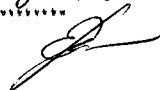


3 U. Ub. 2008

17 lk. 86752


AS Vivikoop

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2007 – 31.12.2007

Aadress:	Puidu 9
	71020 Viljandi
	Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10340553
Telefon:	372 6300777
Faks:	372 6014366
E-post:	andres@vivikoop.ee
Audiitor:	OÜ Infora

Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järelaudusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss (kroonides).....	5
Kasumiaruanne (kroonides)	6
Rahavoogude aruanne (kroonides).....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	11
Lisa 2 Ettemaksed	11
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	11
Lisa 5 Võlakohustused	12
Lisa 6 Maksud.....	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdnud toodangu kulu	13
Lisa 11 Turustuskulud.....	13
Lisa 12 Üldhalduskulud.....	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Muud äritulud.....	13
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Lisa 16 Konsolideeriva äriühingu andmed	14
Majandusaasta aruande allkirjad	15



Tegevusaruanne

AS Vivikoop põhitegevuseks on kinnisvarade haldamine Eestiseseselt.

Kõrvaltegevuseks on ruumide ja hoonete remont.

Aastal 2007 korrastati-remonditi, ehitati välja uusi pindu ja anti üürile, aktsiaseltsile kuuluvatel kinnistutel asuvates hoonetes.

AS Vivikoop nõukogu liikmed said tasu 4200 krooni.

Juhatuse liikme tasu oli 159 600 krooni.

Keskmine töötajate arv oli 9 inimest ja töötasu üldsumma 552804krooni.

Aastal 2008 planeeritakse investeerida büroohoone kaasajastamisse Viljandis, jätkatakse kinnisvarasse investeerimis võimaluste otsimist Eesti siseselt, eriti perspektiivsetesse piirkondadesse saartel. Uurimist tasuvad ka turismi arendusprojektid.

2007. aastal moodustas AS Vivikoop müügitulu 4,02 miljonit krooni, . Ettevõtte ärikasumiks kujunes 2007. aastal 412tuhat krooni. Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh. kr.)	4015	3685
Ärikasumi määr	10,3%	7,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,50	0,23
ROA	2,0%	1,2%
ROE	2,4%	1,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

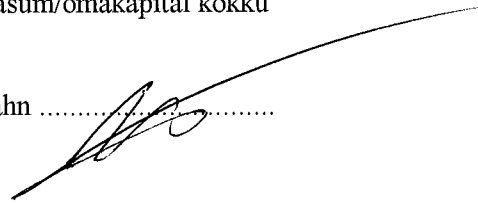
Ärikasumi määr(%)= ärikasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku

ROE (%)= puhaskasum/omakapital kokku

Juhatuse liige A.Rähn



Raamatupidamise aastaaruanne

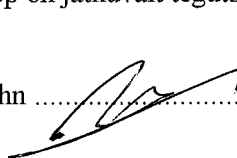
01.01.2007 - 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud AS Vivikoop 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

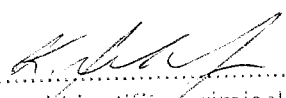
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Vivikoop finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Vivikoop on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus liige A.Rähn

 19.06.2008

Bilanss (kroonides)

	Lisa nr.	31.12.07	31.12.06
AKTIVA			
Käibevara			
Raha	1	192743	28807
Nõuded ostjate vastu		359208	235476
Ettemakstud tul.per.kulud	2	33655	3810
Muud lühiajalised nõuded		12000	0
Laekumata intressitulu		83	0
Käibevara kokku		597689	268093
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	40000	40000
Kinnisvarainvesteering	4	13045522	13255092
Põhivara kokku		13085522	13295092
AKTIVA KOKKU		13683211	13563185
PASSIVA			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	700913	705866
Võlad ja ettemaksed	6,7	496029	454658
Lühiajalised kohustused kokku		1196942	1160524
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	837320	1027158
Pikaajalised kohustused kokku		837320	1027158
KOHUSTUSED KOKKU		2034262	2187682
Omakapital			
Aktiivkapital	8	12000000	12000000
Reservkapital		8062	-785738
Eelmiste perioodide kasum		-632559	0
Aruandeaasta kasum		273446	161241
Omakapital kokku		11648949	11375503
PASSIVA KOKKU		13683211	13563185

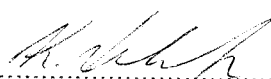

Allkirjastatud identifitseerimiseks

18.05.2008

AUDITORFIRMA INFORA OÜ

Kasumiaruanne (kroonides)

	Lisa nr.	31.12.07	31.12.06
Müügitulu	9	4015353	3687349
Müüdnud toodangu(kaupade,teenuste)kulu	10	-1856192	-1738098
Brutokasum		2159161	1949251
Turustuskulud	11	-28245	-41896
Üldhalduskulud	12	-1720165	-1614268
Muud äritulud	14	11479	4326
Muud ärikulud	13	-9660	-21736
Ärikasum		412570	275677
Finantskulud			
Intresskulud		-130210	-112777
Muud finantskulud		-9254	-3689
Finantskulud kokku		-139464	-116466
Finantstulud			
Intressitulud		340	2030
Finantstulud kokku		340	2030
Kasum maj.tegevusest		273446	161241
Aruandeaasta kasum		273446	161241


