

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 31.08.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Viru 1

registrikood: 12336892

tänava/talu nimi, P. Kerese tn 8-30
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 20304

telefon: +372 53018187

e-posti aadress: viru1vene2@gmail.com

Sisukord

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

2013. aasta tegevusaruanne

OÜ Viru 1 põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine.

Septembris 2012 oli soetatud äripind aadressil Vene tn 2-21/ 4-21; Viru tn 1-21, Tallinn. Bürooruume üüritakse välja ning OÜ Viru 1 põhitulu koosneb saadavatest üürimaksetest.

Juhatusele tasusid ega kompensatsioone ei makstud. Osanik otsustas kasumit mitte jagada ja dividende mitte maksta.

Ettevõtte tegevusplaan 2014. aastaks on ambitsioonikas ning koostatud ettevõtte jätkuvast kasvust lähtudes. Eesmärgiks on suurendada puhaskasumit.

Selleks planeeritatakse:

- pikendada äripinna rendilepingut olemasoleva üürnikuga;
- soetada lisaks uusi kinnisvaraobjekte, kasutades selleks omaniku raha ja pangalaenu;
- osaleda investeerimisprojektides, suunates neisse ettevõtte põhitegevusest teenitava kasumi.

Olulisemad finantsnäitajad:

Likviidsuskordaja	4,56
ROA	5,58
ROE	5,63

Valemid olulisemate suhtarvude arvutamisel:

- Likviidsuskordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad * 100
- ROE (%) = puhaskasum/omakapital *100

Olga Anderžanova,
juhatuse liige.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.08.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	50 511	0	2
Nõuded ja ettemaksed	15 405	0	3
Kokku käibevara	65 916	0	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 750 000	0	5
Kokku põhivara	1 750 000	0	
Kokku varad	1 815 916	0	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	14 465	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	14 465	0	
Kokku kohustused	14 465	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 700 000	0	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 451	0	
Kokku omakapital	1 801 451	0	
Kokku kohustused ja omakapital	1 815 916	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012	Lisa nr
Müügitulu	151 739	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 627	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-32 620	0	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	101 492	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-41	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101 451	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 451	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	101 492	0	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1	0	
Kokku korrigeerimised	1	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 253	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14 465	0	
Muud rahavood äritegevusest	-197	0	
Kokku rahavood äritegevusest	110 508	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 750 000	0	5
Antud laenud	-11 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 000	0	
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 759 997	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	89 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-89 000	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 700 000	0	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 700 000	0	
Kokku rahavood	50 511	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50 511	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 511	0	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.08.2012	0	0	0
Emiteeritud osakapital	0	0	0
31.08.2012	0		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	101 451	101 451
Emiteeritud osakapital	1 700 000		1 700 000
31.12.2013	1 700 000	101 451	1 801 451

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Viru 1 2013.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Kasumiaruande kajastamisel kasutatakse skeem 1.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab (omanikuna) renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. riigilõiv). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses. Hinnanguliselt ei erine bilansipäeva õiglase väärtus soetamismaksumusest.

Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Aruandeaastal kasumit (kahjumit) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest ei tekkinud.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 101 451 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 80 146 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 21 305 eurot.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme

meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;c
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.08.2012
Pangakonto	50 511	0
Kokku raha	50 511	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 980	3 980
Ostjatelt laekumata arved	3 980	3 980
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	273	273
Muud nõuded	10 152	10 152
Laenunõuded	10 000	10 000
Intressinõuded	152	152
Ettemaksed	1 000	1 000
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 405	15 405

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	111
Ettemaksukonto jääk	273	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	273	111

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.08.2012	0
Ostud ja parendused	1 750 000
31.12.2013	1 750 000

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	134 665	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 832	0

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012
Kasutusrenditulu	134 665	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 750 000	0
Kokku	1 750 000	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	95	95		
Maksuvõlad	111	111		
Saadud ettemaksed	14 259	14 259		
Tulevaste perioodide tulud	14 259	14 259		
Kokku võlad ja ettemaksed	14 465	14 465		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.08.2012
Osakapital	1 700 000	0
Osade arv (tk)	1	0
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2013 koosneb 1 osast nimiväärtusega 1 700 000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	151 739	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	151 739	0
Kokku müügitulu	151 739	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	151 739	0
Kokku müügitulu	151 739	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	17 592	0
Muud	35	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 627	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	31.08.2012 - 31.12.2013	31.08.2012 - 31.08.2012
Mitmesugused bürookulud	26	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 419	0
Kindlustus	749	0
Reservfondid	1 645	0
Ostetud teenused	23 700	0
Muud	1 081	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	32 620	0

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2014

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 31.08.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ANDERŽANOVA	Juhatuse liige	07.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Viru 1 osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Viru 1 raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Viru 1 finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Titov

Vandeauditiitori number 476

ST& Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 67

Punane 14a-515 Tallinn 13619

08.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 31.08.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI TITOV	Vandeaudiitor	08.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 451
Kokku	101 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	101 451
Kokku	101 451

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 451
Kokku	101 451
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	101 451
Kokku	101 451

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	151739	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tatiana Aseeva	26.07.1958	Šabolovka 16/2-141, Moskva, Venemaa	1700000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53018187
E-posti aadress	viru1vene2@gmail.com