

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Viru Keskus

registrikood: 10932986

tänava nimi, maja number: Viru väljak 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	13
Lisa 7 Aktsiakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

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

Tulud, kulud ja kasum

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

Personal

Aktsiaseltsis töötab 6 inimest. Kokku maksti 2020. aastal töötasudeks 515 698 eurot (2019. aastal 467 751 eurot). Kui juhatuse liiget ei valita järgnevas perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele 12 kuu põhitasu ulatuses.

Tegevus majandusaastal

2020. aasta majandustulemuste oluliseks mõjutajaks oli märtsikuus alanud tervisekriis tulenevalt koroonaviiruse levikust Eestis. Märtsi lõpus suleti Vabariigi Valitsuse otsusega kõik kaubanduskeskused valdavas osas (v.a üksikud erandid, näiteks toidupoeid ja apteegid) ning kaubanduskeskused taasavati mitmete piirangutega mai keskpaigas.

Koroonaviiruse jätkuv levik, mis mõjutas üldist tarbijakäitumist, südalinna pooltühjad kontorid, suletud koolid ja huviringid ning suures osas vahelejäädud turismisuvi (Tallinna väliskülastajate arv vähenes märkimisväärselt) mõjutasid negatiivselt perioodi märts-detsember, mille tulemusena vähenes Viru Keskuse külastatavus ja üürnike käive, mis omakorda avaldas negatiivset mõju üürituludele.

Viru Keskust külastas 2020. aastal 10,05 miljonit inimest. Keskmise külastajate arv oli 27 604 inimest päevas. 2019. aastal olid need näitajad vastavalt 15,0 miljonit ja 41 247 inimest. Kokku sooritati 5,0 miljonit ostu (2019. aastal 7,4 miljonit ostu), keskuse käive oli 2020. aastal 96,0 miljonit eurot (2019. aastal 138,0 miljonit eurot).

Turundustegevus

2020. aasta märksõnaks Viru Keskuse turundustegevuses oli paindlikkus ja adapteerumine Covid-19 viiruse loodud olukorraga. Olukord, kus sotsiaalsed ja majanduslikud protsessid olid pidevas muutumises ning pea terve aasta kaasnesid erineva ulatusega piirangud kaubandustegevusele, tõi kaasa uute lähenemiste vajaduse nii turundustegevuses kui ka kommunikatsioonis.

Peale kaubanduskeskuste sulgemist valis Viru Keskus taasavamise kampaaniasõnumiks „*Hoolega avatud*“, mille alamsõnumid põhinesid paljudel teaduspõhistel kaitsemeetmetel ja tegevustel, mida rakendati külastajate turvalisuse tagamiseks keskuse ruumides. Keskuse taasavamise kampaania pälvis laialdast meedia tähelepanu ning alamsõnumeid kasutati erinevas võtmes läbi terve aasta.

Teema, mis veel pälvisid turundustegevuse fookust, oli jätkusuutlikkus ja kliendikogemuse parandamine. Nii loodi suvel Viru Keskuse parkimismajja uudne mugavusteenus Viru Vooluring, mis oli Baltikumi suurim elektriautode laadimisala. Jätkusuutlikkuse teemast oli kantud keskuse sūgisene kampaania Moetark, mille raames korraldati ka rahvusvaheline spetsialistide paneel kõnelemaks moetööstuse kitsaskohtadest ja võimalikest lahendustest.

Viru Keskus jätkas suunda turundustegevuse digitaliseerimise suunas, mida iseloomustasid digitaalse sisu suurem maht, teravdatud tähelepanu sotsiaalmeedia nähtavuse ning kodulehe funktsionaalsuse, kliendikogemuse ja külastatavuse suurendamisele.

Jätakuvalt oli Viru Keskuse fookuses kvaliteetne kliendikogemus ning kõrgetasemeline klienditeenindus ning siin viidi taas kord läbi teenindustaseme mõõtmine nii testostude kui teooriatestide kaudu, mis päädis Parima teeninduskoha konkursiga.

Hoolimata läbi aasta kestvatest piirangutest jätkas Viru Keskus oma pikaajaste kultuuripartnerite toetamist ja nii viidi koos Tallinn Music Weekiga läbi taaskordne Linnalavade kontserdisari, seekord vabas õhus Tammsaare pargipoolsel terrassil. Jätkus koostöös ka jazzfestival Jazzkaar, kellega koos toetati Eesti parima jazzmuusiku valimist ning loodi ka moeseeria, mis vormistus näituseks, mida said imetleda nii Jazzkaare kui Viru Keskuse külastajad. Sügishooaja tippsündmuseks oli Eesti Disainiauhindade näitus Viru Keskuse aatriumis, mis pälvis laialdast publiku ja meedia tähelepanu.

Haldus- ja hooldustegevus

Keskuse tegelikud üldkulud vähenesid 2020. aasta eelarvega võrreldes 20% mis oli kaubanduskeskuse ajaloo väikseim tulemus.

Eriolukorra kohaselt suleti kaubanduskeskus aprillis-mais. Arvestades rakendatud meetmeid ja seda, et kaubanduskeskus oli valdavas osas 1,5 kuuks suletud, ei saavutanud me eeldatavat veelgi suuremat rahalist kokkuhoidu, kuna keskus on ka tavaolukorras juba väga optimaalselt juhitud.

