

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Viru Keskus

registrikood: 10932986

tänavanimi: Viru väljak 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6101400

faks: +372 6101401

e-posti aadress: info@virukeskus.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Kasutusrent	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Aktsiakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS'i Viru Keskus põhitegevusalaks on kaubanduskeskuse igapäevase majandustegevuse korraldamine AS Viru Keskus nõukogu poolt kinnitatud äristrateegia aastateks 2021 – 2025 alusel.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte kõik tegevuskulud katsid hallatava kinnisvara omanikettevõtted, millest tulenevalt kasum aruandeaastal puudub.

Personal

Aktsiaseltsis töötab 6 inimest. Kokku maksti 2022. aastal töötasudeks 531 705 eurot (2021. aastal 506 961 eurot). Kui juhatuse liiget ei valita järgnevas perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele 12 kuu põhitasu ulatuses.

Tegevus majandusaastal

2022. aasta majandustulemuste oluliseks mõjutajaks oli veebruaris alanud Ukraina sõda ning sellele eelnenud kaks aastat väldanud tervisekriis, mille tulemuseks olid märkimisväärsed globaalsed kaupade tarnetõrjed ning märgatavalt kukkunud turistide osakaal (Tallinna väliskülaliste arv oli jätkuvalt märkimisväärselt madalam kui kriisieelne 2019. aasta). Lisaks mõjutasid 2022. aastat süvenev energiakriis, kõrge inflatsioon ja intresside tõusud ning kokkuvõttes kogu aasta süvenev tarbijate kindlustunde ja reaalse ostujõu langus. Kogu aastat mõjutasid ka Viru Keskuse teist aastat jätkuvad renoveerimistööd ning sellega seotud keskuse teatud piirkondade ajutised sulgemised ehitustegevuseks ja üürnike vahetused.

Viru Keskust külastas 2022. aastal 13,1 miljonit inimest. Keskmise külastajate arv oli 36 tuhat inimest päevas. Kokku sooritati 5,6 miljonit ostu, keskuse käive oli 2022. aastal 128 miljonit eurot.

Aruandeaasta jooksul jätkusid eelneval aastal alanud Viru Keskuse uuendamiskampaania ehitustööd, mis teostatakse mitmes etapis ja mis jätkuvad ka järgmisel majandusaastal. Olulisemad teostatud tööd 2022. aastal olid 2. korruse üldalade uuendamine, Toidutänavavärgi avamine ja Ilusfääri - tervisekorra avamine 4. korrusel, uue keskse külastajate käigutee rajamine 2. korrusel.

Turundustegevus

Viru Keskuse 2022. aasta turundustegevuse läbivaks narratiiviks oli jätkuva uuendamiskampaania säreavate tulemuste esitlemine üldsusele. Aasta esimene pool möödus eelkõige uuendamiskampaania ehitustegevuse kommunikatsiooniga, et klientide ebamugavus keskuses oleks minimaalne ning paralleelselt valmistati lansseerimiseks ette kahte uuele funktsionaalsele pakumisele keskendunud piirkonda Viru Keskuses. Pea samaaegselt toodi külastajate ette kaks atraktiivset piirkonda, millele mõlemale loodi äratuntavate brändingu elementidega loovlugu, mis mõlemad lähtusid uuendatud Viru Keskuse brändistrateegiast ning uuest visuaalsest identiteedist.

Nii saime juunikuus uhkusega esitleda Viru Toidutänavat, mis avati edukalt üritusturunduslike sammudega. Toidutänav, mis on Eesti jaekaubanduse maastikul unikaalne projekt, tutvustamiseks loodi eraldi turundus- ja kommunikatsioonikampaania ning korraldati ürituste seeria erinevatele huvigruppidele. Toidutänav saavutas esimeste kuudega pool miljonit külastust ning mitmed restoranid said ära märgitud White Guide nominatsioonid. Viru Toidutänavat hoiti terve teise poolaasta kliendi fookuses läbi erinevate turundus- ja kommunikatsioonikampaaniate.

Järgmine fookuspiirkond, mida esitleti Viru Keskuse väärtuspakkumise laiendamiseks, oli tervet neljandat korrust hõlmav Ilusfäär, mida tutvustame mõttega „Terve korras tervele kehale“. See slogan võimaldab külastajale edastada terviklikku teenuste pakumist, mis sisaldab nii esmatasandi meditsiiniteenuseid, esteetilise meditsiini teenuseid kui ka lihtsamaid iluteenuseid ning sportimisvõimalusi, milleks on nii spordiklubi kui ka välised padeli väljakud.