Allkirjastatud identifiitseerimiseks
1.9.08.2008



Rahavoogude aruanne (kroonides)

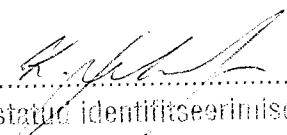
	Lisa nr.	31.12.07	31.12.06
Põhitegevuse rahakäive			
Puhaskasum		273446	161241
Amortisatsioon	4	665480	633000
Ostjate võlg		-123732	20279
Ettemakstud kulude suurenemine		-29846	1862
Ostjate ettemaks	7	-28	28
Hankijatele võlg		22568	-147981
Maksuvõlgade vähenemine	6	9754	6481
Võlad töötajatele	7	4795	-2464
Intressinõuete suurenemine		-83	0
Tulevaste perioodide tulude suurenemine	7	4283	68875
Rahajäägi muutus põhitegevusest		826637	741321
Rahakäive investeerimisest			
Põhivara soetamine		-455909	-85000
Antud laenu		-12000	0
KOKKU		-467909	-85000
Finantseerimise rahakäive			
Maa järelmaks	5	-32384	-32384
Saadud laenu		453918	0
Laenu tagastamine	5	-616326	-642075
KOKKU		-194792	-674459
Rahakäive kokku		163936	-18138
Raha aasta alguses		28807	46945
Raha aasta lõpus		192743	28807
Raha muutus		163936	-18138

.....
Allkirjastatud identifiitseerimiseks

18.05.2008

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktiivkapital	Jaotamata kasum	Reservkapital	Kokku
Saldo 31.12.2005	12 000 000	-785738		11214262
Aruandeaasta puhaskasum		161241		
Saldo 31.12.2006	12 000 000	-624497		11375503
Aruandeaast puhaskasum		273446		
Reservkapital		-8062		
Saldo 31.12.2007	12 000 000	-359113	8062	11648949


.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks
15.06.2008



Arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS-i Vivikoop raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel. Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded

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, väärtuse 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

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 20 000 krooni.

Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

.....
Allkirjastatud identifikatsiooniks

19.01.2008

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

masinad ja seadmed	2,5-6 aastat;
muu inventar	2,5-5 aastat.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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.

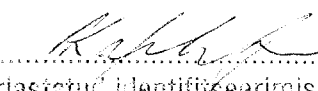
Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 23/77 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmuseid, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis.


Allkirjastatud identifitseerimiseks

19.05.2008

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.07	31.12.06
Arvelduskonto Hansapangas	191765	27156
Kassa	978	1651
KOKKU	192743	28807

Lisa 2 Ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Tulevaste perioodide kulud	33655	3810
Kokku	33655	3810

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Muud osad (Forest Haldus OÜ)	40 000	40000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	40000	40000

	OÜ Forest Haldus
Osalus 31.12.2006	4,25%
Osalus 31.12.2007	1,96%
Asukoht	Mõniste vald Võru
Tegevusala	kinnisvara haldus ja arendus
Bilansiline maksumus 31.12.2007	40 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Ehitised	Maa	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	17026595	459301	17485896
Akumuleeritud kulum	3682804	0	3682804
Jääkmaksumus	13343791	459301	13803092
Muutused 2006			
Akumuleeritud kulum	633000	0	633000
Soetamine	0	85000	85000
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	17026595	544301	17570896
Akumuleeritud kulum	4315804	0	4315804
Jääkmaksumus	12710791	544301	13255092
Muutused 2007			
Akumuleeritud kulum	665480	0	665480
Soetamine	455910	0	455910
Saldo 31.12.2007			
Soetusmaksumus	17482505	544301	18026806
Akumuleeritud kulum	4981284	0	4981284
Jääkmaksumus	12501221	544301	13045522

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

8.01.2008

Kinnistutele on seatud hüpoteegid AS Hansapank ja SEB Ühispank kasuks, tagamaks pangalaene.

	2007	2006
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	2789418	2564194
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	1720165	2159174

Lisa 5 Võlakohustused

Kohustused	Saldo 31.12.2006	Võetud laenu 2007	Tasutud 2007	Saldo 31.12.2007	Tasuda 2008	Tasuda 2009 hiljem	Kohustuse lõplik kustutamine
Maa väljaostu järelmaks	80960	0	32384	48576	32384	16192	10.04.200
KOKKU	80960	0	32384	48576	32384	16192	
Laenud Hansapangalt:							
Pangalaen(majad)	1024004	453918	518221	959701	563779	395923	26.08.200
Pangalaen(Roosikrantsi)	628061	0	98105	529956	104750	425205	21.06.201
KOKKU	1652065	453918	616326	1489657	668529	821128	

Kõikide laenude alusvaluuta on euro, mis on käesolevas aruandes konverteeritud Eesti kroonideks Eesti Panga ametliku kursiga.

