

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Viru 1

registrikood: 12336892

tänavatänu nimi, P. Kerese tn 8-30
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 20304

telefon: +372 53018187

e-posti aadress: viru1vene2@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Covid-19 mõju	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2020

OÜ Viru 1 põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja haldus.

Viru 1 OÜ strateegia on olla eelistatult passiivse investori rollis ning sellest tulenevalt keskendub ettevõtte eelkõige Tallinna linnas paiknevatele ning jätkusuutlikku rahavoogu genereerivatele ärikinnisvara objektidele (cash-flow objektid). Viru 1 OÜ investeerib kinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. Peale kinnisvara valdamise tegeleb Viru 1 OÜ edukalt ka oma kinnisvara haldamise ja jooksva hooldamisega.

Seisuga 31.12.2020 ettevõttele kuulub 8 kinnisvarainvesteeringut. Väljaüürivat pind - üle 6 800 m².

Jaotus sektorite kaupa – 35% büroo, 65 % kaubanduspinnad.

Portfelli kogu bilansiline maksumus on 10,6 miljonit eurot.

2020 aasta koroonaviiruse levikuga seotud kriis ei avaldanud tõsist mõju OÜ Viru 1 äritegevusele, küll aga riigi poolt piirangute kehtestamisega mõned meie üürnikud sattusid keerulisse majanduslikku olukorda ja vajasisid ajutist üüritingimuste muutmist.

Vaatamata koronakriisile Viru 1 OÜ suurendas oma portfelli, läbi tütarettevõtte Viru 2 OÜ tegi märkimisväärse investeeringu uude kinnisvaraobjekti aadressil Varraku 12, Lasnamäe. Investeeringu maht on 2,6 mln EUR.

Osanik otsustas 2020 aasta kasumit mitte jagada ja dividende mitte maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks: Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata endiselt tegevust kinnisvara väljaüürimise alal, hoida ettevaatavat positsiooni ja võimalusel investeerimisportfelli suurendada. Projekte väljaspool Eestit ei kaaluta.

VIRU 1 OÜ peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Müügitulu (eurodes)	727 657	774 776
■Puhaskasum(-kahjum) (eurodes)378 807	480 890	317 570
■Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,38	1,28
ROA (%)	3,78	2,67
ROE (%)	20,14	16,65
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised		
ROA (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/varad) x 100■		
ROE (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/omakapital) x 100■		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 098 344	539 077	
Nõuded ja ettemaksed	23 976	21 037	
Kokku käibevarad	1 122 320	560 114	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	72 448	0	
Finantsinvesteeringud	873	873	
Nõuded ja ettemaksed	920 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	10 618 380	11 314 321	2
Kokku põhivarad	11 611 701	11 315 194	
Kokku varad	12 734 021	11 875 308	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	292 066	259 370	3
Võlad ja ettemaksed	179 936	179 755	
Kokku lühiajalised kohustised	472 002	439 125	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 874 225	9 529 279	3
Kokku pikaajalised kohustised	9 874 225	9 529 279	
Kokku kohustised	10 346 227	9 968 404	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 904 404	1 586 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480 890	317 570	
Kokku omakapital	2 387 794	1 906 904	
Kokku kohustised ja omakapital	12 734 021	11 875 308	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	727 657	774 776	6
Muud äritulud	30 150	6 171	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 591	-34 184	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 215	-29 791	
Tööjõukulud	-9 377	0	7
Ärikasum (kahjum)	663 624	716 972	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	64 342	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	68 509	0	
Intressitulud	428	235	
Intressikulud	-306 442	-307 178	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 571	-92 459	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	480 890	317 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480 890	317 570	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viru 1 on koostanud 2020. aasta kohta lühendatud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Viru 1 kasumiaruanne on koostatud Eesti raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte (SME IFRS 9.5): (a) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega; (b) omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel; (c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatus ja nõukogu) liikmetest; või (d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Tütar- ja sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Aruandev Ettevõtte ei esita konsolideeritud aruannet, kuna Ettevõtte ja tütarettevõtte moodustavad väikese konsolideerimisgrupi

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.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	11 314 321
Ostud ja parendused	4 665
Müügid	-700 606
31.12.2020	10 618 380

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	727 657	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 024	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	730 000	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	3 813 276	292 066	3 521 210		2,95%	EUR	01.12.2024
Äriühingu laen	862 683	0	862 683		2,1%	CAD	01.12.2024
Eraisiku laen	2 335 193	0	2 335 193		liitintress 8%	EUR	31.12.2026
Eraisiku laen	1 344 447	0	1 344 447		0%	USD	31.12.2024
Eraisiku laen	1 000 000	0	1 000 000		0%	EUR	01.01.2026
Eraisiku laen	810 692	0	810 692		0%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	10 166 291	292 066	9 874 225				
Laenukohustised kokku	10 166 291	292 066	9 874 225				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	4 072 646	259 370	3 813 276	0	2,95%	EUR	01.12.2024
Äriühingu laen	923 850	0	923 850	0	2,1%	CAD	01.12.2024
Eraisiku laen 1	798 800	0	798 800	0	0%	EUR	31.12.2024
Eraisiku laen 2	148 000	0	0	148 000	0%	EUR	31.12.2025
Eraisiku laen 3	262 000	0	0	262 000	0%	EUR	26.02.2025
Eraisiku laen 4	1 335 233	0	1 335 233	0	0%	USD	31.12.2024
Eraisiku laen 5	91 893	0	0	91 893	0%	EUR	31.12.2026
Eraisiku laen 5	2 156 227	0	0	2 156 227	liitintress 8%	EUR	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	9 788 649	259 370	6 871 159	2 658 120			
Laenukohustised kokku	9 788 649	259 370	6 871 159	2 658 120			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised		11 314 321
Kokku		11 314 321

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 908 235	1 523 523
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	477 059	380 881
Kokku tingimuslikud kohustised	2 385 294	1 904 404

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit bilansipäevade seisuga.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2020 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	727 657	774 776
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	727 657	774 776
Kokku müügitulu	727 657	774 776
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	727 657	774 776
Kokku müügitulu	727 657	774 776

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	7 008	0
Sotsiaalmaksud	2 369	0
Kokku tööjõukulud	9 377	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-9 221	-90 596
Muud kulud	-350	-1 863
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-9 571	-92 459

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	920 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 490 333	0	4 792 153
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 553	982 791	11 353	1 033 075

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Laen 1	920 000	0	0	0%	EUR	03.06.2030

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
eraisik	165 250	liitintress 8%	EUR	31.12.2026

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020
	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	1 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2020	2019

Arvestatud tasu	7 008	0
-----------------	-------	---

Lisa 10 Covid-19 mõju

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ning viirus ei ole taandunud ka aruandekuupäevaks 31.12.2020. Covid-19 on põhjustanud probleeme enamiku ettevõtete majandustegevusele, mõjutades ka Osaühing Viru 1 tegevust. Juhtkond käsitleb haiguspuhangu jätkumist bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele, jätkates aga samas ettevõtte tegevuse monitoorimist koroonaviiruse kriisi tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2021

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ANDERŽANOVA	Juhatuse liige	14.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Viru 1 osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Viru 1 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeauditori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Auditoortevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

15.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	15.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 904 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480 890
Kokku	2 385 294

Osanik otsustas kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 904 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	480 890
Kokku	2 385 294

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	727657	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ilya Yampolskiy	37812060075	Kanada	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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