Covid19 pandeemiaga seoses sai keskusesse soetatud vajalikud vahendid ruumide desinfitseerimiseks ja külastajate turvalisuse tagamiseks ning lisaks investeerisime ja rakendasime täiendavad meetmed. Keskuse üldaladel asuvad enimkäidavad kohad nagu liftid, sissepääsud, sanitaarruumid said kaetud katalüütilise nanokihiga. Ventilatsiooniseadmetele installeerisime NASA ja Tartu Ülikooli laborites heakskiidu leidnud UV õhu desinfitseerimise seadmed. Meie poolt esimestena kasutuselevõetud meetmete ja kogemuste osas küsisid meilt nõu paljud Eesti juhtivad ettevõtted.

Investeeringutena saime valmis keskuse automaatikajuhtimise uue programmi arenduse (BMS), mida spetsialistid on hinnanud parimaks Eestis. Nimetatud projekti realiseerumine annab meile võimaluse luua parimad integratsioonid ressursside kasutamiseks läbi tehisintellektuaalse juhtimise.

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 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 2020. aastal teenindajate teadmiste testimist veebipõhiselt ning konkursside (parima teeninduskoha ning parima ostukeskkonna konkursid) korraldamist, rahastades neid tegevusi reklaamifondist.

Üürnike Esinduse juhatus kooskõlastas üldkulude maksumuse ja kinnitas turundusplaani ning -eelarve 2021. aastaks.

Tegevuskavad 2021. aastaks

Viru Keskuse põhiülesanne 2021. 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 pikemas perspektiivis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	275 544	231 964	2
Nõuded ja ettemaksed	435 109	443 526	3
Kokku käibevarad	710 653	675 490	
Kokku varad	710 653	675 490	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	684 653	649 490	6
Kokku lühiajalised kohustised	684 653	649 490	
Kokku kohustised	684 653	649 490	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	26 000	26 000	7
Kokku omakapital	26 000	26 000	
Kokku kohustised ja omakapital	710 653	675 490	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 349 622	3 161 426	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 832 888	-2 694 654	9
Tööjõukulud	-515 698	-467 751	10
Ärikasum (kahjum)	1 036	-979	
Intressikulud	-1 548	-1 328	
Muud finantstulud ja -kulud	512	2 307	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 036	-979	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 285	201 062	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	35 295	-104 516	6
Muud rahavood äritegevusest	473	2 250	
Kokku rahavood äritegevusest	45 089	97 817	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	15	57	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15	57	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-1 524	-1 328	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 524	-1 328	
Kokku rahavood	43 580	96 546	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	231 964	135 418	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 580	96 546	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	275 544	231 964	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	
31.12.2018	26 000	26 000
31.12.2019	26 000	26 000
31.12.2020	26 000	26 000

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Keskus 2020. 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. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pank	265 850	231 964
Kassa	9 694	0
Kokku raha	275 544	231 964

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
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 emaeettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	133 523	133 523
Kokku nõuded ja ettemaksed	435 109	435 109
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	269 745	269 745
Ostjatelt laekumata arved	269 745	269 745
Muud nõuded	25	25
Viitlaekumised	25	25
Ettemaksed	4 712	4 712
Muud makstud ettemaksed	4 712	4 712
Nõuded emaeettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	169 044	169 044
Kokku nõuded ja ettemaksed	443 526	443 526

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	114	598
Käibemaks	7 497	17 326
Üksikisiku tulumaks	4 803	3 890
Sotsiaalmaks	8 585	7 027
Kohustuslik kogumispension	496	401
Töötuskindlustusmaksed	405	301
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 900	29 543

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	303 889	355 522
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	274 403	270 348
1-5 aasta jooksul	509 768	502 234
Üle 5 aasta	22 736	22 400

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	-19 331	-22 901

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	392 259	392 259
Võlad töövõtjatele	131 343	131 343
Maksuvõlad	21 900	21 900
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
Kokku võlad ja ettemaksed	684 653	684 653
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	355 044	355 044
Võlad töövõtjatele	111 380	111 380
Maksuvõlad	29 543	29 543
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
Kokku võlad ja ettemaksed	649 490	649 490

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 349 622	3 161 426
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 349 622	3 161 426
Kokku müügitulu	3 349 622	3 161 426
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	303 889	355 522
Reklaamitulu	784 851	803 000
Kinnisvara haldamine	872 731	435 481
Haldusteenused	1 388 151	1 567 423
Kokku müügitulu	3 349 622	3 161 426

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Halduskulud	-1 896 216	-1 785 464
Reklaamikulud	-634 950	-651 958
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-282 391	-234 331
Autode kasutusrent	-19 331	-22 901
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 832 888	-2 694 654

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-388 741	-352 912
Sotsiaalmaksud	-126 957	-114 839
Kokku tööjõukulud	-515 698	-467 751
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	4

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	56 976	55 009	71 789	60 834
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 547	54 814	97 255	50 135

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 204	407 735	51 644	198 121
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	425 201	554 693	2 110	255 858

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

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

-Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;

-aktsiaseltsi juhatas 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.

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 alates 11.03.2021. 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 31.12.2020.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2021

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERTTI KOGERMANN	Juhatuse liige	29.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 olulistes osades õiglaselt AS Viru Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 kutsealiste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meie 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 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 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/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

29. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	29.04.2021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3349622	100.00%	Jah

Sidevahendid

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