

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: aktsiaselts Vivikoop

registrikood: 10340553

tänavanimi ja maja nr: Puidu 9

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71020

telefon: +372 433 0616

e-posti aadress: vivikoop@vivikoop.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Kasutusrent	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 10 Aktsiakapital	10
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

As Vivikoop põhitegevuseks on büroopindade üürile andmine. Kõrvaltegevuseks on hoonete ja ruumide haldamine ja remont.

Firmale kuuluvad hooned asukohtadega Masina 22 Tallinnas ning Puidu 9 ja Männimäe tee 28 Viljandis.

Aastal 2017 korrastati-remonditi ja ehitati välja uusi pindu ning anti üürile aktsiaseltsile kuuluvates hoonetes.

Tallinnas Masina 22 asuvas büroohoones on kaasatud haldamise ja üüritegevuse aktiveerimiseks haldusfirma.

AS Vivikoop 2017.a.müügitulu oli 230 758 eurot ja ettevõtte kasumiks kujunes 44756 eurot.

Ettevõtte bilansis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuses.

Aastal 2018 planeeritakse investeerida jätkuvalt büroohoone kaasajastamisse Tallinnas Masina 22. Töös on hoone 3-nda korruse projekteerimine bürooruumideks. Samuti toimub 2018. aastal Viljandis Männimäe tee 28 asuva hoone arhitektuurlahenduse hankimine, mille eesmärgiks on hoone renoveerimine ja laiemalt kasutusele võtmine.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ettevõtte majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

Ettevõtte põhitegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus tsükliline.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske kuna arveldamine toimub eurodes ning ettevõtte puuduvad laenukohustused.

Aastaruande koostamise perioodil ei ilmnenud juhtkonna hinnangul täiendavalt selliseid sündmusi, mis võivad mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised finantssuhtarvud:	2017	2016
Müügitulu (tuh.eur)	230,8	205,5
Ärikasumi määr	19,4 %	2,8 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,9	2,9
ROA	6,4 %	0,9%
ROE	6,8 %	0,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi määr(%)=ärikasum/müügitulu*100

Lühiaj. kohustustekattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)=puhaskasum/varad kokku*100

ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku*100

Jaan Tiido

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 911	13 117	2
Nõuded ja ettemaksed	90 418	95 404	3,17
Kokku käibevarad	120 329	108 521	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	580 222	542 183	5
Materiaalsed põhivarad	0	368	6
Kokku põhivarad	580 222	542 551	
Kokku varad	700 551	651 072	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	42 106	37 383	4,8,9
Kokku lühiajalised kohustised	42 106	37 383	
Kokku kohustised	42 106	37 383	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	766 940	766 940	10
Kohustuslik reservkapital	2 202	2 202	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-155 453	-161 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 756	5 684	
Kokku omakapital	658 445	613 689	
Kokku kohustised ja omakapital	700 551	651 072	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	230 758	205 533	11
Muud äritulud	131	2 463	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 771	-98 901	13
Mitmesugused tegevuskulud	-40 301	-35 213	14
Tööjõukulud	-26 801	-31 705	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 895	-34 808	5,6
Muud ärikulud	-365	-1 685	16
Ärikasum (kahjum)	44 756	5 684	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 756	5 684	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 756	5 684	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VIVIKOOP majandusaasta aruanne perioodi 01.01.2017-31.12.2017 kohta on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile on AS Vivikoop väikeettevõtja ja tema lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb vähemalt kahest põhiaruandest ning lisadest.

Arvestuspõhimõtteid ei ole võrreldes eelneva perioodiga muudetud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääke.

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, sest õiglast väärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulik tööiga on 20 kuni 50 aastat. Ehitiste koosseisus olevate tehnosüsteemide kasulik tööiga on 10 aastat. Amortiseeritakse lineaarselt kulusse. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest järgnevalt:

Masinad, seadmed 5-6 aastat

Muu inventar 2-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Vivikoop AS on andnud kinnisvara rendile kasutusrendi tingimustel. Väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

(vt. kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtted)

Kasutusrenditulud ja -kulud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt.

