

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	12
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
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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 omanikettevõtte, millest tulenevalt kasum aruandeaastal puudub.

Personal

Aktsiaseltsis töötab 6 inimest. Kokku maksti 2021. aastal töötasudeks 506 961 eurot (2020. aastal 515 698 eurot). Kui juhatuse liiget ei valita järgnevas perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele 12 kuu põhitasu ulatuses.

Tegevus majandusaastal

2021. aasta majandustulemuste oluliseks mõjutajaks oli teist aastat jätkuv ja märtsikuus aktiviseerunud tervisekriis. Märtsi keskel suleti vabariigi valitsuse otsusega kõik kaubanduskeskused valdavas osas (v.a üksikud erandid, näiteks toidupoe ja apteegid) ning kaubanduskeskused taasavati mitmete piirangutega mai alguses. Kogu aastat mõjutasid erinevad piirangud toitlustusele, spordiklubidele lisaks koroonapassi kontroll ning maskikandmise kohustus.

Koroonaviiruse jätkuv levik, mis mõjutas üldist tarbijakäitumist, südalinna pooltühjad kontorid, suletud koolid ja huviringid ning suures osas vahelejäädud turismisuvi (Tallinna väliskülaliste arv vähenes märkimisväärselt) mõjutasid negatiivselt tervet 2021. aastat, mille tulemusena vähenes Viru Keskuse külastatavus ja üürike käive, mis omakorda avaldas negatiivset mõju üürituludele.

Viru Keskust külastas 2021. aastal 9,11 miljonit inimest. Keskmine külastajate arv oli 29 205 inimest päevas (keskuse avatud perioodil). Kokku sooritati 4,3 miljonit ostu, keskuse käive oli 2021. aastal 92,0 miljonit eurot.

Aruandeaasta teisel poolaastal algasid Viru Keskuse uuendamisprojekti ehitustööd, mis teostatakse mitmes etapis ja mis jätkuvad ka järgmisel majandusaastal. Olulisemad teostatud tööd 2021. aastal olid I korruse üldalade uuendamine, toidupoe renoveerimine, uue keskuse külastajate käigutee rajamine, III korruse raamatukaupluse laiendus ning alanud IV korruse ümberehitus.

Turundustegevus

2021. aastal mõjutasid Viru Keskuse turundus- ja kommunikatsioonitegevust järgmised olulised muutujad – jätkuv tervishoiukriis tulenevalt Covid-19 viirusest, keskuse uue äri- ja brändistrateegia valmimine ja rakendustegevuste alustamine ning keskuse füüsilise uuenemisprotsessi ehitusliku osa algus.

Kaubanduskeskuste teistkordse sulgemise märtsi keskepaigast mai alguseni, tõi lisaks kriisikommunikatsioonile kaasa ka võimaluse uudseteks turunduslikeks võteteks. Nii kaasati keskuse fassaadibännerite sõnumi loomisesse maailmakuulus artist Tommy Cash, kes kombineeris keskuse sõnumit oma koostöökollektiooni lansseerimisega. Innovatsiooni poole pealt saab esile tõsta kiire mugavusteenuse loomise keskuse kaupmeeste äritegevuse jätkamise võimaldamiseks. Nimelt pani keskus kiiresti tööle digitaalse toega teenuse Viru Pakipunkt, mis võimaldas suletud kauplustel toimetada läbi enda e-kanalite tellitud kaupa kiiresti klientidele kätte Viru Keskuses asuvates ruumides.

Viru Keskus jätkas oma jätkusuutlikkuse projektidega, uuendades keskuse sissepääsude juures asuvad jalgratta parkimiskohad, lisades sinna võimekuse elektriliste jalg- ja tõukerataste laadimiseks. Keskuse parkimismajas viidi 2021. aasta kevadel läbi parkimiskorralduse muutus, mille käigus uuendati kogu parkimismaja kliendikommunikatsioon kampaaniaga Tõkkepuudus.

2021. aasta teise poole suurim mõjutaja turundustegevuses oli alanud keskuse füüsiline uuenemisprotsess, mille edastamiseks avalikkusele, külastajatele ning ka keskuse töötajatele loodi spetsiaalne kommunikatsioonikampaania. Selle kampaania võtmes on loodud nii kaitsematerjalid keskuse sees kui ka taaselustatud regulaarne Infokiri üürikele.

Lähtuvalt Viru Keskuse uuenenud brändistrateegiast alustati korporatiivse visuaalse identiteedi uuendamist, mille avalikustamine ja rakendamine algab aastal 2022.

