

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Viru 1

registrikood: 12336892

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

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthumber: 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 Laenunõuded	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

T

Tegevusaruanne 2021

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.

2021 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 koroonakriisile Viru 1 OÜ läbi tütarettevõtete tegi märkimisväärse investeeringu uute kinnisvaraobjektidesse.

Osanik otsustas 2021 aasta kasumit mitte jagada ja dividende mitte maksta .

2022.a jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

VIRU 1 OÜ peamised finantssuhtarvud:	2021	2020
Müügitulu (eurodes)	670 477	727 657
■Puhaskasum(-kahjum) (eurodes)378 807	578 859	480 894
■Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,59	4,50
ROA (%)	4,05	3,50
ROE (%)	19,51	20,14
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised		
ROA (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/varad) x 100■		
ROE (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/omakapital) x 100■		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	786 636	2 098 346	
Nõuded ja ettemaksed	44 810	23 977	
Kokku käibevarad	831 446	2 122 323	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	437 560	72 448	
Finantsinvesteeringud	873	873	
Nõuded ja ettemaksed	2 405 000	920 000	
Kinnisvarainvesteeringud	10 621 294	10 618 380	3
Materiaalsed põhivarad	644	0	
Kokku põhivarad	13 465 371	11 611 701	
Kokku varad	14 296 817	13 734 024	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	309 342	292 066	4
Võlad ja ettemaksed	213 416	179 935	
Kokku lühiajalised kohustised	522 758	472 001	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 807 402	10 874 225	4
Kokku pikaajalised kohustised	10 807 402	10 874 225	
Kokku kohustised	11 330 160	11 346 226	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 385 298	1 904 404	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 859	480 894	
Kokku omakapital	2 966 657	2 387 798	
Kokku kohustised ja omakapital	14 296 817	13 734 024	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	670 477	727 657	7
Muud äritulud	4 231	30 150	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-58 577	-54 591	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 131	-30 214	
Tööjõukulud	-11 721	-9 377	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-126	0	
Ärikasum (kahjum)	580 153	663 625	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	359 732	64 342	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	20 068	68 509	
Intressitulud	375	430	
Intressikulud	-307 140	-306 442	
Muud finantstulud ja -kulud	-74 329	-9 570	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	578 859	480 894	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 859	480 894	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viru 1 on koostanud 2021. 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 juhatuse 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 ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 emettevõtet 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 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Tütarettevõtte	920 000	0	0	920 000	0	EUR	04.06.2030	9
Tütarettevõtte	825 000	0	0	825 000	0	EUR	16.08.2031	9
Tütarettevõtte	460 000	0	0	460 000	0	EUR	13.09.2021	9
Tütarettevõtte	200 000	0	0	200 000	0	EUR	01.12.2031	9
Äriettevõtte	10 000	10 000	0	0	2%	EUR	tähtajatu	9
Laenunõuded	2 415 000	10 000	0	2 405 000				9

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Tütarettevõtte	920 000	0	0	920 000	0	EUR	04.06.2030	9
Äriettevõtte	10 000	10 000	0	0	2%	EUR	tähtajatu	9
Laenunõuded	930 000	10 000	0	920 000				9

Lisa 3 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
Ostud ja parendused	2 914
31.12.2021	10 621 294

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	667 477	727 657
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	41 469	25 024
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	730 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 1	3 515 643	309 342	3 206 301		2,35%	EUR	01.12.2024	
Äriühingu laen	937 009	0	937 009		2,1%	CAD	01.12.2024	9
Eraisiku laen	2 529 013	0	2 529 013		liitintress 8%	EUR	31.12.2026	9
Eraisiku laen	1 324 386	0	1 324 386		0%	USD	31.12.2024	9
Eraisiku laen	2 000 000	0	2 000 000		0%	EUR	01.01.2026	9
Eraisiku laen	810 693	0	810 693		0%	EUR	31.12.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	11 116 744	309 342	10 807 402					
Laenukohustised kokku	11 116 744	309 342	10 807 402					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	9
Eraisiku laen	2 335 193	0	2 335 193		liitintress 8%	EUR	31.12.2026	9
Eraisiku laen	1 344 447	0	1 344 447		0%	USD	31.12.2024	9
Eraisiku laen	2 000 000	0	2 000 000		0%	EUR	01.01.2026	9
Eraisiku laen	810 692	0	810 692		0%	EUR	31.12.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	11 166 291	292 066	10 874 225					
Laenukohustised kokku	11 166 291	292 066	10 874 225					

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 371 326	1 908 235
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	592 831	477 059
Kokku tingimuslikud kohustised	2 964 157	2 385 294

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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	670 477	727 657
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	670 477	727 657
Kokku müügitulu	670 477	727 657
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	670 477	727 657
Kokku müügitulu	670 477	727 657

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 760	7 008
Sotsiaalmaksud	2 961	2 369
Kokku tööjõukulud	11 721	9 377
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-74 326	-9 220
Muud kulud	-3	-350
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-74 329	-9 570

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 000	10 000	2
Võlad ja ettemaksed			
Kokku võlad ja ettemaksed	10 000	10 000	2

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	2 405 000	2 405 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 405 000	2 405 000	2
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 601 101	7 353 015	4
Kokku laenukohustised	7 601 101	7 353 015	4

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	920 000	0	920 000	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	0	10 000	200	2
Kokku antud laenud	10 000	920 000	0	930 000	200	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	920 000	1 485 000	0	2 405 000	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	0	10 000	200	2
Kokku antud laenud	930 000	1 485 000	0	2 415 000	200	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 716 003	2 178 966	490 000	7 353 015	188 851	4
Kokku laenukohustised	5 716 003	2 178 966	490 000	7 353 015	188 851	4
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 353 015	193 820	0	7 601 101	212 936	4
Kokku laenukohustised	7 353 015	193 820	0	7 601 101	212 936	

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	3 000	0	0	1 500	0
Kokku müüdid	0	3 000	0	0	1 500	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 760	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2022

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ANDERŽANOVA	Juhatuse liige	17.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Viru 1 osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Viru 1 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspertide 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 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 lahknab oluliselt 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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. AUDIITORTREENUSTE OSAÜHING

Auditoorettevõtja tegevusloa number 104

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

21.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	21.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 385 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 859
Kokku	2 964 157
Jaotamine	
Kokku	578 859

On otsustatud kasumit mitte jaotada

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 385 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 859
Kokku	2 964 157
Jaotamine	
Kokku	2 964 157

On otsustatud kasumit mitte jaotada

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	670477	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