

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Viru Keskus

registrikood: 10932986

tänava/talu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6101400

faks: +372 6101401

e-posti aadress: info@virukeskus.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Kasutusrent	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Aktsiakapital	15
Lisa 8 Müügitulu	16
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 10 Tööjõukulud	16
Lisa 11 Seotud osapooled	16
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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 2023. aastal töötasudeks 637 474 eurot.

Kui juhatuse liiget ei valita järgnevals perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele 12 kuu põhitasu ulatuses.

Tegevus majandusaastal

2023. aasta majandustulemuste oluliseks mõjutakas oli maikuuni kestnud Viru Keskuse ümberehitustööd, ning alates juulist suuremahulised ümberkaudsete linnatänavate ehitustööd, sh bussiterminali sulgemine (mille täieliku liinivõrgu taastumist on oodata alles 2024. aasta lõpus).

Lisaks mõjutasid 2023. majandusaastat jätkuvalt madal välisturistide osakaal (mis on märgatavalt madalam kui kobarkriiside eelsel 2019. aastal), kõrge inflatsioon ning intresside tõusud, mis kokkuvõttes väljendusid kogu aasta tarbijate kindlustunde ja reaalse ostujõu languses.

Viru Keskust külastas 2023. aastal 11.6 miljonit inimest, kokku sooritati 5.5 miljonit ostu ning keskuse käive oli 2023. aastal 135.2 miljonit eurot (5.1% rohkem kui 2022. aastal).

Aruandeaasta alguses jätkusid 2021. aastal alanud Viru Keskuse uuendamisprojekti ehitustööd, mis lõppesid 2023. aasta mais. Olulisemad ümberehitustööd 2023. aastal olid 1. ja 2. korruse Hobujaama nurga poolse keskuse osa ümberehitustööd.

Viru Keskuse uuendamine tõi kolm auhinda ka **Aasta Kaubandusteo** konkursil, kus võideti ökoinnovatsiooni ja tulevikulahenduse eriauhind, publiku lemmiku auhind ning ka kõige olulisem – Aasta kaubandusteo tiitel.

Turundustegevus

2023. aasta oli Viru Keskuse turunduse- ja kommunikatsioonitegevusele jätkuvalt väljakutseterohke, eelkõige väliste muutujate, aga ka keskuse ajaloo suurima füüsilise ja sisulise uuenemise tõttu. Jätkuvaks fookuseks oli Viru Keskuse uuenenud pakkumiste ning brändilubaduse kommunikeerimine avalikkusele, hoides tähelepanu kahel uuel piirkonnal – Toidutänaval ning Ilusfääril. Lisaks jätkus uuenenud visuaalse identiteedi toomine külastajani nii füüsilises ruumis (uuendati suures osas keskuse kommunikatsiooniviidad) kui ka turunduskampaaniates. Eraldi tähelepanu vajas ka keskuse enda uuenemisega kaasnenud pea 90% ulatuses üürnike uuenemine.

Pea kaks aastat kestnud uuenemine kulmineerus vastava turunduskampaaniaga **Tegime ringi** ning 18. mail toimunud pidulikul kliendiüritusel **Viru Ringmäng**, kus pea 1000 külalise ette toodi kureeritud ja

spetsiaalselt loodud kultuuri- ja moeetendus. Pidulikul üritusel jätkus ka keskuse parimate teenindajate ning parimate kaupluste tunnustamise traditsioon.

Hoolimata volatiilsetest aegadest jätkasime erinevate uuringutega, teostades kliendi- ja tarbijauuringuid, üürnike rahuolu uuringuid ning erinevaid teenindustaseme mõõtmise uuringuid. Kokkuvõttes saab öelda, et kliendid on Viru Keskuse uuenemise väga positiivselt vastu võtnud ning ka üürnike rahulolu näitab peale ehitustööde lõppu positiivset muutust.

