

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: WTC Tallinn Aktsiaselts

registrikood: 10109301

aadress: Ahtri 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10151

telefon: +372 6261001; +372 6261002

faks: +372 6261003

e-posti aadress: wtc@wtc.ee

veebilehe aadress: www.wtc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Tulumaks	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

KONTSERNI STRUKTUUR

WTC Tallinn AS (emaettevõtte)

WTC Tallinn Kinnisvara AS (emaettevõtte osalus 100%)

WTC Tallinn AS juhindus 2012 majandusaastal oma tegevuses kinnitatud eelarvest ning kontserni arengustrateegiast.

Majandusaastal olid olulisel kohal keskuse arendusalased tegevused. Peale kohtuvaidluste lõppemist jõustus keskuse detailplaneering, jätkati büroohoonete üleviimist kombineeritud küttele, kaasajastati Ahtri 8 hoone fuajee. Seoses ettekirjutusega kasutusloa taotlemiseks Ahtri 8 hoonele, teostati hoone ehitusjärgne mõõdistamine, telliti hoone üldehituslik ekspertiis, paigaldati tuletõkkeüksed. Erilist tähelepanu pöörati kontserni infotehnoloogilise süsteemi arengule. Selleks käivitati uus raamatupidamise programm SAF 6.9; paigaldati RLA lisamoodul elektritarbimise jälgimiseks 24h jooksul, osteti uut tehnikat (arvutid, printereid) ning lõpetati keskuse üleviimine kauglugemissüsteemile.

Kokku teostati kontsernis investeeringuid 96603 euro eest.

Täieõigusliku liikmena jätkasime osalemist WTCA ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja tegevuses. Keskuse arengukavade tutvustamiseks osaleti WTC Napoli, WTC Genoa, WTC San Marino, WTC Rooma ja WTC Genfi kontaktpäevadel. WTC Tallinn keskuses võtsime vastu WTC Helsingi, WTC Turku, WTC Moskva ja WTC Leipzigi äridelegatsioone. Aasta jooksul korraldasime WTC Tallinn klubi liikmetele, koostööpartneritele ja kaubamärgi kasutajatele erinevaid kontaktpäevi.

Büroopindade täituvuse tagamiseks jätkasime paindlikku rendipoliitikat, üldruumide kaasajastamist ning bürooruumide konditsioneeridega varustamist. Aruandeaasta jooksul oli büroopindade täituvus pidevalt 96-99% piires. Järjepidev oli töö ka debitorsete võlglastega. Kolmel korral kasutasime ka pandiõigust vara kinnipidamiseks üürivõlgnevuse katteks.

Eeldatavad arengusuunad järgmisel majandusaastal.

Põhiülesandeks on eelarves kinnitatud ülesannete täitmine. Selleks on eelkõige vaja tagada büroopindade hea täituvus ning elektri- ja soojamüügi kohustustega toimetulek. Majandusaastal on planeeritud lõpetada toimingud Ahtri 8 hoonele kasutusloa saamiseks, teostada Parkimismaja esimese korruse põranda ja välisfassaadi ning keskuse tänavakatte remont. Kavandatud on teostada maakorralduslikud toimingud koos Riigi Kinnisvaraga Narva mnt 11A, B, C, F kinnistute ühendamiseks ja jagamiseks.