2017. aastal soetati kasutusrendi tingimustel üks sõiduauto.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võlad töövõtjatele, maksuvõlad ja saadud ettemaksed) on tavapärase äritegevuse käigus tekkinud kohustused. Kohustused, mille maksetähtaeg on alla aasta, kajastatakse lühiajalise kohustusena maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Rendiperioodil saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksutatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena 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 emaettevõtet, konsolideerimisgrupi ettevõtteid ning juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	29 911	13 117
Kokku raha	29 911	13 117

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 587	23 587	
Ostjatelt laekumata arved	23 587	23 587	
Nõuded seotud osapoolte vastu	64 464	64 464	17
Ettemaksed	2 367	2 367	
Muud makstud ettemaksed	2 367	2 367	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 418	90 418	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 963	15 963	
Ostjatelt laekumata arved	15 963	15 963	
Nõuded seotud osapoolte vastu	77 204	77 204	17
Ettemaksed	2 237	2 237	
Muud makstud ettemaksed	2 237	2 237	
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 404	95 404	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 332	1 057
Üksikisiku tulumaks	304	143
Erisoodustuse tulumaks	64	
Sotsiaalmaks	911	1 531
Kohustuslik kogumispension	21	3
Töötuskindlustusmaksed	14	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 646	2 744

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	31 113	1 108 949	1 140 062
Akumuleeritud kulum		-588 232	-588 232
Jääkmaksumus	31 113	520 717	551 830
Ostud ja parendused		24 500	24 500
Amortisatsioonikulu		-34 147	-34 147
31.12.2016			
Soetusmaksumus	31 113	1 133 449	1 164 562
Akumuleeritud kulum		-622 379	-622 379
Jääkmaksumus	31 113	511 070	542 183
Ostud ja parendused		72 566	72 566
Amortisatsioonikulu		-34 527	-34 527
31.12.2017			
Soetusmaksumus	31 113	1 206 015	1 237 128
Akumuleeritud kulum		-656 906	-656 906
Jääkmaksumus	31 113	549 109	580 222

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	172 525	149 097
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	83 771	98 901

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 561	2 561	2 561
Akumuleeritud kulum	-1 532	-1 532	-1 532
Jääkmaksumus	1 029	1 029	1 029
Amortisatsioonikulu	-661	-661	-661
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 561	2 561	2 561
Akumuleeritud kulum	-2 193	-2 193	-2 193
Jääkmaksumus	368	368	368
Amortisatsioonikulu	-368	-368	-368
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	172 525	149 097	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	580 222	542 183	5
Kokku	580 222	542 183	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrendikulu	3 088	0	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr

12 kuu jooksul	2 180	0	
1-5 aasta jooksul	13 757	0	

Kasutusrendi tingimustel on soetatud üks sõiduauto.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 205	11 205	
Võlad töövõtjatele	29	29	9
Maksuvõlad	3 646	3 646	4
Saadud ettemaksed	27 226	27 226	
Tulevaste perioodide tulud	27 226	27 226	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 106	42 106	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 332	11 332	
Võlad töövõtjatele	20	20	9
Maksuvõlad	2 744	2 744	4
Saadud ettemaksed	23 287	23 287	
Tulevaste perioodide tulud	23 287	23 287	
Kokku võlad ja ettemaksed	37 383	37 383	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Puhkusetasude kohustis	29	20
Kokku võlad töövõtjatele	29	20

Lisa 10 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	766 940	766 940
Aktsiate arv (tk)	12 000	12 000
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	230 758	205 533	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	230 758	205 533	
Kokku müügitulu	230 758	205 533	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	172 525	149 097	5
Kinnisvara käitus	58 233	56 436	
Kokku müügitulu	230 758	205 533	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	630
Muud	131	1 833
Kokku muud äritulud	131	2 463

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	83 771	98 901	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	83 771	98 901	5

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	855	594
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 933	3 933
Riigilõivud	250	265
Audiitorkulud	800	800
Sisseostetud teenused	28 237	27 503
Muud	6 226	2 118
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 301	35 213

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	20 076	23 855
Sotsiaalmaksud	6 725	7 850
Kokku tööjõukulud	26 801	31 705
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	142	9
Lootusetud võlad	223	1 676
Kokku muud ärikulud	365	1 685

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS VILJANDI AKEN JA UKS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	31 756	48 938
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 708	28 266

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Emaettevõtja	40 196	40 782
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 454	21 651

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016

Arvestatud tasu	3 474	1 074
-----------------	-------	-------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2018

aktsiaselts Vivikoop (registrikood: 10340553) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN TIIDO	Juhatuse liige	05.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Vivikoop aktsionäridele

Oleme üle vaadanud aktsiaselts Vivikoop raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Vivikoop finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Lehtsalu

Vandeaudiitori number 279

Osaühing Infora

Audiitorettevõtja tegevusloa number 51

Tallinna tn 19/21, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71013

06.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Vivikoop (registrikood: 10340553) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA LEHTSALU	Vandeaudiitor	06.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-155 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 756
Kokku	-110 697
Jaotamine	
Kokku	-110 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	230758	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4330616
E-posti aadress	vivikoop@vivikoop.ee