2023. aasta teine pool tõi Viru Keskuse turundusele uued väljakutsed, kui keskust ümbritsevatel Tallinna südalinna tänavatel algas ulatuslik teeremont, mis halvendas äritingimusi, tuues kaasa külastajate arvu vähenemise. Sellele tegurile vastu seismiseks tegeleti täiendava viidanduse ja kommunikatsiooni loomisega, näidates ära võimalikke juurdepääsuteid klientidele, toetati eritegevustega üürnikke ning aasta viimases kvartalis osaleti Tallinna linna poolt loodud kampaanias **Avatud südalinn**.

Jätakuvalt hoiti kõrgel tasemel Viru Keskuse digitaalseid turunduskanaleid – kodulehte ja erinevaid sotsiaalmeedia kanaleid.

Auhindade ja tunnustuste poolest oli aasta taaskord rikkalik. Konkursil **Aasta Turundustegu** jõudsime nominentide hulka oma Toidutäna lansirimiskampaaniaga. Loovuskonkursil **Kuldmuna** jäi seekordseks tulemuseks 8 nominatsiooni ning 4 auhinda. Viru Keskuse kõige ulatuslikuma mõjuga projekt visuaalse brändikeele uuendamine ning sellel põhineva infograafika uuendamine tunnustati Infograafika meisterlikkuse kategoorias Hõbemunaga.

Viru Toidutänav oli esimene projekt, kus täies mahus rakendati Viru Keskuse uut visuaalset brändingut ning sellel põhinevat infograafikat.

Tavapäraselt jätkus ka Viru Keskuse toetus- ja koostöö Eesti erinevate kultuuriorganisatsioonidega. Kokku toimus keskuses aasta jooksul 10 erinevat üritust koostöös erinevate partneritega nagu EKA (Eesti kunstiakadeemia) – näitus *Padjapiir*, TMW (Tallinn Music Week), EOK (Eesti Olümpiakomitee) – näitus *Igihaljad medalililled* ja EPFL (Eesti Pressifotograafide Liit). Ära mainimist tasuks veel ka Inimõiguste Instituudi poolt korraldatud näitus Ukraina põgenikest ning ka discolfi turniir.

Kokku loodi aasta jooksul 5 uut ulatuslikku turunduskampaaniat, korraldati 5 promotsioonilist kampaaniat ning loodi 6 moeseeriat, visualiseerimaks Viru Keskuse rikkalikku pakkumist. Lisaks uuendati ka keskuse sisemised jõulukaunistused.

Haldus- ja hooldustegevus

Viru Keskuse reaalsed üldkulud 2023. aastal olid kinnitatud eelarvega võrreldes väiksemad 21%.

Suurima panuse tegelike kulude vähenemisele võrreldes eelarvega andis energiahindade mõningane stabiliseerumine odavamale sisseostuhinnale võrreldes 2022 aasta viimase kvartaliga. Sisseostetavate teenuste ja kaupade hinnad jätkasid siiski aasta lõikes hinnatõusu ligikaudu 13% ulatuses.

Elektrienergia tarnehindade osas oli Viru Keskusel 2023 aastal ja on ka järgnevateks perioodideks kuni 70% tarbitava koguse ulatuses fikseeritud hinnapakett alla 50 €/MW/h, mis aitab kindlasti kaasa optimaalsema tulemuse saavutamisel. Antud energia ostulepingu omamine annab võimaluse pakkuda üürnikele igakuiste üldkulude paremat ja etteplaneeritavamat hinnataset.

2023 aasta II kvartalis sai valmis kaubanduskeskuse sisearhitektuuri, tehno-, tuleohutus-, valve- ja läbipääsusüsteemide rekonstrueerimine. Rekonstrueerimise käigus paigaldati küllastajate liikuvuse parandamiseks kõrgematele korrustele mitmed uued liftid ja eskalaatorid ning muudeti kogu keskuse liikumisloogikat kliendisõbralikumaks.