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	31.12.07	31.12.06
	Võlg	Võlg
Käibemaks	33946	28444
Sotsiaalmaks	18680	16330
Füüsiliste isikute tulumaks	8358	6526
Töötuskindlustus	269	236
Pensionikindlustus	480	443
KOKKU	61733	51979

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.07	31.12.06
Maksud(lisa 6)	61733	51979
Puhkusetasu reserv	28206	23411
Tulevaste perioodide tulu	197457	193174
Ostjate ettemaks	0	29
Hankijatele tasumata arved	208633	186065
Kokku	496029	454658

Lisa 8 Aktsiakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Aktsiate arv	12 000	12000
Aktsia nimiväärtus	1 000	1 000
Aktsiakapital	12 000 000	12000000

Kõik aktsiad on lihtaktsiad, iga aktsia annab üldkoosolekul ühe hääle.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks

Lisa 9 Müügitulu

	2007	2006
6820-kinnisvara üürileandmine	2789418	2564194
6820-kinnisvara käitus	1225935	1123155
KOKKU	4015353	3687349

Lisa 10 Müüdnud toodangu kulu

	2007	2006
Kommunaalteenused	1422191	1322569
Remont ja ehitus	301814	270271
Maj.kulud	49196	76612
Muud kulud	82991	68646
	1856192	1738098

Lisa 11 Turustuskulud

	2007	2006
Äripinna vahendus	6000	10362
Reklaam	0	1445
Sõiduki kasut.hüvitis	22245	24472
Muud kulud	0	5617
	28245	41896

Lisa 12 Üldhalduskulud

	2007	2006
Amortisatsioon	665480	633000
Tööjõukulu	881405	881429
Muud üldkulud	72866	65997
Auto liising	48611	0
Kindlustusmaksed	32707	15697
Maamaks	19096	18145
	1720165	1614268

Lisa 13 Muud ärikulud

	2007	2006
Lootusetud võlad kulusse	9660	10361
Tulevaste perioodide tulu suurenemine	0	11375
Kokku	9660	21736

Lisa 14 Muud äritulud

	2007	2006
Saadud kindlustushüvitis	11479	0
Puhkusereservi vähenemine	0	2464
Tulevaste perioodide kulu vähenemine	0	1862
Kokku	11479	4326

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

19.01.2008

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid.

Ettevõtte on ostnud seotud osapooltelt mitmesuguseid materjale ja pakendeid ning müünud renditeenust.

Ostud		Müügid	
2007	2006	2007	2006
5522	95596	506318	939717

Lisa 16 Konsolideeriva äriühingu andmed

AS Vivikoop konsolideerib:
OÜ GREGORIUS INVEST
Registrikood: 10660200
Aadress: Masina22, Tallinn

.....
Allkirjastatud, identifiitseerimiseks

18.06.2008

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

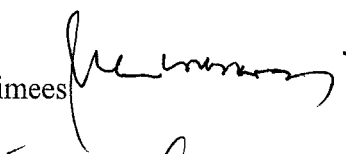
Majandusaasta aruande allkirjad

AS Vivikoop 2007. majandusaasta aruanne kinnitati aktsionäride üldkoosoleku poolt
19. juunil 2008.a. ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt 19. juunil 2008.

Andres Rähn
AS Vivikoop juhatuse liige



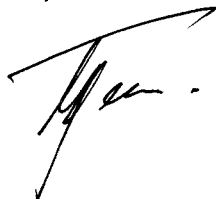
Imre Michalsky
AS Vivikoop nõukogu esimees



Inno Valo
AS Vivikoop nõukogu liige



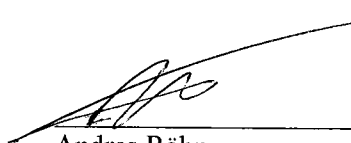
Margus Triisa
AS Vivikoop nõukogu liige



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelnevatest aastatest katmata kahjumi jääk	31.12.2007	-632559
Lõppenud majandusaasta puhaskasumi suurus	31.12.2007	273446

AS Vivikoop juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku suurendada reservkapitali 13672kr.võrra.



Andres Rähn
Juhatuse liige

Audiitori järeldusotsus AS Vivikoop aktsionäridele

Oleme kontrollinud AS Vivikoop 31.12.2007 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on lisatud meie poolt identifitseerituna. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2007. aasta finantstulemuseks 273'446.- krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2007 13'683'211.- krooni, kajastab kõigis olulistes osades õigesti ja õiglaselt AS Vivikoop finantsseisundit seisuga 31.12.2007. a. ning nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Viljandis, 19. juuni 2008. a



Krista Lehtsalu

Vannutatud audiitor

tunnistus nr. 279, välja antud 16. detsember 1994. a.

Isikukood 46411126017