

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts Vivikoop

registrikood: 10340553

tänavatalu nimi, Puidu 9
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Viljandi linn

vald:

postisihthnumber: 71020

maakond: Viljandi maakond

telefon: +3726300777

faks:

e-posti aadress: vivikoop@vivikoop.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

AS Vivikoop põhitegevuseks on büroopindade üürile andmine.

Kõrvaltegevuseks on ruumide ja hoonete remont, haldamine jne.

Aastal 2009 korrastati-remonditi, ehitati välja uusi pindu ja anti

üürile, aktsiaseltsile kuuluvatel kinnistutel asuvates hoonetes.

2009. aastal moodustas AS Vivikoop müügitulu 3,3 miljonit krooni, .

Ettevõtte ärikahjumiks kujunes 2009. aastal 259 tuhat krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu (tuh. kr.)	3311	4207
Ärikasumi määr	- 7,8%	8,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,8	0,71
ROA	-2,3%	1,92%
ROE	-2,5%	2,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi määr(%)= ärikasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku

ROE (%)= puhaskasum/omakapital kokku

Aastal 2010 planeeritakse investeerida büroohoone kaasajastamisse

Tallinnas, jätkatakse kinnisvarasse investeerimis võimaluste otsimist ,

eriti perspektiivsetesse piirkondadesse saartel. Uurimist tasuvad ka

turismi arendusprojektid Eesti saartel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Vivikoop 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Vivikoop finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 11.06.2010 vahemikul.

AS Vivikoop on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

juhatuse liige Andres Rähn

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 823	374 875	2
Nõuded ja ettemaksed	486 638	374 560	3
Kokku käibevara	523 461	749 435	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	40 000	40 000	5
Nõuded ja ettemaksed	210 792	118 026	3,6
Kinnisvarainvesteeringud	11 688 346	12 366 934	7
Kokku põhivara	11 939 138	12 524 960	
Kokku varad	12 462 599	13 274 395	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	119 788	524 179	8
Võlad ja ettemaksed	534 592	533 667	9
Kokku lühiajalised kohustused	654 380	1 057 846	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	193 353	313 141	8
Kokku pikaajalised kohustused	193 353	313 141	
Kokku kohustused	847 733	1 370 987	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	12 000 000	12 000 000	
Kohustuslik reservkapital	34 457	21 734	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-131 049	-372 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-288 542	254 459	
Kokku omakapital	11 614 866	11 903 408	
Kokku kohustused ja omakapital	12 462 599	13 274 395	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 311 148	4 207 191	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 656 067	-1 946 523	11
Mitmesugused tegevuskulud	-140 735	-178 631	12
Tööjõukulud	-1 021 129	-1 020 059	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-678 588	-678 588	7
Muud ärikulud	-73 396	-36 033	14
Ärikasum (-kahjum)	-258 767	347 357	
Finantstulud ja -kulud	-29 775	-92 898	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-288 542	254 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-288 542	254 459	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-258 767	347 357	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	678 588	678 588	7
Kokku korrigeerimised	678 588	678 588	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-112 078	18 386	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	925	37 638	
Laekunud intressid	226	208	
Makstud intressid	-38 767	-97 132	15
Kokku rahavood äritegevusest	270 127	985 045	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-84 000	-102 000	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-84 000	-102 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-524 179	-700 913	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-524 179	-700 913	
Kokku rahavood	-338 052	182 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	374 875	192 743	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-338 052	182 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 823	374 875	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	12 000 000	8 062	-359 113	11 648 949
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			254 459	254 459
Muutused reservides		13 672	-13 672	
31.12.2008	12 000 000	21 734	-118 326	11 903 408
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-288 542	-288 542
Muutused reservides		12 723	-12 723	0
31.12.2009	12 000 000	34 457	-419 591	11 614 866

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VIVIKOOP majandusaasta aruanne perioodi 01.01.09-31.12.09 kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

.Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuste kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulik tööiga on 20 kuni 50 aastat. Ehitiste koosseisus olevate tehnosüsteemide kasulik tööiga on 10 aastat. Maad ei amortiseerita.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksutatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Rendiperioodil saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	1 562	1 745
Arvelduskontod	35 261	373 130
Kokku raha	36 823	374 875