Haldus- ja hooldusprotsesside juhtimine toimus vastavalt LEED Platinum sertifikaadi nõuetele. Lisaks rakendati 2023 aasta teisest poolaastast tööle spetsiaalselt Viru Keskusele projekteeritud väga energiasäästlikud ja tarbimise osas efektiivsed soojusvahetuspumbad. Nimetatud lahendust oli Eestis eelnevalt kasutusse võetud ainult ühel kinnisvaraobjektil. Koos LEED jätkusuutliku juhtimismudeli, täiendatud BMS automaatikaprogrammi, tehisintellektil põhineva R8Technologies süsteemide juhtimisprogrammi ja uute tehnosüsteemide paigaldamisega on keskuse konkurentsituatsiooni väljavaated tulevikuks väga heal positsioonil.

Paralleelselt eeltoodud tegevustega jätkub keskuse haldus- ja hooldustegevuste digitaliseerimine ning kestlikku majandamise põhimõtete elluviimine vastavalt kinnitatud strateegiatele.

2023 aastat jäid tähistama ka konkreetsed sammud Viru Keskuse jätkusuutlikkuse teekonnal. Aasta esimeses pooles liitus Viru Keskus Rohetiigri Sihtasutusega ning suur osa keskuse meeskonnast läbis Rohetiigri Akadeemia, täiendades oma teoreetilisi teadmisi ning praktilisi oskusi valdkonnas. Kolmandas kvartalis loodi ja kinnitati Viru Keskuse Kestlikkuse strateegia kuni 2030. aastani, mis jääb edasiste sammude alusdokumendiks.

Koostöö üürnikega

Peeti regulaarseid koosolekuid Üürnike Esinduse juhatusega 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 2023. 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 2024. aastaks.

Tegevuskavad 2024. aastaks

Viru Keskuse põhiülesanne 2024. aastal on kindlustada soovitud positsiooni säilitamine kaubanduskeskuste turul, luua võimalused keskuse jätkuvaks arenguks kooskõlas muutuva turuolukorraga ning tagada aktiivse turundustegevusega keskuse stabiilne külastatavus, toetades üürnike eesmärkide täitmist.

2024. aastal jätkuvad Viru Keskuse välise perimeetri raames teostatavad ehitustööd, mis viiakse läbi mitmes etapis. Olulisemad tööd 2024. aastal on Toidumaailma ja Toidutänavate sissepääsude uuendamine.

2024. aasta saab jätkuvalt olema mitmete väljakutsetega, kuna üldine keeruline majandusolukord omab jätkuvat negatiivset mõju tarbijakindlusele.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

2024.a. I kvartalis müüs AS Viru Center osaluse Viru Keskuses ning Viru Keskuse enamusomanikuks sai senine vähemusosanik Kapitel AS. 2024. aasta jooksul on plaanis Viru Keskuse pindasid omavad ettevõtted Viru Väljaku Arenduse AS ning VK SPV1 OÜ ja keskuse juhtimisettevõtte AS Viru Keskus ühendada, et lihtsustada Viru Keskusega seotud ettevõtete struktuuri.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	169 403	82 197	2
Nõuded ja ettemaksed	808 951	1 105 087	3
Kokku käibevarad	978 354	1 187 284	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	41 370	59 126	3
Kokku põhivarad	41 370	59 126	
Kokku varad	1 019 724	1 246 410	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	993 724	1 220 410	6
Kokku lühiajalised kohustised	993 724	1 220 410	
Kokku kohustised	993 724	1 220 410	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	26 000	26 000	7
Kokku omakapital	26 000	26 000	
Kokku kohustised ja omakapital	1 019 724	1 246 410	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 942 227	13 584 580	8
Mitmesugused tegevuskulud	-9 306 818	-13 053 405	9
Tööjõukulud	-637 474	-531 705	10
Ärikasum (kahjum)	-2 065	-530	
Intressikulud	-582	-817	
Muud finantstulud ja -kulud	2 647	1 347	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 065	-530	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	313 891	793 905	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-226 684	-790 655	6
Muud rahavood äritegevusest	0	1 367	
Kokku rahavood äritegevusest	85 142	4 087	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	3 303	35	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 303	35	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-583	-818	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-583	-818	
Kokku rahavood	87 862	3 304	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	82 197	78 948	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	87 862	3 304	
Valuutakursside muutuste mõju	-656	-55	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	169 403	82 197	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	
31.12.2021	26 000	26 000
31.12.2022	26 000	26 000
31.12.2023	26 000	26 000

