

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing Viru 1

registrikood: 12336892

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	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2024

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 2024 aasta kasumit mitte jagada ja dividende mitte maksta.

Eesmärgid järgmiseks 2025.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:	2024	2023
Müügitulu (eurodes)	591 743	579 880
■Puhaskasum(-kahjum) (eurodes)	-211 624	52 919
■Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,61	0,22
ROA (%)	-1,63	0,39
ROE (%)	-9,52	2,14
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised		
ROA (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/varad) x 100■		
ROE (%) = ■(puhaskasum(-kahjum)/omakapital) x 100■		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	878 769	1 074 643	
Nõuded ja ettemaksed	203 280	123 554	2
Kokku käibevarad	1 082 049	1 198 197	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 592 954	1 592 374	
Finantsinvesteeringud	937	937	
Nõuded ja ettemaksed	3 470 000	3 680 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 829 763	6 993 138	5
Materiaalsed põhivarad	8 060	12 865	
Kokku põhivarad	11 901 714	12 279 314	
Kokku varad	12 983 763	13 477 511	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 538 835	5 200 806	6
Võlad ja ettemaksed	233 597	237 163	
Kokku lühiajalised kohustised	1 772 432	5 437 969	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 948 516	5 561 249	6
Kokku pikaajalised kohustised	8 948 516	5 561 249	
Kokku kohustised	10 720 948	10 999 218	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 475 793	2 422 874	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 478	52 919	
Kokku omakapital	2 262 815	2 478 293	
Kokku kohustised ja omakapital	12 983 763	13 477 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	591 743	579 880	9
Muud äritulud	151 930	176 065	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 584	-195 945	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 590	-16 225	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-168 180	-168 429	
Ärikasum (kahjum)	385 319	375 346	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-14 420	-19 268	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	12 885	
Intressitulud	100 931	40 203	
Intressikulud	-408 441	-396 777	
Muud finantstulud ja -kulud	-278 867	40 530	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-215 478	52 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 478	52 919	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viru 1 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.

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 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 õiglasel 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	19 239	19 239		
Ostjatelt laekumata arved	19 239	19 239		
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 564 500	94 500		3 470 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 349	1 349		
Muud nõuded	81 973	81 973		
Intressinõuded	81 973	81 973		
Ettemaksed	5 513	5 513		
Tulevaste perioodide kulud	1 416	1 416		
Muud makstud ettemaksed	4 097	4 097		
Muud	706	706		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 673 280	203 280		3 470 000
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
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

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14934870	OÜ Viru 2	Eesti	Enda kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
16097467	OÜ Viru 4	Eesti	Enda kinnisvara ost müük	100	100
16087109	OÜ Aaviku Tehnopark	Eesti	Enda kinnisvara ost müük	100	100
16340850	OÜ Rannaotsa	Eesti	Enda kinnisvara ost müük	100	100
16342211	OÜ HBalance	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
OÜ Viru 2	293 822	75 637		369 459
OÜ Viru 4	170 557	-12 563		157 994
OÜ Aaviku Tehnopark	309 986	-32 724		277 262
OÜ Rannaotsa	17 525	-12 330	15 000	20 195
OÜ HBalance	0	0		0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	791 890	18 020	15 000	824 910

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16364342	HBN Staadioni OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine või käitus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
HBN Staadioni OÜ	800 485	-32 440	768 045
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	800 485	-32 440	768 045

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-163 375		-163 375
31.12.2024			
Soetusmaksumus	8 173 436	2 914	8 176 350
Akumuleeritud kulum	-1 346 587	0	-1 346 587
Jääkmaksumus	6 826 849	2 914	6 829 763

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	588 743	576 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	150 687	16 086

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	2 630 963		2 630 963		4,6	EUR	01.12.2027
Äriühingu laen	1 105 107			1 105 107	2,1	EUR	01.11.2034
Eraisiku laen	3 212 446		3 212 446		liitintress 8%	EUR	31.12.2026
Eraisiku laen	1 443 835	1 443 835			0	USD	31.12.2025
Eraisiku laen	1 000 000		1 000 000		0	EUR	01.01.2027
Eraisiku laen	1 095 000	95 000		1 000 000	0	EUR	01.01.2031
Pikaajalised laenud kokku	10 487 351	1 538 835	6 843 409	2 105 107			
Laenukohustised kokku	10 487 351	1 538 835	6 843 409	2 105 107			

	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				

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 811 336	1 980 634
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	452 834	495 159
Kokku tingimuslikud kohustised	2 264 170	2 475 793

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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2024 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	591 743	579 880
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	591 743	579 880
Kokku müügitulu	591 743	579 880
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	591 743	579 880
Kokku müügitulu	591 743	579 880

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-278 867	-8 341
Muud kulud	0	48 871
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-278 867	40 530

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	94 500	67 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 500	77 500
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 538 835	2 278 545
Kokku laenukohustised	1 538 835	2 278 545

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	3 470 000	3 680 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 470 000	3 680 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 212 446	5 561 245
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 101 253	0
Kokku laenukohustised	6 313 699	5 561 245

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
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
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	3 680 000		-210 000	3 470 000	
Sidusettevõtjad	67 500	27 000		94 500	6 942
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000		-10 000	0	166
Kokku antud laenud	3 757 500	27 000	-220 000	3 564 500	7 108

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
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

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2024
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 101 253	1 101 253
Kokku laenukohustised	1 101 253	1 101 253

MÜÜDUD	2024	2023		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	3 000	0	3 000	0
Kokku müüdnud	3 000	0	3 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ANDERŽANOVA	Juhatuse liige	02.06.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

09.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Viru 1 (registrikood: 12336892) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	09.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 475 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 478
Kokku	2 260 315
Jaotamine	
Kokku	2 260 315

jätta jaotamata kasumisse

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 475 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215 478
Kokku	2 260 315

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	591743	100.00%	Jah