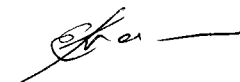


TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02. 07. 2009

104537... 1800



AS Vivikoop

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2008 – 31.12.2008

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 järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek
- 3) Tegevusalade loetelu



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 hindamiselused	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	11
Lisa 2 Ettemaksed	11
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Maksud.....	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu.....	13
Lisa 10 Müüdud 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.

Kõrvaltegevuseks on ruumide ja hoonete remont.

Aastal 2008 korrastati-remonditi, ehitati välja uusi pindu ja anti üürile, aktsiaseltsile kuuluvatel kinnistutel asuvates hoonetes.

AS Vivikoop nõukogu liikmed said tasu 16800 krooni.

Juhatusel liikme tasu oli 159600 krooni.

Keskmine töötajate arv oli 9 inimest ja töötasu üldsumma 843659 krooni.

Aastal 2009 planeeritakse investeerida büroohoone kaasajastamisse Tallinnas, jätkatakse kinnisvarasse investeerimise võimaluste otsimist, eriti perspektiivsetesse piirkondadesse saartel. Uurimist tasuvad ka turismi arendusprojektid.

2008. aastal moodustas AS Vivikoop müügitulu 4,20 miljonit krooni, . Ettevõtte ärikasumiks kujunes 2008. aastal 347 tuhat krooni. Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh. kr.)	4207	4015
Ärikasumi määr	8,3%	10,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,71	0,50
ROA	1,92%	2,0%
ROE	2,1%	2,4%

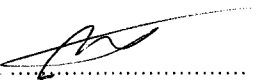
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi määr(%)= ärikasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)= puhaskasum/varad kokku

ROE (%)= puhaskasum/omakapital kokku

Juhatusel liige A. Rahn 



Raamatupidamise aastaaruanne

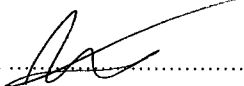
01.01.2008- 31.12.2008

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud AS Vivikoop 2008.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



Bilanss (kroonides)

	Lisa nr.	31.12.08	31.12.07
AKTIVA			
Käibevara			
Raha	1	374875	192743
Nõuded ostjate vastu		359069	359208
Ettemakstud tul.per.kulud	2	15491	33655
Muud lühiajalised nõuded		0	12000
Laekumata intressitulu		4026	83
Käibevara kokku		753461	597689
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	40000	40000
Pikaajalised nõuded		114000	0
Kinnisvarainvesteering	4	12366934	13045522
Põhivara kokku		12520934	13085522
AKTIVA KOKKU		13274395	13683211
PASSIVA			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	524179	700913
Võlad ja ettemaksed	6,7	533667	496029
Lühiajalised kohustused kokku		1057846	1196942
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	313141	837320
Pikaajalised kohustused kokku		313141	837320
KOHUSTUSED KOKKU		1370987	2034262
Omakapital			
Aktsiakapital	8	12000000	12000000
Reservkapital		21734	8062
Elmiste perioodide kasum		-372785	-632559
Aruandeaasta kasum		254459	273446
Omakapital kokku		11903408	11648949
PASSIVA KOKKU		13274395	13683211

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12. 05. 2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Kasumiaruanne (kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	9	4207191	4015353
Müüdnud toodangu(kaupade,teenuste)kulu	10	-1946523	-1856192
Brutokasum		2260668	2159161
Turustuskulud	11	-28834	-28245
Üldhalduskulud	12	-1848444	-1720165
Muud äritulud	14	0	11479
Muud ärikulud	13	-36033	-9660
Ärikasum		347357	412570
Finantskulud			
Intresskulud		-93391	-130210
Muud finantskulud		-3741	-9254
Finantskulud kokku		-97132	-139464
Finantstulud			
Intressitulud		4234	340
Finantstulud kokku		4234	340
Kasum maj.tegevusest		254459	273446
Aruandeaasta kasum		254459	273446