Lisaks uutele eripiirkondadele jätkus meie üürnike uuendamine ning ka mitmete uute üürnike lisandumine. Turunduslikult andis see võimaluse läbi üürnike uuendamise sõnumite edastada ka Viru Keskuse enda sõnumeid ning seda tegime aktiivselt läbi terve aasta.

Keskuse laiendatud väärtuspakkumine kajastus ka turunduse digitaalsetes tööriistades. Nii sai aasta alguses uue visuaalse välimuse Viru Keskuse koduleht, kuhu lisaks välimuse uuendamisele vastavalt uuele visuaalsele identiteedile lisasime funktsionaalsust ja rohkem võimalusi kliendi jaoks esile tuua meie iluteenuseid ja laiemalt teenuseid. Lisaks lõime Toidutänavat fookusseeritud turundamiseks ka täiendavad sotsiaalmeedia kanalid META keskkonnas.

Viru Keskuse turundustegevus leidis taaskordset äramärkimist ka loovkonkursil Kuldmuna, kus lisandus 4 auhinda, millega tõusis auhindade arv viiekümneni. Auhindade rida täienes kahe Hõbemuna ja Pronksmunaga 2021. aasta

kampaania „Kanname kultuuri“ eest ning ühe Pronksmunaga jõulukampaania „Lumepallisuplus“ eest.

2022. aastal jätkasime ka uuringute läbiviimist, uurides nii üürnike kui ka külastajate ning laiemalt tarbijate rahuolu. Eriti hea meel on tõdeda, et külastajad ja tarbijad väljendavad väga selget rahuolu kasvu nii Viru Keskusega tervikuna, aga spetsiifiliselt ka tootlustussektoriga, seda nii laienenud valiku kui ka pakkumise kvaliteedi osas.

Jätkasime oma aastatepikkust sisulist koostööd erinevate kultuuri- ja haridusorganisatsioonidega ning tõime ka rekordarvu üritusi Viru Keskusesse, rõõmustamaks meie külastajat ning tugevdamaks Viru Keskuse brändi kuvandit. Nii leidis Viru Keskuses veebruaris aset Aasta Pressifoto näitus koos parimate pressifotode väljakuulutamise, lisaks juba traditsiooniks kujunenud EKA Eksperimentaalvormide näitus. Hiljem võõrustati Simple Session üritust Hämariku väljakul ning ERKI Moeshow järelnäitust.

Haldus- ja hooldustegevus

Viru Keskuse realsed üldkulud 2022. aastal kasvasid eelarvega võrreldes 1%. Eelarve plaan oli 5,42 eurot/m² ja tegelik tulemus 5,47 eurot/m² (2021. aasta keskuse avatud kuudel oli tegelik tulemus 4,82 eurot/m²).

Arvestades Eestis energiahindade rekordilist kasvu, on saavutatud tulemus väga hea. Kaugkütte hinnad tõusid keskmiselt 60%, samuti tõusid elektri tarnehinnad enam kui 5 korda ning sisse ostetavate teenuste ja kaupade hinnad samuti keskmiselt 10%.

Elektrienergia tarnehindade osas sõlmis Viru Keskus järgnevatel perioodideks kuni 70% tarbitava koguse ulatuses fikseeritud hinnapaketi alla 50 €/MW/h, mis mõjutas kindlasti 2022. aasta head tulemust ja annab kindluse järgmisteks tegevusaastateks.

Teadaolevalt oleme suutnud konkurentidega võrreldes olla üldkulude hinnatasemelt märkimisväärselt paremas positsioonis ning seeläbi saame pakkuda oluliselt paremat üldkulude hinnataset meie üürnikele.

Haldus- ja hooldusprotsesside juhtimine toimus vastavalt LEED Platinum sertifikaadi nõuetele ja unikaalse tarkvaralahenduse R8 Technologies kasutamisele kaubanduspindade kulude optimeerimiseks, mis avaldasid samuti olulist positiivset mõju üldkulude stabiilsele tasemele hoidmisele.

Võtsime 2022. aasta lõpus vastu taaskordse tunnustuse kui kõige jätkusuutlikum kaubanduskeskus Baltikumis, mis väljendus kõrgeima LEED Platinum O&M taseme sertifikaadi teistkordse uuendamises keskuse hoone jätkusuutliku ja heaperemeheliku opereerimise eest. Nii kõrge tunnustus on Viru Keskusel ainukese kaubanduskeskusena kogu Baltikumis. Saadud tunnustus võimaldas meil kommunikatsioonis võimendada oma jätkusuutlikke sõnumeid ja kajastada aastatepikkuse töö tulemusi ka laiemale üldsusele.

