

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2023

Viru1 OÜ põhitegevus on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte keskendub investeerimisele Tallinna ärikinnisvarasse. Investeeringusportfell koosneb 5 kinnisvara objektist üldpinnaga üle 4500 m². Osanik otsustas 2023 aasta kasumit mitte jagada ja dividende mitte maksta.

Eesmärgid järgmiseks 2024.a. majandusaastaks ja lähiaastate eesmärgid: ettevõtte on kavatsus jätkata ja arendada senist tegevussuunda ja osaleda investeerimisprojektides, suunates neisse ettevõtte põhitegevusest teenitava kasumi.

VIRU 1 OÜ peamised finantssuhtarvud:	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	579 880	616 442
■Puhaskasum(-kahjum) (eurodes)	52 919	641 191
■Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,22	4,58
ROA (%)	0,39	4,67
ROE (%)	2,14	26,44
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised		
ROA (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/varad) x 100■		
ROE (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/omakapital) x 100■		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 074 643	2 234 307	
Nõuded ja ettemaksed	123 554	100 312	2
Kokku käibevarad	1 198 197	2 334 619	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 592 374	1 381 642	
Finantsinvesteeringud	937	937	
Nõuded ja ettemaksed	3 680 000	2 865 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 993 138	7 156 494	3
Materiaalsed põhivarad	12 865	390	
Kokku põhivarad	12 279 314	11 404 463	
Kokku varad	13 477 511	13 739 082	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 200 806	292 034	4
Võlad ja ettemaksed	237 163	217 497	
Kokku lühiajalised kohustised	5 437 969	509 531	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 561 249	10 804 177	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 561 249	10 804 177	
Kokku kohustised	10 999 218	11 313 708	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 422 874	1 781 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 919	641 191	
Kokku omakapital	2 478 293	2 425 374	
Kokku kohustised ja omakapital	13 477 511	13 739 082	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	579 880	616 442	7
Muud äritulud	176 065	693 757	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-195 945	-95 822	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 225	-77 037	
Tööjõukulud	0	-17 191	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-168 429	-180 879	
Ärikasum (kahjum)	375 346	939 270	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-19 268	89 082	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12 885	3 114	
Intressitulud	40 203	2 418	
Intressikulud	-396 777	-310 662	
Muud finantstulud ja -kulud	40 530	-82 031	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 919	641 191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 919	641 191	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viru 1 on koostanud 2023. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvarainvesteeringute hindamine Õiglase väärtuse meetodil on asendatud Soetusmaksumuse meetodiga alates 31.12.2021.

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 investorettvõtte omab olulist mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettvõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Tütar- ja sidusettevõtteid kajastatakse kapitalosaluse 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 nüüdismäärtuseni.

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 soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest õiglases väärtuses.

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:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 865	18 865	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 865	18 865	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 757 500	77 500	0	3 680 000	10
Muud nõuded	9 984	9 984	0	0	
Intressinõuded	9 984	9 984	0	0	
Ettemaksed	16 499	16 499	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 402	2 402	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14 097	14 097	0	0	
Muud	706	706	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 803 554	123 554	0	3 680 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 454	24 454	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 454	24 454	0	0	
Laenunõuded	2 920 000	55 000	0	2 865 000	10
Muud nõuded	4 015	4 015	0	0	
Intressinõuded	4 015	4 015	0	0	
Ettemaksed	16 137	16 137	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 040	2 040	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14 097	14 097	0	0	
Muud	706	706	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 965 312	100 312	0	2 865 000	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	10 618 380	2 914	10 621 294
Akumuleeritud kulum	-1 182 474	0	-1 182 474
Jääkmaksumus	9 435 906	2 914	9 438 820
Müügid	-2 444 944	0	-2 444 944
Amortisatsioonikulu	162 618	0	162 618
31.12.2022			
Soetusmaksumus	8 173 436	2 914	8 176 350
Akumuleeritud kulum	-1 019 856	0	-1 019 856
Jääkmaksumus	7 153 580	2 914	7 156 494
Amortisatsioonikulu	-163 356	0	-163 356
31.12.2023			
Soetusmaksumus	8 173 436	2 914	8 176 350
Akumuleeritud kulum	-1 183 212	0	-1 183 212
Jääkmaksumus	6 990 224	2 914	6 993 138

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	576 880	613 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 086	67 807
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	682 046

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	2 922 264	2 922 264	0		2,35%	EUR	01.12.2024
Äriühingu laen	921 076	921 076	0		2,1%	CAD	01.12.2024
Eraisiku laen	2 966 249	0	2 966 249		liitintress 8%	EUR	31.12.2026
Eraisiku laen	1 357 466	1 357 466	0		0%	USD	01.12.2024
Eraisiku laen	1 000 000	0	1 000 000		0%	EUR	01.01.2026
Eraisiku laen	1 595 000	0	1 595 000		0%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	10 762 055	5 200 806	5 561 249				
Laenukohustised kokku	10 762 055	5 200 806	5 561 249				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	3 206 301	292 034	2 914 267		2,35%	EUR	01.12.2024
Äriühingu laen	933 959	0	933 959		2,1%	CAD	01.12.2024
Eraisiku laen	2 738 920	0	2 738 920		liitintress 8%	EUR	31.12.2026
Eraisiku laen	1 406 338	0	1 406 338		0%	USD	01.12.2024
Eraisiku laen	1 000 000	0	1 000 000		0%	EUR	01.01.2026
Eraisiku laen	1 810 693	0	1 810 693		0%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	11 096 211	292 034	10 804 177				
Laenukohustised kokku	11 096 211	292 034	10 804 177				

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 980 634	1 938 299
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	495 159	484 575
Kokku tingimuslikud kohustised	2 475 793	2 422 874

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	579 880	616 442
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	579 880	616 442
Kokku müügitulu	579 880	616 442
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	579 880	616 442
Kokku müügitulu	579 880	616 442

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	12 848
Sotsiaalmaksud	0	4 343
Kokku tööjõukulud	0	17 191
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	2

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8 341	-81 952
Muud kulud	48 871	-79
Kokku muud finantstulud ja -kulud	40 530	-82 031

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	67 500	45 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 500	55 000	2
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 278 545	0	
Kokku laenukohustised	2 278 545	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 680 000	2 865 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 680 000	2 865 000	2
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 561 245	7 889 910	
Kokku laenukohustised	5 561 245	7 889 910	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 405 000	460 000	0	2 865 000	0	
Sidusettevõtjad	0	45 000	0	45 000	2 062	
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	
Kokku antud laenud	2 415 000	505 000	0	2 920 000	2 262	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 865 000	1 320 000	-505 000	3 680 000	0	
Sidusettevõtjad	45 000	22 500	0	67 500	5 769	
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	
Kokku antud laenud	2 920 000	1 342 500	-505 000	3 757 500	5 969	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 601 101	209 907	0	7 889 910	230 266	
Kokku laenukohustised	7 601 101	209 907	0	7 889 910	230 266	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 889 910	227 329	-215 693	7 839 790	255 011	
Kokku laenukohustised	7 889 910	227 329	-215 693	7 839 790	255 011	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	3 000	0	0	3 000	0
Kokku müüdid	0	3 000	0	0	3 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	12 848

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ANDERŽANOVA	Juhatuse liige	15.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Viru 1 osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Viru 1 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 lahkneb 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 arvamust. 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

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

17.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	17.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 422 874
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 919
Kokku	2 475 793

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 422 874
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 919
Kokku	2 475 793
Jaotamine	
Kokku	2 475 793

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	576880	99.48%	Jah

Sidevahendid

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