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12.05.2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Rahavoogude aruanne (kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Põhitegevuse rahakäive			
Puhaskasum		254459	273446
Amortisatsioon	4	678588	665480
Ostjate võlg		139	-123732
Ettemakstud kulude suurenemine		19164	-29846
Ostjate ettemaks	7	0	-28
Hankijatele võlg		103091	22568
Maksuvõlgade vähenemine	6	-9433	9754
Võlad töötajatele	7	1993	4795
Intressinõuete suurenemine		-3943	-83
Tulevaste perioodide tulude suurenemine	7	-58013	4283
Rahajäägi muutus põhitegevusest		985045	826637
Rahakäive investeerimisest			
Põhivara soetamine		0	-455909
Antud laenu		-102000	-12000
KOKKU		-102000	-467909
Finantseerimise rahakäive			
Maa järelmaks	5	-32384	-32384
Saadud laenu		0	453918
Laenu tagastamine	5	-668529	-616326
KOKKU		-700913	-194792
Rahakäive kokku		182132	163936
Raha aasta alguses		192743	28807
Raha aasta lõpus		374875	192743
Raha muutus		182132	163936

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12. 05. 2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktiivkapital	Jaotamata kasum	Reservkapital	Kokku
Saldo 31.12.2006	12 000 000	-624497		11375503
Aruandeaasta puhaskasum		273446		
Reservkapital		-8062	8062	
Saldo 31.12.2007	12 000 000	-359113	8062	11648949
Aruandeaast puhaskasum		254459		
Reservkapital		-13672	13672	
Saldo 31.12.2008	12 000 000	-118326	21734	11903408

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12. 05. 2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

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 õiglases väärtuses. 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

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 õiglases väärtuses. 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

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12.05.2009

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 21/79 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid 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 identifiitseerimiseks

12. 05. 2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

.....

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.08	31.12.07
Arvelduskonto Hansapangas	372276	191765
Arvelduskonto Ühispangas	854	0
Kassa	1745	978
KOKKU	374875	192743

Lisa 2 Ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Tulevaste perioodide kulud	15491	33655
Kokku	15491	33655

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud osad (Forest Haldus OÜ)	40 000	40000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	40000	40000

	OÜ Forest Haldus
Osalus 31.12.2007	1,96%
Osalus 31.12.2008	1,96%
Asukoht	Mõniste vald Võru
Tegevusala	kinnisvara haldus ja arendus
Bilansiline maksumus 31.12.2008	40 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Ehitised	Maa	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	17026595	544301	17570896
Akumuleeritud kulum	4315804	0	4315804
Jääkmaksumus	12710791	544301	13255092
Muutused 2007			
Arvestatud kulum	665480	0	665480
Soetamine	455910		455910
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	17482505	544301	18026806
Akumuleeritud kulum	4981284	0	4981284
Jääkmaksumus	12501221	544301	13045522
Muutused 2008			
Arvestatud kulum	678588	0	678588
Saldo 31.12.2008			
Soetusmaksumus	17482505	544301	18026806
Akumuleeritud kulum	5659872	0	5659872
Jääkmaksumus	11822633	544301	12366934

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

.....
Allkirjastatud identiteetseerimiseks

12.05.2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

	2008	2007
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	2986111	2789418
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	1946523	1720165

Lisa 5 Laenukohustused

Kohustused	Saldo 31.12.2007	Tasutud 2008	Saldo 31.12.2008	Tasuda 2009	Tasuda 2010 hiljem	Kohustuse jalõplik kustutamine
Maa väljaostu järelmaks	48576	32384	16192	16192		10.04.2009
KOKKU	48576	32384	16192	16192		
Laenud Hansapangalt:						
Pangalaen(majad)	959701	563779	395923	395923	0	26.08.2009
Pangalaen(Roosikrantsi)	529956	104750	425205	112064	313141	21.06.2012
KOKKU	1489657	668529	821128	507987	313141	

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

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	31.12.08	31.12.07
	Võlg	Võlg
Käibemaks	21651	33946
Sotsiaalmaks	20900	18680
Füüsiliste isikute tulumaks	8902	8358
Töötuskindlustus	307	269
Pensionikindlustus	540	480
KOKKU	52300	61733

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.08	31.12.07
Maksud(lisa 6)	52300	61733
Puhkusetasu reserv	30199	28206
Tulevaste perioodide tulu	139444	197457
Hankijatele tasumata arved	311724	208633
Kokku	533667	496029

