

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Viru 35 OÜ

registrikood: 14514240

tänav a nimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 55566331

e-posti aadress: info@lumicapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tegevuse jätkuvuse lisa	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Viru 35 OÜ on asutatud 2018. aastal projektettevõtteks kaubanduskinnisvarasse investeerimiseks.

Aruandeperioodil omandas ettevõtte kaubanduskinnisvara kinnistu aadressil Viru 35, Sillamäe, mille ankurüürnikuks on Maxima.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 3 171 823 eurot (2021: 10 385 eurot). Aruandeperioodil müügitulu oli 357 651 eurot ning kahjum oli -37 111 eurot (2021: -4 926 eurot).

Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ettevõtte tegevust teostati Lumi Retail Partners OÜ kaudu, kellele maksti juhtimistasu.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2022	31.12.2021
Müügitulu ärentaablus (%)	27,6%	0%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	-10,4%	0%
ROA (%)	-2,3%	-83,0%
ROE (%)	-8825,4%	-393,0%
Omakapitali osakaal (%)	0,0%	14,2%
Olulisemate finantsnäitajate valemid:		
- Müügitulu ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100%		
- Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100%		
- ROA (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad x 100%		
- ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%		
- Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 274	8	
Nõuded ja ettemaksed	24 549	2 977	2
Kokku käibevarad	62 823	2 985	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 109 000	7 400	4
Kokku põhivarad	3 109 000	7 400	
Kokku varad	3 171 823	10 385	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	112 579	0	5
Võlad ja ettemaksed	67 905	8 909	6
Kokku lühiajalised kohustised	180 484	8 909	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 988 274	0	5
Võlad ja ettemaksed	3 700	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 991 974	0	
Kokku kohustised	3 172 458	8 909	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	7
Muud reservid	40 371	5 371	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 895	-2 969	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 111	-4 926	
Kokku omakapital	-635	1 476	
Kokku kohustised ja omakapital	3 171 823	10 385	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	357 651	0	8
Muud äritulud	4 037	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-167 165	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-52 115	-4 555	11
Muud ärikulud	-43 684	0	12
Ärikasum (kahjum)	98 724	-4 555	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-135 839	-371	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 111	-4 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 111	-4 926	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Viru 35 OÜ raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2022.aasta kohta ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

Viru 35 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, millal laekumine toimus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandekuupäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Laenukohustusi, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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 maksumääradeks on alates 01.01.2019. a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmäär (14/86) saab kasutada dividendimaksele, mis ei ületa kolmel eelneval majandusaastal maksustatud keskmist jaotatud kasumit. Esimene arvesse võetav aasta on 2018.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 499	24 499	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 499	24 499	0	0	
Ettemaksed	50	50	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	50	50	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 549	24 549	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 977	2 977	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 977	2 977	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 558	1 485
Ettemaksukonto jääk		1 492
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 558	2 977

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	7 400
31.12.2021	7 400
Ostud ja parendused	3 145 215
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-43 615
31.12.2022	3 109 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	222 326	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-52 115	0

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttevälise professionaalse hindaja teenust. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks kasutati vara turuväärtuse hindamise tulumeetodit, sest tegemist on turusektoris aktiivses turupiirkonnas paikneva rahavoogu genereeriva varaga. Võrdlusmeetodit ei ole kasutatud, sest analoogiliste kaubandushoonetega tehtud tehingute arv on väike ning eelkõige ostetakse neid potentsiaalse rahavoo alusel, mis omakorda taandub jällegi tulumeetodile.

