 427	61 346 937	

Muude nõuete real on kajastatud nõue Tallinna linnale.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise investeerimislaenu lühiajaline osa	5 241 614	5 241 614	0	0	1 kuu EURIBOR+0,41%	EUR	31.12.2011	
Lühiajalised laenud kokku	5 241 614	5 241 614	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen	367 432 415	0	32 404 109	335 028 306	1 kuu EURIBOR+0,41%	EUR	9.11.2036	
Pikaajaline laen emattevõtjalt	16 643 603	0	0	16 643 603	7%	EEK	9.11.2036	15
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt	21 990 000	0	0	21 990 000	9%	EEK	9.11.2036	15
Pikaajalised laenud kokku	406 066 018	0	32 404 109	373 661 909				
Laenukohustused kokku	411 307 632	5 241 614	32 404 109	373 661 909				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise investeerimislaenu lühiajaline osa (alusvaluuta EUR)	5 006 913	5 006 913	0	0	1 kuu EURIBOR+0,41%	EUR	31.12.2010	
Lühiajalised laenud kokku	5 006 913	5 006 913	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline investeerimislaen (alusvaluuta EUR)	369 795 054	0	23 313 434	346 481 620	1 kuu EURIBOR+0,41%	EUR	9.11.2036	
Pikaajaline laen emattevõtjalt (alusvaluuta EEK)	16 643 603	0	0	16 643 603	7%	EEK	9.11.2036	15
Pikaajaline laen kontserniettevõtelt (alusvaluuta EEK)	21 990 000	0	0	21 990 000	11%	EEK	9.11.2036	15
Pikaajalised laenud kokku	408 428 657	0	23 313 434	385 115 223				
Laenukohustused kokku	413 435 570	5 006 913	23 313 434	385 115 223				

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

Laen summas 16 643 603 krooni on kontserni emattevõtelt AS U.S. Invest ja laen summas 21 990 000 krooni on kontserni kuuluvalt ettevõtelt U.S. Securities Holding OÜ koolide renoveerimiseks saadud laen.

Pikaajalisest pangalaenust tulenevate nõuete tagamiseks on ettevõttele kuuluval Handelsbankeni pangakontol panditud rahalised vahendid summas 1,486 milj. krooni (vt. Lisa 2).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	989 359	4 952 237	
Maksuvõlad	3 266 862	993 611	3
Muud võlad	9 817 195	6 587 984	
Intressivõlad	9 817 195	6 587 984	7
Kokku võlad ja ettemaksed	14 073 416	12 533 832	

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	9 817 195	4 572 937		5 244 258	6
Kokku muud võlad	9 817 195	4 572 937		5 244 258	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	6 587 984	3 322 826		3 265 158	6
Kokku muud võlad	6 587 984	3 322 826		3 265 158	

Intressivõlad summas 4,573 milj. krooni (2009 a. 3,323 milj. krooni) koosnevad intressivõlgadest pangale summas 246 th. krooni (2009 a. 161 th. krooni) ja intressivõlgadest emattevõttelt saadud laenult summas 4,327 milj. krooni (2009 a. 3,162 milj. krooni)(vt. Lisa 15).

Intressivõlad summas 5,244 milj.krooni (2009 a. 3,265 milj. krooni)(vt. Lisa 15) on arvestatud U.S. Securities Holding OÜ-lt võetud laenult. Intresside tasumise tähtaeg 09.11.2036.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 388 428	11 533 375
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	13 388 428	11 533 375
Kokku müügitulu	13 388 428	11 533 375
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Hooldusteenus	13 388 428	11 533 375
Kokku müügitulu	13 388 428	11 533 375

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

	2010	2009
Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud	-7 326 412	-10 877 732
Muud põhitegevusega seotud kulud	-268 223	-339 545
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 594 635	-11 217 277

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

Lisa 10 Üldhalduskulud (kroonides)

	2010	2009
Juhtimistasud	-1 222 588	-1 985 100
Muud üldhalduskulud	-25 013	-82 769
Kokku üldhalduskulud	-1 247 601	-2 067 869

Lisa 11 Tööjõukulud (kroonides)

Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2010. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 12 Muud ärikulud (kroonides)

	2010	2009
Sisendkäibemaksukulu maksuvabalt käibelt	-3 317 876	-1 179 483
Muud	-40 857	-141
Kokku muud ärikulud	-3 358 733	-1 179 624

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	47 932 003	43 798 021	
Intressikulud	-8 289 033	-9 484 156	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 545	-761	
Muud finantstulud ja -kulud	-25 000	-16 250	
Nõuete allahindlused	0	-28 051 665	
Ebatõenäoliselt laekuva laenu- ja intressinõude allahindlus	-17 300 000	0	2; 15
Kokku finantstulud ja -kulud	22 316 425	6 245 189	

Intressituludena on kajastatud intressid linnalt 42,552 milj. krooni (2009.a. 42,761 milj. krooni) ja kontsernikonto intressid 5,374 milj. krooni (Lisa 15) (2009.a. 1,032 milj. krooni) ja muud intressitulud 0,006 milj. krooni (2009 a. 0,005 milj. krooni).

