

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Osaühing Viru 2

**registrikood:** 14934870

**postiaadress:** Ida-Viru maakond, Narva linn, P. Kerese tn 8-30  
**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 Nõuded ja ettemaksed             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne 2024

Viru 2 OÜ tegevus on seotud peamiselt hoone aadressil Varraku tn.12, Tallinn üürile andmisega. Ettevõtte on sõlminud üürileping kinnistul asuva hoone opereerimiseks.

Osanik otsustas 2024 aasta kasumit mitte jagada ja dividende mitte maksta .

2025.a ettevõtte on kavatsus jätkata ja arendada senist tegevussuunda.

| VIRU 2 OÜ peamised<br>finantssuhtarvud:                                             | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                     |         |         |
| Müügitulu (eurodes)                                                                 | 258 178 | 257 411 |
| ■Puhaskasum(-kahjum) (eurodes)                                                      | 75 637  | 96 186  |
| ■Lühiajaliste kohustuste kattekordaja<br>(kordades)                                 | 0,08    | 0,21    |
| ROA (%)                                                                             | 3,18    | 3,98    |
| ROE (%)                                                                             | 20,47   | 32,74   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised |         |         |
| ROA (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/varad) x 100■                                       |         |         |
| ROE (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/omakapital) x 100■                                  |         |         |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 6 964            | 25 015           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 737            | 5 475            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>11 701</b>    | <b>30 490</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 364 308        | 2 416 366        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 364 308</b> | <b>2 416 366</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 376 009</b> | <b>2 446 856</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 32 190           | 35 204           | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 107 160          | 107 830          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>139 350</b>   | <b>143 034</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 867 200        | 2 010 000        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 867 200</b> | <b>2 010 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 006 550</b> | <b>2 153 034</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 291 322          | 195 136          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 75 637           | 96 186           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>369 459</b>   | <b>293 822</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 376 009</b> | <b>2 446 856</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 258 178        | 257 411        |         |
| Muud äritulud                               | 533            | 426            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -51 376        | -60 018        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -11 078        | -5 489         |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -52 058        | -52 059        |         |
| Muud ärikulud                               | -20            | -2             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>144 179</b> | <b>140 269</b> |         |
| Intressitulud                               | 1 153          | 184            |         |
| Intressikulud                               | -69 695        | -44 267        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>75 637</b>  | <b>96 186</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>75 637</b>  | <b>96 186</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Viru 2 on koostanud 2024. 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.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

### Finantskohustised

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

### Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet 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)

|                                   | 31.12.2024   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 4 214        | 4 214          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 4 214        | 4 214          |
| Ettemaksed                        | 523          | 523            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 523          | 523            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 737</b> | <b>4 737</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 4 849        | 4 849          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 4 849        | 4 849          |
| Ettemaksed                        | 626          | 626            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 626          | 626            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 475</b> | <b>5 475</b>   |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 8            |              |
| Käibemaks                                     | 3 976        | 3 414        |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 0            |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 0            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 0            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 984</b> | <b>3 414</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Ehitised         | Kokku            |
| <b>31.12.2022</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 602 908        | 2 602 908        |
| Akumuleeritud kulum    | -134 483         | -134 483         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 468 425</b> | <b>2 468 425</b> |
|                        |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | -52 059          | -52 059          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 602 908        | 2 602 908        |
| Akumuleeritud kulum    | -186 542         | -186 542         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 416 366</b> | <b>2 416 366</b> |
|                        |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | -52 058          | -52 058          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2024</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 602 908        | 2 602 908        |
| Akumuleeritud kulum    | -238 600         | -238 600         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 364 308</b> | <b>2 364 308</b> |

|                                                 | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 216 093 | 257 411 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 16 449  | 5 820   |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 32 190     | 32 190                           |                     |             | 5,589%       | EUR         | 17.06.2025  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 32 190     | 32 190                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Emaettevõte                      | 840 000    |                                  |                     | 840 000     | 0%           | EUR         | 04.06.2030  |
| Emaettevõte                      | 1 027 200  |                                  |                     | 1 027 200   | 7%           | EUR         | 20.06.2033  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 867 200  |                                  |                     | 1 867 200   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 899 390  | 32 190                           |                     | 1 867 200   |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        | 35 204     | 35 204                           |                     |             | 6,888%       | EUR         | 17.10.2024  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 35 204     | 35 204                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Emaettevõte                      | 920 000    | 0                                |                     | 920 000     | 0%           | EUR         | 03.06.2030  |
| Emaettevõte                      | 960 000    | 0                                |                     | 960 000     | 0%           | EUR         | 19.06.2033  |
| Emaettevõte                      | 130 000    | 0                                |                     | 130 000     | 0%           | EUR         | 18.12.2033  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 010 000  | 0                                |                     | 2 010 000   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 045 204  | 35 204                           |                     | 2 010 000   |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 846          | 3 846          |
| Maksuvõlad                       | 3 984          | 3 984          |
| Saadud ettemaksed                | 99 330         | 99 330         |
| Muud saadud ettemaksed           | 99 330         | 99 330         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>107 160</b> | <b>107 160</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 086          | 5 086          |
| Maksuvõlad                       | 3 414          | 3 414          |
| Saadud ettemaksed                | 99 330         | 99 330         |
| Muud saadud ettemaksed           | 99 330         | 99 330         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>107 830</b> | <b>107 830</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Laenukohustised              |                  |                  |
| Emaettevõtja                 | 1 867 200        | 2 010 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 867 200</b> | <b>2 010 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022       | Saadud laenud               | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023                  | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 920 000          | 1 090 000                   | 0                           | 2 010 000                   | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>920 000</b>   | <b>1 090 000</b>            | <b>0</b>                    | <b>2 010 000</b>            | <b>0</b>                    |
|                              |                  |                             |                             |                             |                             |
| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2023       | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024                  | Perioodi arvestatud intress |                             |
| Emaettevõtja                 | 2 010 000        | 142 800                     | 1 800 000                   | 67 200                      |                             |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>2 010 000</b> | <b>142 800</b>              | <b>1 800 000</b>            | <b>67 200</b>               |                             |

| OSTETUD              | 2024         | 2023         |
|----------------------|--------------|--------------|
|                      | Teenused     | Teenused     |
| Emaettevõtja         | 3 000        | 3 000        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>3 000</b> | <b>3 000</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2025

Osaühing Viru 2 (registrikood: 14934870) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| OLGA ANDERŽANOVA   | Juhatuse liige     | 18.02.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 291 322        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 75 637         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>366 959</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>366 959</b> |

**Kasumi jaotamise otsus**  
(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 291 322        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 75 637         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>366 959</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 258178          | 100.00%     | Jah            |