Hindamise eeldused 2022
 Kasutatud meetod tulumeetod
 Kapitalisatsioonimäär 9%
 Diskonteerimisperiood 6 a.
 Diskontomäär 11%
 Vakantsusmäär 25%
 Üürihinna tõusumäär 2-5%

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	970 000	0	0	970 000	5-15%	eur	2037	13
Laenud krediitiasutustelt	2 130 853	112 579	2 018 274	0	5,557% (6-kuu Euribor+3,450%)	eur	2027	
Pikaajalised laenud kokku	3 100 853	112 579	2 018 274	970 000				
Laenukohustised kokku	3 100 853	112 579	2 018 274	970 000				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 2 860 000 eurot, kinnistule Ida-Viru maakond, Sillamäe linn, Viru pst 35, 35a ja 35b. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 3 109 000 eurot (lisa 4).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 573	25 573	0	0	
Maksuvõlad	2 558	2 558	0	0	3
Muud võlad	39 518	39 518	0	0	
Intressivõlad	38 205	38 205	0	0	13
Muud viitvõlad	1 313	1 313	0	0	
Saadud ettemaksed	3 956	256	0	3 700	
Muud saadud ettemaksed	3 956	256	0	3 700	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 605	67 905	0	3 700	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 909	8 909	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 909	8 909	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	1	1

2022. aastal moodustati omakapitali tugevdamiseks vabatahtlik reserv 35 000 eurot (2021.a. 5 371 eurot) emaettevõtja poolt antud laenu intressi arvelt. Reservi jääk seisuga 31.12.2022 on 40 371 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	357 651	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	357 651	0	
Kokku müügitulu	357 651	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	222 326	0	4
Üüriga seotud kõrvalkulud	132 813	0	
Muud teenused	2 512	0	
Kokku müügitulu	357 651	0	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 037	0
Kokku muud äritulud	4 037	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Elektrienergia	-101 439	0
Gaasi ostukulu	-23 492	0
Vesi	-1 398	0
Haldusteenus	-5 006	0
Heakorrateenus	-26 060	0
Tehnohooldus	-5 345	0
Valvekulu	-1 687	0
Muud üürnikele osutatud teenused	-1 202	0
Muud	-1 536	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-167 165	0

Kaubad, toore, materjal ja teenused sisaldab klientidele edasitehtud kulusid 165 571 eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 116	0	
Juhtimisteenus	-18 960	0	13
Raamatupidamine ja audiitorteenus	-6 053	-186	
Remonttööd	-11 364	0	
Juriidilised konsultatsioonid	-2 534	-1 107	
Muud	-12 088	-3 262	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 115	-4 555	

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	43 615	0	4
Muud	69	0	
Kokku muud ärikulud	43 684	0	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	38 205	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	38 205	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	970 000	0	5
Kokku laenukohustised	970 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	5 000	5 000	0	371	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 000	40 000	0	0	
Kokku laenukohustised	0	45 000	45 000	0	371	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	970 000	970 000	73 205	5
Kokku laenukohustised	0	970 000	970 000	73 205	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 960	0
Kokku ostetud	18 960	0

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei makstud.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvuse lisa

Ettevõtte omakapital oli seisuga 31.12.2022 negatiivne summas -635 eurot. Juhatuse hinnangul ei kujuta negatiivne omakapital olulist ohtu ettevõtte jätkusuutlikkusele, kuna jooksvalt on ettevõtte tegevus kasumlik ja kohustised sisaldavad pika tähtajaga ja ilma lühiajalise osata osaniku laenu. Ettevõtte omakapital on aruande esitamise päevaks juba viidud vastavusse Äriseadustiku nõuetega jooksvate kasumite kaudu. Täiendavalt on Ettevõtte omanik Usaldusfond Lumi Retail Property Ettevõtte juhatusel kinnitanud valmidust vajadusel Ettevõtet toetada mitterahaliste sissemaksetega omakapitali läbi laenukoostiste osalise konverteerimise.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2023

Viru 35 OÜ (registrikood: 14514240) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	26.04.2023
RAIKO URI	Juhatuse liige	26.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Viru 35 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Viru 35 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa-ide. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt Viru 35 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5

Tallinn 10117

27.aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Viru 35 OÜ (registrikood: 14514240) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	27.04.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 111
Kokku	-45 006
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-45 006
Kokku	-45 006

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	357651	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Usaldusfond Lumi Retail Property	14342112	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55566331
E-posti aadress	info@lumicapital.eu