KONTSERNI PEAMISED FINANTSSUHTARVUD

	2012	2011
• Puhasrentaablus	5,7	9,7
• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	2,0
• Võlakordaja	0,3	0,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum/müügitulu *100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- Võlakordaja = kohustused/passiva kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	841 692	574 862	
Nõuded ja ettemaksed	260 708	192 683	2
Kokku käibevara	1 102 400	767 545	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	379	379	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 299 877	9 721 719	6
Materiaalne põhivara	947 162	984 157	7
Kokku põhivara	10 247 418	10 706 255	
Kokku varad	11 349 818	11 473 800	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	290 348	284 240	8,9
Võlad ja ettemaksed	389 132	97 121	11
Kokku lühiajalised kohustused	679 480	381 361	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 496 879	2 787 227	8,9
Kokku pikaajalised kohustused	2 496 879	2 787 227	
Kokku kohustused	3 176 359	3 168 588	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756	
Ülekurss	44 462	44 462	
Oma aktsiad	-257 688	-200 167	
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 606 243	3 615 623	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 304	170 156	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 173 459	8 305 212	
Kokku omakapital	8 173 459	8 305 212	
Kokku kohustused ja omakapital	11 349 818	11 473 800	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 853 852	1 759 766	13
Muud äritulud	4 957	207 776	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0	2 523	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-479 577	-417 337	
Mitmesugused tegevuskulud	-248 274	-321 732	14
Tööjõukulud	-357 220	-344 935	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-553 731	-556 713	6,7
Muud ärikulud	0	-341	
Ärikasum (kahjum)	220 007	329 007	
Finantstulud ja -kulud	-66 855	-85 266	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153 152	243 741	
Tulumaks	-47 848	-73 585	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 304	170 156	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	105 304	170 156	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	220 007	329 007	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	553 731	556 713	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-207 455	
Kokku korrigeerimised	553 731	349 258	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 390	2 164	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	39 713	-17 242	11
Kokku rahavood äritegevusest	797 061	663 187	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-58 006	-86 787	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-38 596	-27 248	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	275 714	640 000	
Antud laenud	-121 400	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 400	70 305	
Laekunud intressid	6 240	4 635	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	65 352	600 905	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-237 160	-361 567	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-50 423	-46 620	9
Makstud intressid	-72 631	-89 535	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	17 521	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 521	-200 167	
Makstud dividendid	-180 000	-276 820	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-47 848	-73 585	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-595 583	-1 030 773	
Kokku rahavood	266 830	233 319	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	574 862	341 927	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	266 830	233 319	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-384	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	841 692	574 862	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	4 227 756	44 483	-95 867	447 382	3 893 434	8 517 188
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	-21	-2	0	-991	-1 014
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	4 227 756	44 462	-95 869	447 382	3 892 443	8 516 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	170 156	170 156
Makstud dividendid	0	0	0	0	-276 820	-276 820
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-104 298	0	0	-104 298
31.12.2011	4 227 756	44 462	-200 167	447 382	3 785 779	8 305 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	105 304	105 304
Makstud dividendid	0		0	0	-180 000	-180 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-57 521	0	0	-57 521
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	464	464
31.12.2012	4 227 756	44 462	-257 688	447 382	3 711 547	8 173 459

Jaotuskõlbuliku kasumi kohta on lisainfo lisas nr.12.

Aktiakapitali suurus on 4 227 756 eurot, see koosneb 4 227 756 aktsiast, nimiväärtusega 1 euro.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

WTC Tallinn AS 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

WTC Tallinn AS konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Konsolideeritud aruanded sisaldavad rida-realt tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid.

Emaettevõtte investeeringud tütarettevõtetesse on emaettevõtte eraldiseisvas bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused, mis tõenäoliselt realiseeruvad ettevõtte normaalses äritseisus ning finantsvarad ja -kohustused, mis tõenäoliselt laekuvad või kuuluvad tasumisele 12 kuu jooksul, loetakse lühiajalisteks finantsvaradeks ja -kohustusteks. Kõik ülejäänud finantsvarad ja kohustused loetakse pikaajaliseks finantsvaraks ja -kohustuseks.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara (maa ja hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse aruandluses soetusmaksumuse meetodil. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone amortiseerimisel lineaarset meetodit. Hoonete amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest vara kasutuselevõtmist võimaldavatest otsestest väljaminekutest.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	33,3 aastat
Seadmed	5 aastat
Välitingimustele vastav kompleksne seade	20 aastat
Rajatised	33,3 aastat
Muu inventar	5 aastat
Maa	ei amortiseerita

Rendid

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

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Konsolideeritud aruannetes loetakse osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on emaettevõtte juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulud teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	118 558	118 558	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	118 558	118 558	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	253	253	0	0	3
Muud nõuded	131 378	131 378	0	0	
Laenunõuded	120 280	120 280	0	0	
Viitlaekumised	11 098	11 098	0	0	
Ettemaksed	10 519	10 519	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 053	10 053	0	0	
Muud makstud ettemaksed	466	466	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	260 708	260 708	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	97 449	97 449	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	97 449	97 449	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	253	253	0	0	3
Muud nõuded	85 032	85 032	0	0	
Viitlaekumised	85 032	85 032	0	0	
Ettemaksed	9 949	9 949	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 949	9 949	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 683	192 683	0	0	