Läbi 2022. aasta toimuvate keskuse renoveerimistööde uuendati enamus keskuse tehno-, tuleohutus-, läbipääsu- ja valvesüsteemidest. Lisatakse uued soojusvahetusjaamad ja efektiivistatakse olemasolevaid süsteeme. Keskusesse paigaldati ka uus väga kõrgekvaliteediline kliendiloendursüsteem.

Lisatud on olulises mahus parima kvaliteediga LED ekraane reklaamteenuste müügiks.

Koostöö üürnikega

Peeti regulaarseid koosolekuid Üürnike Esinduse juhatajaga ning süstemaatiliselt toimusid üürnike üldkoosolekud. Üürnike Esinduse Juhatus osales aktiivselt erinevate projektide väljatöötamisel, hindamisel ja rahastamise korraldamisel (teenindustaseme parandamine, koolituste ja konkursside korraldamine). Juhatus otsustas jätkata 2022. aastal teenindajate teadmiste testimist veebipõhiselt ning konkursside (parima teenindaja, parima teeninduskoha ning parima ostukeskkonna konkursid) korraldamist, rahastades neid tegevusi reklaamifondist.

Üürnike Esinduse juhatus kooskõlastas üldkulude maksumuse ja kinnitas turundusplaani ning -eelarve 2023. aastaks.

Tegevuskavad 2023. aastaks

Viru Keskuse põhiülesanne 2023. aastal on kindlustada soovitud positsiooni säilitamine kaubanduskeskuste turul, luua võimalused keskuse uuendamiseks ja arenguks kooskõlas muutuva turuolukorraga ning tagada aktiivse turundustegevusega keskuse stabiilne külastatavus, toetades üürnike eesmärkide täitmist.

2023. aastal jätkuvad Viru Keskuse uuendamisprojekti raames teostatavad ehitustööd, mis viiakse läbi mitmes etapis ja mis jõuavad lõpule mais 2023. aastal. Olulisemad tööd 2023. aastal on põhjapoolse Hobujaama nurga renoveerimine I ja II korral, uue miniaatriumi loomine ja uute üüripindade väljaehitus. Majasisese klienditeekonna parandamiseks lisatakse uusi ja muudetakse olemasolevate eskalaatorite asukohti ning luuakse I ja II korrusele kesksed külastajate käiguteed. Lisaks teostatakse kaupluste fassaadide uuendamised ja paljude üüripindade renoveerimised ning kontseptsioonide uuendamised, sealhulgas on fookuses Eesti turul uute unikaalsete kaubamärkide lisandumine

keskusesse.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Finantsaruande koostamise ja avaldamise ajal jätkub Ukraina sõda. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus.

Märkimisväärne energiahindade tõus ning olulised muutused kogu Euroopa majanduses ja julgeolekus seoses jätkuva sõjaolukorraga Ukrainas on asjaolud, mille otsesed ja pikaajalised mõjud on aruande koostamise hetkel veel selgusetud.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise ajal jätkub Venemaa Föderatsiooni agressioon Ukrainas. EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, on jätkanud Venemaa vastu laiaulatuslike sanktsioonide rakendamist. Kehtestatud sanktsioonid on mõjutanud ettevõtte majandustegevust läbi hüppeliselt kallinenud energiahindade ning oluline mõju on ka ehitustegevuse baasmaterjalide järsul kallinemisel renoveerimisprotsessi raames, kuid äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Ettevõtte hea finantstugevuse tõttu usub juhtkond siiski, et olukord ei avalda erakorralist mõju ettevõtte finantsseisundile.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 197	78 948	2
Nõuded ja ettemaksed	1 105 087	1 958 118	3
Kokku käibevarad	1 187 284	2 037 066	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	59 126	0	3
Kokku põhivarad	59 126	0	
Kokku varad	1 246 410	2 037 066	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 220 410	2 011 066	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 220 410	2 011 066	
Kokku kohustised	1 220 410	2 011 066	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	26 000	26 000	7
Kokku omakapital	26 000	26 000	
Kokku kohustised ja omakapital	1 246 410	2 037 066	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 584 580	7 485 139	8
Mitmesugused tegevuskulud	-13 053 405	-6 976 738	9
Tööjõukulud	-531 705	-506 961	10
Ärikasum (kahjum)	-530	1 440	
Intressikulud	-817	-350	
Muud finantstulud ja -kulud	1 347	-1 090	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-530	1 440	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	793 905	-1 523 009	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-790 655	1 326 412	6
Muud rahavood äritegevusest	1 367	0	
Kokku rahavood äritegevusest	4 087	-195 157	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	35	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35	19	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-818	-349	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-818	-349	
Kokku rahavood	3 304	-195 487	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 948	275 544	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 304	-195 487	
Valuutakursside muutuste mõju	-55	-1 109	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	82 197	78 948	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	
31.12.2020	26 000	26 000
31.12.2021	26 000	26 000
31.12.2022	26 000	26 000

