

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Viru Keskus

registrikood: 10932986

tänavatalu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri 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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

AS'i Viru Keskus põhitegevusalaks on kaubanduskeskuse igapäevase majandustegevuse korraldamine AS Viru Keskus nõukogu poolt 26. novembril 2015 kinnitatud äristrateegiast aastateks 2015 – 2020 alusel.

Tulud, kulud ja kasum

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

Personal

Aktsiaseltsis töötab 5 inimest. Kokku maksti 2019. aastal töötasudeks 467 751 eurot (2018. aastal 546 690 eurot). Kui juhatuse liiget ei valita järgnevas perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele 12 kuu põhitasu ulatuses.

Tegevus majandusaastal

Viru Keskust külastas 2019. aastal 15,01 miljonit inimest. Keskmine külastajate arv oli 41 247 inimest päevas. 2018. aastal olid need näitajad vastavalt 15,3 miljonit ja 41 973 inimest. Kokku sooritati 7,4 miljonit ostu (2018. aastal 7,6 miljonit ostu), keskuse käive oli 2019. aastal 138,0 miljonit eurot (2018. aastal 139,2 miljonit eurot).

Turundustegevus

Turundustegevus tagas Viru Keskuse eesmärkide täitmise suures ulatuses, külastajate arvus toimus küll minimaalne vähenemine, mis oli kooskõlas turu üldise trendiga.

2019. aasta märksõnaks Viru Keskuse turundustegevuses oli innovatsioon, eelkõige tehnilistes lahendustes, aga ka sõnumites. Nii võeti suvel esimese kaubanduskeskusega koostöös Telia'ga kasutusele mobiilne kinkekaart ning ainsa kaubanduskeskusega hakati kasutama hologrammide abil tehtavat moeturundust. Uudse lahenduse sai ka Viru Keskuse moekampaania FIBIT, mis 2019 kevadel toimus ainulaadse hologramm-moeetendusena ning sügisel pakuti külastajatele võimalust näha virtuaalset moeetendust. Mõlemad need lahendused võitsid auhindu loovuskonkursil Kuldmuna.

Taaskord vääris äramärkimist Viru Keskuse loominguline lähenemine turundustegevusele, kus loovuskonkursil Kuldmuna võitsid keskuse reklaamid 7 (2 Kuldmuna, 3 hõbemuna ning 3 Pronksmuna) auhinda ning lisaks pärjati keskus ihaldusväärse tiitliga Parim Klient. Lisaks tunnustati koos Eesti Kunstimuuseumiga loodud kampaaniat Antsima ka Selge Sõna auhinnaga.

Jätkus keskuse turundustegevus turistide suunas, mille raames laiendati Viru Keskuse nähtavust Tallinna ühes väravas, Tallinna Lennujaamas.

Viru Keskus jätkas eesti kultuuri toetamist ning selle raames toodi ka keskuse külastajateni meeleolukaid linnalava kontserte Viru Keskuse aatriumis koostöös Tallinn Music Week'ga ning Jazzkaarega.

Keskuse strateegilise eesmärgi olla parima teenindusega kaubanduskeskus toetamiseks jätkusid juba tavaks saanud testostude läbiviimine keskuse üürike seas ning ka Parima teenindaja konkursi läbiviimine keskuse Hea teeninduse käsiraamatul põhinevate teooriatestide alusel. Parimad teenindajad ning ostukeskkonnad said ka tunnustatud keskuse iga-aastaselt galal.

Viru Keskus hoidis oma positsiooni meediakajastuses, suurenes nähtavus sotsiaalmeedias.

Haldus- ja hooldustegevus

2019. aastal eelarvesse planeeritud üldkulud kasvasid 4% palgasurve ja hangitavate ressursikulude hinnakasvu tõttu. Eelarvesse planeeriti üldkulude hinnaks 5,15 €/m², tegelikud kulud olid 4,68 €/m². Viimase kuue aasta jooksul on üldkulude tegelik realiseerumine praktiliselt samal tasemel vahemikus 4,40 kuni 4,68 €/m².