Lühiajaliste laenude tagasimaksetähtaeg on 2013 , intressimäär 6% aastas, alusvaluuta euro.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	136	0	136
Käibemaks	253	22 102	253	15 243
Üksikisiku tulumaks	0	4 592	0	3 984
Sotsiaalmaks	0	8 600	0	7 711
Kohustuslik kogumispension	0	369	0	265
Töötuskindlustusmaksed	0	768	0	731
Aktsiisimaks	0	2 819	0	2 819
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	253	39 386	253	30 889

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10116726	WTC Tallinn Kinnisvara AS	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
WTC Tallinn Kinnisvara AS	3 376 688	3 376 688
Kokku	3 376 688	3 376 688

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	379	379
31.12.2011	379	379
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	379	379
31.12.2012	379	379

Jõe 3 Majahalduse OÜ osa õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, kuna nendega ei kaubelda aktiivselt. Seetõttu kajastatakse Jõe 3 Majahalduse OÜ osa soetusmaksumuses.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 476 216	14 521 537	15 997 753
Akumuleeritud kulum	0	-5 407 332	-5 407 332
Jääkmaksumus	1 476 216	9 114 205	10 590 421
Ostud ja parendused		27 248	27 248
Müügid	-11 070	-421 154	-432 224
Amortisatsioonikulu		-463 726	-463 726
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 465 146	13 825 607	15 290 753
Akumuleeritud kulum	0	-5 569 034	-5 569 034
Jääkmaksumus	1 465 146	8 256 573	9 721 719
Ostud ja parendused	0	38 596	38 596
Amortisatsioonikulu	0	-460 438	-460 438
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 465 146	13 864 203	15 329 349
Akumuleeritud kulum	0	-6 029 472	-6 029 472
Jääkmaksumus	1 465 146	7 834 731	9 299 877

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 243 558	1 165 508
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	147 488	151 993
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	640 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010								
Soetusmaksumus	113 783	123 739	1 116 329	1 116 329	417 735	55 755	55 755	1 827 341
Akumuleeritud kulum	0	-55 487	-531 907	-531 907	-250 902	0	0	-838 296
Jääkmaksumus	113 783	68 252	584 422	584 422	166 833	55 755	55 755	989 045
Ostud ja parendused	0	0	31 225	31 225	31 738	25 457	25 457	88 420
Amortisatsioonikulu	0	-3 711	-62 196	-62 196	-27 080	0	0	-92 987
Müügid	0	0			-321	0	0	-321
Muud muutused	1	2	-3	-3	0	0	0	0
31.12.2011								
Soetusmaksumus	113 784	123 739	1 147 554	1 147 554	427 613	81 212	81 212	1 893 902
Akumuleeritud kulum	0	-59 196	-594 106	-594 106	-256 443	0	0	-909 745
Jääkmaksumus	113 784	64 543	553 448	553 448	171 170	81 212	81 212	984 157
Ostud ja parendused	0	625	11 422	11 422	35 923	10 036	10 036	58 006
Amortisatsioonikulu	0	-3 731	-61 380	-61 380	-28 180	0	0	-93 291
Muud muutused	0	0	0	0	0	-1 710	-1 710	-1 710
31.12.2012								
Soetusmaksumus	113 784	124 364	1 158 976	1 158 976	451 659	89 538	89 538	1 938 321
Akumuleeritud kulum	0	-62 927	-655 486	-655 486	-272 746	0	0	-991 159
Jääkmaksumus	113 784	61 437	503 490	503 490	178 913	89 538	89 538	947 162