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Keskus 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

ASi Viru Keskus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Ebaregulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär on 20%. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib soodusmaksumäär 14%. Kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta makstud dividendidele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- AS Viru Väljaku Arenduse (51,4%), AS Viru Center (48,6%) aktsionärid ja nende omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmuseid pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	79 008	78 141
Kassa	3 189	807
Kokku raha	82 197	78 948

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	492 405	492 405	0
Ostjatelt laekumata arved	492 405	492 405	0
Muud nõuded	25	25	0
Viitlaekumised	25	25	0
Ettemaksed	152 274	93 148	59 126
Muud makstud ettemaksed	152 274	93 148	59 126
Nõuded emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	519 509	519 509	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 164 213	1 105 087	59 126
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	455 765	455 765	0
Ostjatelt laekumata arved	455 765	455 765	0
Muud nõuded	329	329	0
Viitlaekumised	329	329	0
Ettemaksed	304 318	304 318	0
Muud makstud ettemaksed	304 318	304 318	0
Nõuded emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	1 197 706	1 197 706	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 958 118	1 958 118	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 224	596
Käibemaks	29 640	16 802
Üksikisiku tulumaks	5 139	6 599
Sotsiaalmaks	11 780	12 131
Kohustuslik kogumispension	315	511
Töötuskindlustusmaksed	426	415
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	49 524	37 054

Vaata ka lisa 6.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	224 812	187 757
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	291 114	282 635
1-5 aasta jooksul	540 812	525 061
Üle 5 aasta	24 121	23 418

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	-19 905	-19 643

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	710 695	710 695	
Võlad töövõtjatele	164 872	164 872	
Maksuvõlad	49 524	49 524	4
Muud võlad	8 878	8 878	
Muud viitvõlad	8 878	8 878	
Saadud ettemaksed	48 976	48 976	
Muud saadud ettemaksed	48 976	48 976	
Võlad omanikele	237 465	237 465	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 220 410	1 220 410	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 561 863	1 561 863	
Võlad töövõtjatele	153 246	153 246	
Maksuvõlad	37 054	37 054	4
Muud võlad	8 448	8 448	
Muud viitvõlad	8 448	8 448	
Saadud ettemaksed	33 800	33 800	
Muud saadud ettemaksed	33 800	33 800	
Võlad omanikele	216 655	216 655	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 011 066	2 011 066	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	26 000	26 000
Aktsiate arv (tk)	40 000	40 000

Viru Keskus ASi aktsionäride nimekiri:

ASile Viru Center kuulub 19 440 lihtaktsiat,
ASile Viru Väljaku Arenduse kuulub 20 560 lihtaktsiat.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 584 580	7 485 139
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 584 580	7 485 139
Kokku müügitulu	13 584 580	7 485 139
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	224 812	187 757
Reklaamitulu	906 001	733 824
Kinnisvara haldamine	10 612 757	5 051 719
Haldusteenused	1 841 010	1 511 839
Kokku müügitulu	13 584 580	7 485 139

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	-11 950 428	-6 057 367
Reklaamikulud	-735 364	-578 317
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-347 708	-321 411
Autode kasutusrent	-19 905	-19 643
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 053 405	-6 976 738

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-399 909	-381 967
Sotsiaalmaksud	-131 796	-124 995
Kokku tööjõukulud	-531 705	-506 962
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	6	6

Nõukogu liikmetele tasu ei makstud, juhatuse liikmele maksti tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp OY
---	-----------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	174 283	347 670
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	345 226	850 036
Kokku nõuded ja ettemaksed	519 509	1 197 706
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 940	98 323
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 524	118 332
Kokku võlad ja ettemaksed	237 464	216 655

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 477 590	335 477
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 572 407	450 008
Kokku müüdnud	11 049 997	785 485

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60 162	60 550
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 236	2 194
Kokku ostetud	62 398	62 744

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	105 178	101 007

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriarvestuste otsustele. Seotud osapooled on:

- AS Viru Väljaku Arenduse (51,4%), AS Viru Center (48,6%) aktsionärid ja nende omanikud;

-Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;

-aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Nõukogu liikmetele tasu ei makstud, juhatuse liikmele maksti tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule.

Vaata ka lisa 3 ja 6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2023

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERTTI KOGERMANN	Juhatuse liige	20.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS Viru Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektselt koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditoritötevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

20. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	20.04.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13584580	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101400
Faks	+372 6101401
E-posti aadress	info@virukeskus.com