Hoolimata keerulistest kauplemistingimustest jätkas Viru Keskus tavapärase uuringute ja mõõtmiste läbiviimist ning tagasisideidestamist üürnikele, viies sisse muudatusi vastavalt uuele brändistrateegiale. Küllastajate paremaks tundmaõppimiseks muutuvate harjumuste tingimuses viidi sisse muudatus uuringumetoodikas ja nüüdsest kombineeritakse veebipõhist uuringut keskuses läbiviidavaga, mis annab laiemat ülevaate Tallinna ja Harjumaa tarbijatest. Klienditeeninduse mõõtmisel jätkatakse Testostlemise läbiviimist ning sellesse blokki lisandus osalemine lõpptarbijate uuringus Kiida teenindajat. Hea kliendikogemuse tunnustamiseks viidi läbi konkursid Parim teeninduskoht ja Parim teenindaja.

2021. aastal tugevdas Viru Keskus oma aastatepikkust kultuuritoetaja kuvandit, jätkates seniste kultuuripartnerite toetamist. Nii jätkus koostöö EKA'ga, KUMU'ga ning muusikafestivalidega Tallinn Music Week ning Jazzkaar läbi erinevate projektide. Kultuurialane koostöö päädis ka eraldi turunduskampaaniaga Kanname kultuuri, mis pälvis palju avalikkuse tähelepanu ja kiitust.

Haldus- ja hooldustegevus

Keskuse tegelikud üldkulud vähenesid 2021. aasta eelarvega võrreldes 10%.

Eriolukorra kohaselt suleti kaubanduskeskus märtsist mai alguseni. Arvestades rakendatud meetmeid ja seda, et kaubanduskeskus oli valdavas osas 1,5 kuuks suletud, ei saavutanud me eeldatavat veelgi suuremat rahalist kokkuhoidu, kuna keskuse kulud on ka tavaolukorras juba väga optimaalselt juhitud. Vastukaaluks energiahindade suurele kasvule viimases kvartalis, saime järgmiseks perioodiks sõlmitud pikaajalise ja väga soodsate tingimustega elektriostu lepingud.

Jätkusid Covid19 pandeemiaga seoses teostatud vajalikud tegevused ja vahendid ruumide desinfitseerimiseks ja küllastajate turvalisuse tagamiseks ning lisaks investeerisime ja rakendasime täiendavad meetmed. Keskusele teenust osutavate partnerettevõtetega aasta alguses uuendatud lepingutingimused jäid jõusse ja eelarvestatud kulud olid tasakaalus tegelikkusega.

Haldus- ja hooldusprotsesside juhtimine toimus vastavalt LEED Platinum sertifikaadi nõuetele ja unikaalse tarkvaralahenduse kasutamine kaubanduspindade kulude optimeerimiseks, mis avaldasid samuti olulist positiivset mõju üldkulude stabiilsele tasemel hoidmisele. Keskuse üldkulude juhtimiseks ja kliimaatiliste tingimuste parendamiseks ning energiasäästu saavutamiseks on juurutatud ja arendatud R8 Technologies tehisintellektuaalset tarkvara.

Koostöö üürnikega

Peeti regulaarseid koosolekuid Üürnike Esinduse juhatasegaga 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 2021. aastal teenindajate teadmiste testimist veebipõhiselt ning konkursside (parima teenindaja, parima teeninduskohta ning parima ostukeskkonna konkursid) korraldamist, rahastades neid tegevusi reklaamifondist.

Üürnike Esinduse juhatus kooskõlastas üldkulude maksumuse ja kinnitas turundusplaani ning -eelarve 2022. aastaks.

Tegevuskavad 2022. aastaks

Viru Keskuse põhiülesanne 2022. aastal on kindlustada soovitud positsiooni säilitamine kaubanduskeskuste turul, luua võimalused keskuse uuendamiseks ja arenguks kooskõlas muutuva turuolukorraga ning tagada aktiivse turundustegevusega keskuse stabiilne küllastatavus, toetades üürnike eesmärkide täitmist.

2022. aastal jätkuvad Viru Keskuse uuendamisprojekti raames teostatavad ehitustööd, mis viiakse läbi mitmes etapis ja mis jätkuvad ka järgmisel majandusaastal. Olulisemad tööd 2022. aastal on uudse toiduala loomine I korrusele, II korruse üldalade uuendamine ning IV korruse tervise- ja heaolu korruse loomine. Majasisese klienditeekonna parandamiseks lisatakse uusi ja muudetakse olemasolevate eskalaatorite asukohti ning luuakse I ja II korrusele kesksed küllastajate käiguteed. Lisaks toetatakse kaupluste fassaadide uuendamised ja mitmete üüripindade renoveerimised ning kontseptsioonide uuendamised, sealhulgas Eesti turul uute unikaalsete kaubamärkide lisandumine keskusesse.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on peale teist pandeemia-aastat saavutamas kriisieelset taset, seavad 2021. aasta viimase kvartalis alguse saanud energiakandjate hinnašokk ning hiljutised drastilised muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtteid silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning omanikettevõtetele kasumlikkuse kasvatamisel.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise jätkub COVID-19 pandeemia. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus.