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	2 511 768	194 681	2 317 087	0	1,32%	EUR	01.04.2015	
Investeeringislaen	97 516	41 006	56 510	0	2,144%	EUR	01.04.2015	
Pikaajalised laenud kokku	2 609 284	235 687	2 373 597	0				
Kapitalirendikohustused kokku	177 943	54 661	123 282	0				9
Laenukohustused kokku	2 787 227	290 348	2 496 879	0				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	2 694 971	183 203	2 511 768	0	2,66%	EUR	01.04.2015	
Investeeringislaen	7 403	7 403	0	0	2,245%	EUR	17.02.2012	
Investeeringislaen	3 349	3 349	0	0	2,245%	EUR	17.02.2012	
Investeeringislaen	137 369	39 853	97 516	0	2,74%	EUR	01.04.2015	
Pikaajalised laenud kokku	2 843 092	233 808	2 609 284	0				
Kapitalirendikohustused kokku	228 375	50 432	177 943	0				9
Laenukohustused kokku	3 071 467	284 240	2 787 227	0				

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kontserni varale.

WTC Tallinn AS:

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Ahtri 8 summas 466 555 eurot (ei seostu ühtegi laenu).

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Jõe 5 summas 575 205 eurot (ei seostu ühtegi laenu).

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Narva mnt.11D summas 798 896 eurot.

WTC Tallinn Kinnisvara AS:

Hüpoteek Tallinnas asuvale korteriomandile asukohaga Ahtri 10 summas 786 113 eurot (ei seostu ühtegi laenu).

Hüpoteek Tallinnas asuvatele kinnistutele aadressil Ahtri 12 ja Jõe 9 summas 4 301 254 eurot.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Elektri ja soojuse koostootmisjõujaam	177 943	54 661	123 282	0	4,25%	EUR	20.12.2015
Kapitalirendikohustused kokku	177 943	54 661	123 282	0			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Elektri ja soojuse koostootmisjõujaam	228 375	50 432	177 943	0	4,25%	EUR	20.12.2015
Kapitalirendikohustused kokku	228 375	50 432	177 943	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Masinad ja seadmed	394 070	422 886
Kokku	394 070	422 886

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	2 716	9 693
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	4 534	5 703
1-5 aasta jooksul	14 295	3 802

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	61 983	61 983	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 423	7 423	0	0	
Maksuvõlad	39 386	39 386	0	0	3
Muud võlad	1 780	1 780	0	0	
Intressivõlad	1 385	1 385	0	0	
Muud viitvõlad	395	395	0	0	
Saadud ettemaksed	278 560	278 560	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 403	2 403	0	0	
Muud saadud ettemaksed	276 157	276 157	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	389 132	389 132	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 424	52 424	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 414	7 414	0	0	
Maksuvõlad	30 889	30 889	0	0	3
Muud võlad	2 275	2 275	0	0	
Muud viitvõlad	2 275	2 275	0	0	
Saadud ettemaksed	4 119	4 119	0	0	
Muud saadud ettemaksed	4 119	4 119	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	97 121	97 121	0	0	

Aruandeperioodil saadud ettemaks sisaldab ettemakset võõrandatava kinnistu osa eest.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 932 122	2 990 765
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	779 425	795 014
Kokku tingimuslikud kohustused	3 711 547	3 785 779

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 853 852	1 759 766
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 853 852	1 759 766
Kokku müügitulu	1 853 852	1 759 766
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	1 243 558	1 165 508
Äriteenused	11 899	46 906
Ehitusteenused	0	7 716
Kommunaal-/reklaam-/side-/ja muu teenus	598 395	539 636
Kokku müügitulu	1 853 852	1 759 766

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Ehitus-remondikulu	-33 542	-38 551
Audiitori- ja juuridiline teenus	-4 000	-5 139
Arengu- ja haldusteenus	-123 896	-167 788
Mitmesugused tegevuskulud	-86 836	-110 254
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-248 274	-321 732

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-264 167	-245 526
Sotsiaalmaksud	-93 053	-99 409
Kokku tööjõukulud	-357 220	-344 935
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	24	24

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	6 240	4 658
Intressitulu hoiustelt	1 927	1 669
Intressitulu laenudelt	3 426	0
Muud intressitulud	887	2 989
Intressikulud	-73 095	-89 924
Intressikulu laenudelt	-64 461	-78 989
Intressikulu kapitalirendilt	-8 634	-10 935
Kokku finantstulud ja -kulud	-66 855	-85 266