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	471 685	359 069	
Ettemaksed	14 953	15 491	
muud nõuded	210 792	118 026	6
Kokku Nõuded ja ettemaksed	697 430	492 586	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15 640	21 651
Üksikisiku tulumaks	8 982	8 902
Sotsiaalmaks	20 283	20 900
Kohustuslik kogumispension		540
Töötuskindlustusmaksed	1 351	307
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 256	52 300

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	40 000	40 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	40 000	40 000

Osalus OÜ Forest haldus 1,96% seisuga 31.12.2009

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	198 000		198 000	
Intressinõuded	12 792		12 792	
Kokku muud nõuded	210 792		210 792	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	114 000		114 000	
Intressinõuded	4 026		4 026	
Kokku muud nõuded	118 026		118 026	

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	544 301	17 482 505	18 026 806
Akumuleeritud kulum	0	-4 981 284	-4 981 284
Jääkmaksumus	544 301	12 501 221	13 045 522
Amortisatsioonikulu		-678 588	-678 588
31.12.2008			
Soetusmaksumus	544 301	17 482 505	18 026 806
Akumuleeritud kulum		-5 659 872	-5 659 872
Jääkmaksumus	544 301	11 822 633	12 366 934
Amortisatsioonikulu		-678 588	-678 588
31.12.2009			
Soetusmaksumus	544 301	17 482 505	18 026 806
Akumuleeritud kulum		-6 338 460	-6 338 460
Jääkmaksumus	544 301	11 144 045	11 688 346

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 257 023	2 986 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 772 050	1 946 523

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen Hansapangast	313 141	119 788	193 353	
Lühiajalised laenud kokku	313 141	119 788	193 353	
Laenukohustused kokku	313 141	119 788	193 353	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
maa väljaostu järelmaks	16 192	16 192		
laen Hansapangalt	395 923	395 923		
laen Hansapangalt	425 205	112 064	313 141	
Lühiajalised laenud kokku	837 320	524 179	313 141	
Laenukohustused kokku	837 320	524 179	313 141	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	534 284	10 080 608	10 614 892
31.12.2008	534 284	10 525 268	11 059 552

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	313 502	311 724	
Võlad töövõtjatele	35 257	30 199	
Maksuvõlad	46 256	52 300	4
Saadud ettemaksed	139 577	139 444	
Kokku võlad ja ettemaksed	534 592	533 667	

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 311 148	4 207 191
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 311 148	4 207 191
Kokku müügitulu	3 311 148	4 207 191
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
kinnisvara üürileandmine	2 257 022	2 986 111
kinnisvara käitus	1 054 126	1 221 080
Kokku müügitulu	3 311 148	4 207 191

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 647 475	1 551 214
Muud	8 592	395 309
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 656 067	1 946 523

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
maamaks	38 404	38 404
kindlustus	35 394	38 753
auto liising	52 767	63 777
Muud	14 170	37 697
Kokku mitmesugused tegevuskulud	140 735	178 631

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	763 901	765 636
Sotsiaalmaksud	252 093	252 657
Muud	5 135	1 766
Kokku tööjõukulud	1 021 129	1 020 059
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
lootusetud võlad	73 396	36 033
Kokku muud ärikulud	73 396	36 033

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	8 992	4 234
Intressikulud	-37 842	-93 391
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-925	-3 741
Kokku finantstulud ja -kulud	-29 775	-92 898

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Osaühing Gregorius Invest
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	361 563	0	233 784	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Sidusettevõtjad	1 013 106	738	458 773	1 637

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	176 400	176 400

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Vivikoop (registrikood: 10340553) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES RÄHN	Juhatuse liige	21.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Vivikoop

Oleme auditeerinud aktsiaselts Vivikoop raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt aktsiaselts Vivikoop finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et aktsiaseltsi Vivikoop 31.12.2009 lõppenud majandusaastal ületasid samal kuupäeva seisuga lühiajalised kohustused käibevarasid 131 tuhat krooni. Nimetatud näitaja võib viidata asjaolule, et Aktsiaseltsil ei jätku käibevahendeid oma lühiajaliste kohustuste täitmiseks.

11. juuni 2010. a

Krista Lehtsalu

Vandeaudiitor, tunnistus nr. 279

Infora OÜ, tegevusluba nr. 51

Viljandi, Tallinna 19/21

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Vivikoop (registrikood: 10340553) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA LEHTSALU	Vandeaudiitor	21.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-131 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-288 542
Kokku	-419 591
Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3311148	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300777
E-posti aadress	andres@vivikoop.ee