Lisa 8 Aktsiakapital

	31.12.2008	31.12.2007
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 identifitseerimiseks

12. 05. 2009

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Lisa 9 Müügitulu

	2008	2007
6820-kinnisvara üürileandmine	2986111	2789418
6820-kinnisvara käitus	1221080	1225935
KOKKU	4207191	4015353

Lisa 10 Müüdnud toodangu kulu

	2008	2007
Kommunaalteenused	1551214	1422191
Remont ja ehitus	259283	301814
Maj.kulud	63259	49196
Muud kulud	72767	82991
	1946523	1856192

Lisa 11 Turustuskulud

	2008	2007
Äripinna vahendus	6450	6000
Sõiduki kasut.hüvitis	22384	22245
	28834	28245

Lisa 12 Üldhalduskulud

	2008	2007
Amortisatsioon	678588	665480
Tööjõukulu	1020059	881405
Muud üldkulud	8863	72866
Auto liising	63777	48611
Kindlustusmaksed	38753	32707
Maamaks	38404	19096
	1848444	1720165

Lisa 13 Muud ärikulud

	2008	2007
Lootusetud võlad kulusse	15876	9660
Puhkusereservi suurenemine	1993	0
Tulevaste perioodide kulu vähenemine	18164	0
Kokku	36033	9660

Lisa 14 Muud äritulud

	2008	2007
Saadud kindlustushüvitis	0	11479
Kokku	0	11479

.....
Allkirjastatud identiteetseerimiseks

12. 05. 2009

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtteid.

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

Ostud		Müügid	
2008	2007	2008	2007
1637	5522	454747	506318

Lisa 16 Konsolideeriva äriühingu andmed

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

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

12. 05. 2009

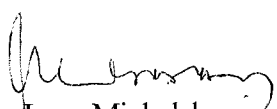
AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Majandusaasta aruande allkirjad

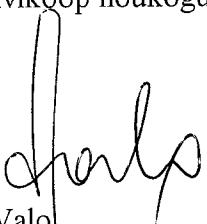
AS Vivikoop 2008. majandusaasta aruanne kinnitati aktsionäride üldkoosoleku poolt
17. juunil 2009.a. ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt 01. juunil 2009.



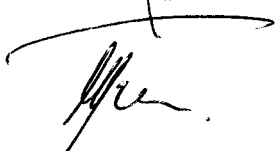
Andres Rahn
AS Vivikoop juhatuse liige



Imre Michalsky
AS Vivikoop nõukogu esimees



Inno Valo
AS Vivikoop nõukogu liige



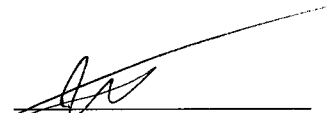
Margus Triisa
AS Vivikoop nõukogu liige



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelnevatest aastatest katmata kahjumi jääk	31.12.2008	-372785
Lõppenud majandusaasta puhaskasumi suurus	31.12.2008	254459

AS Vivikoop juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku suurendada reservkapitali 12723kr.võrra.



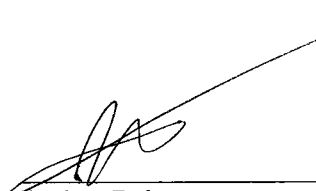
Andres Rähn
Juhatuse liige

Tegevusalade loetelu

01.01.2008-31.12.2008 tegevusalad		summa
1.	kinnisvara üürileandmine 6820	2986111
2.	kinnisvara käitus 6820	1221080
	Kokku	4207191

Kavandatud tegevusalad 01.01.2009-31.12.2009

1. kinnisvara üürileandmine 6820
2. kinnisvara käitus 6820



Andres Rähn
Juhatuse liige



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Vivikoop omanikule

Oleme auditeerinud **AS Vivikoop** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 5 kuni 14 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande 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.

Audiitori kohustused

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 arvnäitajate 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 **AS Vivikoop** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

12. mai 2009. a



Krista Lehtsalu

Vannutatud audiitor

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

Isikukood 46411126017