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

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

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus, kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	78 948	275 544	2
Nõuded ja ettemaksed	1 958 118	435 109	3
Kokku käibevarad	2 037 066	710 653	
Kokku varad	2 037 066	710 653	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 011 066	684 653	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 011 066	684 653	
Kokku kohustised	2 011 066	684 653	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	26 000	26 000	7
Kokku omakapital	26 000	26 000	
Kokku kohustised ja omakapital	2 037 066	710 653	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	7 485 139	3 349 622	8
Mitmesugused tegevuskulud	-6 976 738	-2 832 888	9
Tööjõukulud	-506 961	-515 698	10
Ärikasum (kahjum)	1 440	1 036	
Intressikulud	-350	-1 548	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 090	512	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 440	1 036	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 523 009	8 285	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 326 412	35 295	6
Muud rahavood äritegevusest	0	473	
Kokku rahavood äritegevusest	-195 157	45 089	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	19	15	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19	15	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-349	-1 524	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-349	-1 524	
Kokku rahavood	-195 487	43 580	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	275 544	231 964	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-195 487	43 580	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 109	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	78 948	275 544	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	
31.12.2019	26 000	26 000
31.12.2020	26 000	26 000
31.12.2021	26 000	26 000

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Keskus 2021. 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 Keskpanga 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. Ostjatelt 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.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksu seadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pank	78 141	265 850
Kassa	807	9 694
Kokku raha	78 948	275 544

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	455 765	455 765	
Ostjatelt laekumata arved	455 765	455 765	
Muud nõuded	329	329	
Viitlaekumised	329	329	
Ettemaksed	304 318	304 318	
Muud makstud ettemaksed	304 318	304 318	
Nõuded emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	1 197 706	1 197 706	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 958 118	1 958 118	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	299 053	299 053	
Ostjatelt laekumata arved	299 053	299 053	
Muud nõuded	55	55	
Viitlaekumised	55	55	
Ettemaksed	2 478	2 478	
Muud makstud ettemaksed	2 478	2 478	
Nõuded emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	133 523	133 523	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	435 109	435 109	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	596	114
Käibemaks	16 802	7 497
Üksikisiku tulumaks	6 599	4 803
Sotsiaalmaks	12 131	8 585
Kohustuslik kogumispension	511	496
Töötuskindlustusmaksed	415	405
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 054	21 900

Vaata ka lisa 6.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustustlane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	187 757	303 889	8
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	282 635	274 403	
1-5 aasta jooksul	525 061	509 768	
Üle 5 aasta	23 418	22 736	

Aruandekohustustlane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	-19 643	-19 331	9

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	11
Kokku võlad ja ettemaksed	2 011 066	2 011 066	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	392 259	392 259	
Võlad töövõtjatele	131 343	131 343	
Maksuvõlad	21 900	21 900	4
Muud võlad	7 327	7 327	
Muud viitvõlad	7 327	7 327	
Saadud ettemaksed	22 001	22 001	
Muud saadud ettemaksed	22 001	22 001	
Võlad omanikele	109 823	109 823	11
Kokku võlad ja ettemaksed	684 653	684 653	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 485 139	3 349 622
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 485 139	3 349 622
Kokku müügitulu	7 485 139	3 349 622
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	187 757	303 889
Reklaamitulu	733 824	784 851
Kinnisvara haldamine	5 051 719	872 731
Haldusteenused	1 511 839	1 388 151
Kokku müügitulu	7 485 139	3 349 622

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Halduskulud	-6 057 367	-1 896 216	
Reklaamikulud	-578 317	-634 950	
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-321 411	-282 391	
Autode kasutusrent	-19 643	-19 331	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-6 976 738	-2 832 888	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-381 967	-388 741
Sotsiaalmaksud	-124 995	-126 957
Kokku tööjõukulud	-506 962	-515 698
Töötajate keskmine arv taandatuna 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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	347 670	56 976
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	850 036	76 547
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 197 706	133 523
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	98 323	55 009
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 332	54 814
Kokku võlad ja ettemaksed	216 655	109 823

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	335 477	407 735
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 008	554 693
Kokku müüdnud	785 485	962 428

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60 550	59 204
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 194	425 201
Kokku ostetud	62 744	484 405

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	101 007	96 825

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.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on peale teist pandeemia-aastat saavutamas kriisieelset taset, seavad 2021. aasta viimase kvartalis alguse saanud energiakandjate hinnašokk ning hiljutised drastilised muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtted silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning kasumlikkuse kasvatamisel.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise jätkub COVID-19 pandeemia, avaldades negatiivset mõju ettevõtte rahavoogudele, dividendide väljamaksetele ja investeeringute väärtustele.

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

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

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2022

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERTTI KOGERMANN	Juhatuse liige	02.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Visime 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 eetikanoüetega, 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 korrektset 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

Auditoortevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.05.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7485139	100.00%	Jah

Sidevahendid

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