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	180 000	-47 848	276 820	-73 585
Kokku	180 000	-47 848	276 820	-73 585

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	WTC Tallinn AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 771	0	3 716	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 702	2 719	120 000

2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 276	4 035

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	38 400	19 200

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	496 462	298 339
Nõuded ja ettemaksed	69 563	107 610
Kokku käibevara	566 025	405 949
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	3 377 067	3 377 067
Kinnisvarainvesteeringud	3 427 754	3 559 905
Materiaalne põhivara	408 692	413 085
Kokku põhivara	7 213 513	7 350 057
Kokku varad	7 779 538	7 756 006
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	41 006	43 202
Võlad ja ettemaksed	302 961	24 934
Kokku lühiajalised kohustused	343 967	68 136
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	56 510	97 516
Kokku pikaajalised kohustused	56 510	97 516
Kokku kohustused	400 477	165 652
Omakapital		
Aktiiskapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756
Ülekurss	44 462	44 462
Oma aktsiad	-257 688	-200 167
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 890 921	2 916 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 228	154 503
Kokku omakapital	7 379 061	7 590 354
Kokku kohustused ja omakapital	7 779 538	7 756 006

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	603 084	628 105
Muud äritulud	0	207 776
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 530	-18 530
Mitmesugused tegevuskulud	-142 987	-211 628
Tööjõukulud	-189 459	-182 880
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-183 146	-190 737
Muud ärikulud	0	-341
Kokku ärikasum (-kahjum)	76 962	231 765
Finantstulud ja -kulud	-2 886	-3 677
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 076	228 088
Tulumaks	-47 848	-73 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 228	154 503

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	76 962	231 765
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	183 145	190 737
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-207 455
Kokku korrigeerimised	183 145	-16 718
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 044	-17 460
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 851	-2 165
Kokku rahavood äritegevusest	290 002	195 422
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-26 651	-48 247
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	275 714	640 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-19 949	-5 701
Antud laenud	-40 000	0
Antud laenude tagasimaksed	0	90 363
Laekunud intressid	887	2 966
Kokku rahavood investeerimistegevusest	190 001	679 381
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-43 202	-143 944
Makstud intressid	-3 309	-6 666
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	17 521
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-7 521	-200 167
Makstud dividendid	-180 000	-276 820
Makstud ettevõtte tulumaks	-47 848	-73 585
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-281 880	-683 661
Kokku rahavood	198 123	191 142
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	298 339	107 563
Raha ja raha ekvivalentide muutus	198 123	191 142
Valuutakursside muutuste mõju	0	-366
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	496 462	298 339

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	4 227 756	44 482	-95 867	447 381	3 193 218	7 816 970
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	-20	-2	1	20	-1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	4 227 756	44 462	-95 869	447 382	3 193 238	7 816 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	154 503	154 503
Makstud dividendid	0	0	0	0	-276 820	-276 820
Muud muutused omakapitalis	0	0	-104 298	0	0	-104 298
31.12.2011	4 227 756	44 462	-200 167	447 382	3 070 921	7 590 354
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-3 376 688	-3 376 688
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	4 091 546	4 091 546
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	4 227 756	44 462	-200 167	447 382	3 785 779	8 305 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	26 228	26 228
Makstud dividendid	0	0	0	0	-180 000	-180 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	-57 521	0	0	-57 521
31.12.2012	4 227 756	44 462	-257 688	447 382	2 917 149	7 379 061
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-3 376 688	-3 376 688
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	4 171 086	4 171 086
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	4 227 756	44 462	-257 688	447 382	3 711 547	8 173 459

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2013

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI REI	Juhatuse liige	12.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

WTC Tallinn Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 22.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaido Vetevoog

Vandeaudiitori number 490

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Pärnu mnt 21, Tallinn 10141

13.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO VETEVOOG	Vandeaudiitor	13.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 606 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 304
Kokku	3 711 547
Jaotamine	
Dividendideks	175 000
Kokku	175 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	603084	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6261001; +372 6261002
Faks	+372 6261003
E-posti aadress	wtc@wtc.ee
Veebilehe aadress	www.wtc.ee