Intressikuludena on kajastatud pikaajaliselt pangalaenult arvestatud intressid 5,145 milj. krooni (2009.a. 5,900 milj. krooni) ja kontsernisestelt laenudelt arvestatud intressid 3,144 milj. krooni (2009.a. 3,584 milj. krooni).

Lisa 14 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustab 60 901 180 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedas jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 789 248 krooni, seega saab dividendidena välja maksta 48 111 932 krooni.

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		20 970 725		19 805 669
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	83 088 974	27 570 283	35 821 307	29 261 693
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 860 765		909 816

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 165 057		1 165 053	729 734
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 201 688	5 374 101	7 581 854	302 532
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 474 750		8 035 341	1 500

Tehingud emaettevõtjaga

Kohustused emaettevõttele summas 20,971 milj. krooni (2009 a. 19,806 milj. krooni) koosneb lühiajalisest laenukohustusest summas 16,644 milj. krooni (Lisa 5) ja intressivõlgadest summas 4,327 milj. krooni (2009 a. 3,162 milj. krooni) (Lisa 7). 2010 aastal arvestati kontsernikontolt intressitulu 0 krooni (0,730 milj. krooni) ja intressikulu võetud laenult 1,165 milj. krooni (2009 a. 1,165 milj. krooni). Seoses kontsernisestest struktuurimuudatustega läks 2009. aastal kontsernikonto U.S. Invest AS-st Rotermann Grupp OÜ kontsernikonto koosseisu.

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega

Kohustused teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele summas 27,570 milj. krooni (2009 a. 29, 262 milj. krooni) koosneb pikaajalisest laenukohustusest summas 21, 990 milj. (Lisa 5) krooni ja intressikohustusest summas 5,244 milj. krooni (2009 a. 3,265 milj. krooni) (Lisa 7) ning muudest lühiajalistest võlgadest summas 336 th. krooni (2009 a. 4,007 milj. krooni). Lühiajaline nõue summas 83,089 milj. krooni (2009 a. 35,821 milj. krooni) koosneb kontsernikonto saldost summas 77,412 milj. krooni (2009 a. 35,519 milj. krooni) (Lisa 2; 4) ja kontsernikontolt arvestatud intressinõudest summas 5,677 milj. krooni (2009 a. 0,303 milj. krooni). Kontsernikonto emaettevõtja on Rotermann Grupp OÜ. Seoses Rotermann Grupp OÜ negatiivsete majandusnäitajatega aruandeperioodi lõpul on juhatus hinnanud kontsernikonto ja sellelt arvestatud intressinõuete tõenäolist laekumist ja on kandnud aruandeperioodi kuludesse ebatõenäoliselt laekuvas osas summad 17,3 milj krooni väärtuses.) (Lisa 2; 4; 13). 2010. aastal arvestati kontsernikontolt intressitulu summas 5,374 milj. krooni (Lisa 13) (2009 a. 0,303 milj. krooni) ning intressikulu kontsernisestest laenudelt summas 1,979 milj. krooni (2009 a. 2,419 milj. krooni). Aruandeaastal osteti sisse juhtimisteenust summas 1,223 milj. krooni (2009 a. 1,985 milj. krooni).

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

Lühiajaline võlgnevus summas 1,861 milj. krooni (2009 a. 910 tuh. krooni) on võlgnevus sisseostetud teenuste eest. 2010. aastal osteti sisse teenuseid summas 2,475 milj. krooni (2009 a. 8,035 milj. krooni).

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

Lisa 16 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
40000		

Põhikirjajärgselt on lubatud maksimumkapitali suuruseks 160 000 krooni.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 18 Teenuse kontsessioonikokkulepped

(kroonides)

2008. aasta alguses jõustus avaliku ja erasektori partnerlusprojekte reguleeriv Raamatupidamise Toimikonna 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.

	2010		2009		Lisa nr
Osutatav teenus	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud	
Ehitus- ja hooldusteenused	7 594 635	13 388 428	11 217 278	11 533 375	8; 9
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		42 551 781		42 761 188	

Saldo 01.01.2009	452 012 596	
Aruandeperioodil (2009a.) arvele võetud nõuded	26 242 898	
Laekumised Tallinna Linnalt	-56 305 818	
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2009	421 949 676	4
Aruandeperioodil (2010.a.) arvele võetud nõuded	55 940 209	
Laekumised Tallinna Linnalt	-58 929 313	
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2010	418 960 572	4

Aruande digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	03.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vivatex Holding OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Vivatex Holding OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vivatex Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn

3. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Vivatex Holding OÜ (registrikood: 11271707) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	03.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 397 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 503 884
Kokku	60 901 180
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	60 901 180
Kokku	60 901 180

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 397 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 503 884
Kokku	60 901 180
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	60 901 180
Kokku	60 901 180

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13388428	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
Faks	+372 6264601
E-posti aadress	mereilu@hot.ee