Viru Keskus pälvis 2019. aastal Eesti ainsa LEED O&M Platinum sertifikaadi olemasoleva ehitise keskkonnasõbraliku ja jätkusuutliku opereerimise eest, mis on sertifikaadi kõrgeim tase. Baltimaades on olemasoleva hoone opereerimise kõrgeima taseme sertifikaat väljastatud vaid Viru Keskusele Eestis ning büroohoonele Leedus. Maailmas on olemasoleva hoone opereerimise ja haldamise eest väljastatud vaid 669 LEED O&M Platinum sertifikaati.

Haldus- ja hooldusprotsesside juhtimine vastavalt LEED Platinum sertifikaadi nõuetele ja unikaalse tarkvaralahenduse kasutamine kaubanduspindade kulude optimeerimiseks, avaldasid samuti olulist positiivset mõju üldkulude stabiilsel

tasemel hoidmisele.

Koostöö üürnike omavalitsusorganitega

Peeti regulaarseid koosolekuid Üürnike Esinduse juhatuses 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 2019. aastal teenindajate teadmiste testimist veebipõhiselt ning konkursside (parima teeninduskoha ja parima teenindaja ning parima ostukeskkonna konkursid) korraldamist, rahastades neid tegevusi reklaamifondist.

Üürnike Esinduse juhatus kooskõlastas üldkulude ja kinnitas turundusplaani ning -eelarve 2020. aastaks.

Tegevuskavad 2020. aastaks

Viru Keskuse põhiülesanne 2020. 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.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise ajal on COVID-19 pandeemia leviku ning selle tõttu kehtestatud eriolukorra tingimustes toimunud muutused ka ettevõtte igapäevases majandustegevuses ning tarvitusele on võetud mitmeid meetmeid kriisi võimalikult valutuks üleelamiseks.

Ettevõtte senise hea finantsplaneerimise tõttu usub juhtkond siiski, et üldise majandusliku olukorra normaliseerudes taastub ka kaubanduskeskuse tavapärane majandustegevus ning eriolukorra periood ei avalda tõsist mõju ettevõtte finantsseisundile.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	231 964	135 418	2
Nõuded ja ettemaksed	443 526	644 771	3
Kokku käibevarad	675 490	780 189	
Kokku varad	675 490	780 189	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	649 490	754 189	6
Kokku lühiajalised kohustised	649 490	754 189	
Kokku kohustised	649 490	754 189	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	26 000	26 000	7
Kokku omakapital	26 000	26 000	
Kokku kohustised ja omakapital	675 490	780 189	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 161 426	3 311 143	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 694 654	-2 763 921	9
Tööjõukulud	-467 751	-546 690	10
Ärikasum (kahjum)	-979	532	
Intressikulud	-1 328	-551	
Muud finantstulud ja -kulud	2 307	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-979	532	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	201 062	-185 927	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-104 516	203 520	
Muud rahavood äritegevusest	2 250	0	
Kokku rahavood äritegevusest	97 817	18 125	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	57	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	57	19	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-1 328	-551	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 328	-551	
Kokku rahavood	96 546	17 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	135 418	117 825	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 546	17 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	231 964	135 418	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	
31.12.2017	26 000	26 000
31.12.2018	26 000	26 000
31.12.2019	26 000	26 000

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Keskus 2019. 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.