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Keskus 2023. 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 maksmisega 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pank	0	79 008
Kassa	11 751	3 189
Üleöödeposiit	157 652	0
Kokku raha	169 403	82 197

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	419 830	419 830	0
Ostjatelt laekumata arved	419 830	419 830	0
Muud nõuded	221	221	0
Viitlaekumised	221	221	0
Ettemaksed	141 073	99 703	41 370
Muud makstud ettemaksed	141 073	99 703	41 370
Nõuded emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	289 197	289 197	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	850 321	808 951	41 370
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	761	2 224
Käibemaks	24 907	29 640
Üksikisiku tulumaks	5 633	5 139
Sotsiaalmaks	10 821	11 780
Kohustuslik kogumispension	343	315
Töötuskindlustusmaksed	470	426
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42 935	49 524

Vaata ka lisa 6.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	248 990	224 812	8
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	232 916	291 114	
1-5 aasta jooksul	432 649	540 812	
Üle 5 aasta	20 502	24 121	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrendikulu	-26 399	-19 905	9

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	559 372	559 372	
Võlad töövõtjatele	176 127	176 127	
Maksuvõlad	42 935	42 935	4
Muud võlad	10 078	10 078	
Muud viitvõlad	10 078	10 078	
Saadud ettemaksed	47 537	47 537	
Muud saadud ettemaksed	47 537	47 537	
Võlad omanikele	157 675	157 675	
Kokku võlad ja ettemaksed	993 724	993 724	

	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	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	9 942 227	13 584 580	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 942 227	13 584 580	
Kokku müügitulu	9 942 227	13 584 580	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rent	248 990	224 812	5
Reklaamitulu	935 079	906 001	
Kinnisvara haldamine	6 885 110	10 612 757	
Haldusteenused	1 873 048	1 841 010	
Kokku müügitulu	9 942 227	13 584 580	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Halduskulud	-8 219 707	-11 950 428	
Reklaamikulud	-742 742	-735 364	
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-317 971	-347 708	
Autode kasutusrent	-26 398	-19 905	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-9 306 818	-13 053 405	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-476 679	-399 909
Sotsiaalmaksud	-160 794	-131 796
Kokku tööjõukulud	-637 473	-531 705
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 Group OY
---	-----------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	128 590	174 283
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 607	345 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	289 197	519 509
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	71 719	110 940
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 958	126 524
Kokku võlad ja ettemaksed	157 677	237 464

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 899 846	6 477 590
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 356 467	4 572 407
Kokku müüdnud	7 256 313	11 049 997

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	63 213	60 162
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	569	2 236
Kokku ostetud	63 782	62 398

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	119 616	105 178

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.

2024.a. I kvartalis müüs AS Viru Center osaluse Viru Keskuses ning Viru Keskuse enamusomanikuks sai senine vähemusosanik Kapitel AS.

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

Vaata ka lisa 3 ja 6.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2024.a. I kvartalis müüs AS Viru Center osaluse Viru Keskuses ning Viru Keskuse enamusomanikuks sai senine vähemusosanik Kapitel AS. 2024. aasta jooksul on plaanis Viru Keskuse pindasid omavad ettevõtted Viru Väljaku Arenduse AS ning VK SPV1 OÜ ja keskuse juhtimisettevõtte AS Viru Keskus ühendada, et lihtsustada Viru Keskusega seotud ettevõtete struktuuri.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2024

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERTTI KOGERMANN	Juhatuse liige	26.04.2024

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 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Viru Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

26. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	26.04.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9942227	100.00%	Jah