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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pank	231 964	135 418
Kokku raha	231 964	135 418

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	269 745	269 745	
Ostjatelt laekumata arved	269 745	269 745	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Muud nõuded	25	25	
Viitlaekumised	25	25	
Ettemaksed	4 712	4 712	
Muud makstud ettemaksed	4 712	4 712	
Nõuded emajäsemetele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	169 044	169 044	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	443 526	443 526	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	323 099	323 099	
Ostjatelt laekumata arved	323 099	323 099	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	183	183	4
Muud nõuded	74	74	
Viitlaekumised	74	74	
Ettemaksed	4 453	4 453	
Muud makstud ettemaksed	4 453	4 453	
Nõuded emajäsemetele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	316 962	316 962	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	644 771	644 771	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	350	183	0
Käibemaks	17 326	0	35 177
Üksikisiku tulumaks	3 890	0	23 501
Erisoodustuse tulumaks	248	0	220
Sotsiaalmaks	7 027	0	39 978
Kohustuslik kogumispension	401	0	2 401
Töötuskindlustusmaksed	301	0	217
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 543	183	101 494

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	355 522	315 754
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	270 348	314 914
1-5 aasta jooksul	502 234	448 351
Üle 5 aasta	22 400	22 067

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	-22 901	-15 726

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	355 044	355 044	
Võlad töövõtjatele	111 380	111 380	
Maksuvõlad	29 543	29 543	4
Muud võlad	6 717	6 717	
Muud viitvõlad	6 717	6 717	
Saadud ettemaksed	35 837	35 837	
Muud saadud ettemaksed	35 837	35 837	
Võlad omanikele	110 969	110 969	11
Kokku võlad ja ettemaksed	649 490	649 490	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	348 723	348 723	
Võlad töövõtjatele	137 456	137 456	
Maksuvõlad	101 494	101 494	4
Muud võlad	6 666	6 666	
Muud viitvõlad	6 666	6 666	
Saadud ettemaksed	33 500	33 500	
Muud saadud ettemaksed	33 500	33 500	
Võlad omanikele	126 350	126 350	11
Kokku võlad ja ettemaksed	754 189	754 189	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 161 426	3 311 143
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 161 426	3 311 143
Kokku müügitulu	3 161 426	3 311 143
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	355 522	315 754
Reklaamitulu	803 000	803 000
Kinnisvara haldamine	435 481	650 970
Haldusteenused	1 567 423	1 541 419
Kokku müügitulu	3 161 426	3 311 143

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Halduskulud	-1 785 464	-1 855 764	
Reklaamikulud	-651 958	-689 896	
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-234 331	-202 535	
Autode kasutusrent	-22 901	-15 726	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 694 654	-2 763 921	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-352 912	-405 035
Sotsiaalmaksud	-114 839	-141 655
Kokku tööjõukulud	-467 751	-546 690
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	71 789	60 834	138 283	66 885
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 255	50 135	178 678	59 465

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	51 644	198 121	50 295	290 752
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 110	255 858	2 068	373 935

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.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgselt on kogu maailmas toimunud majanduskeskkonna oluline halvenemine tulenevalt meetmetest, mida rakendatakse võitluseks Covid-19 viirusega. Mõju ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele sõltub paljuski sellest, kui kauaks jäävad kehtima äritegevust piiravad meetmed ning milliseid toetavaid meetmeid kasutavad omakorda riikide valitsused. Valitsus otsustas sulgeda kaubanduskeskused perioodiks 27.03.2020-10.04.2020. See mõjutab negatiivselt ettevõtte rahavoogusid ja kasumit. Mõju on veel vara hinnata, kuna pole teada, kui kaua olukord jätkub. Ettevõtte stabiilne finantsseisund annab talle vastupidavuse negatiivsete mõjude suhtes. Praegusel ajal on ebakindlust nii palju, et me ei oska piisavalt adekvaatselt hinnata viirusega võitlemisest tulenevate meetmete mõju meie ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele. See ei mõjuta ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2020

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERTTI KOGERMANN	Juhatuse liige	13.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude 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 2019 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 eetikakoodeksiga (sh sõltumatus standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 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 lahknab 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 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Merje Maripuu
Vandeauditori number 620

13. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	13.04.2020
MERJE MARIPUU	Vandeaudiitor	13.04.2020

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3161426	100.00%	Jah

Sidevahendid

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