

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	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
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

KONTSERNI STRUKTUUR

WTC Tallinn AS (emaettevõtte)

WTC Tallinn Kinnisvara AS (emaettevõtte osalus 100%).

2014 majandusaastal lähtus AS WTC Tallinn oma igapäevases tegevuses nõukogu poolt kinnitatud eelarvest. Möödunud majandusaastal oli olulisel kohal keskuse arenguga seotud küsimused. Valmis OÜ Urban Management poolt koostatud parkimismaja ajutise sissesõidu lahendus ning OÜ Alver Arhitektid poolt koostatud Ahtri 8, Ahtri 12 ja Jõe 9 kontorihoonete arhitektuurne eskiis. Alustasime ka keskuse alajaamade ja keskpinge jaotla rekonstrueerimistöid. Esimese tööna on planeeritud viia välja Ahtri 8 hoones asuv alajaam nr.2 ning ehitada vabanevad ruumid laoruumideks.

Büroopindade hea täituvuse saavutamiseks jätkasime paindlikku rendipoliitikat ning ruumide kaasajastamist keskuse büroohoonetes. Uue ilme ja ruumilahenduse said Jõe 3 I korruse, Narva mnt 11D 0 ja VII korruse bürooruumid ning puhke- ja kööginurgad. Tähelepanu keskmes oli aruandeaastal ka büroohoonete fuajeed, kus vahetati välja dekoratsioone, valgustussüsteeme ning põrandate katteid. Kokku teostati kontsernis investeringuid 167 871 euro ulatuses.

Täieõigusliku liikmena osalesime WTCA ja Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja tegevuses. Koostööpartnerite leidmiseks ning keskuse arengukavade tutvustamiseks võtsime osa WTC Dubai, WTC Istanbul, WTC London ning WTC Stockholmis toimunud regionaalsetest kohtumistest. Alates 2014.a oleme ka WTC Dubai klubi liige.

ARENGUSUUNAD 2015 MAJANDUSAASTAL

1. Detailplaneeringu realiseerimisega seotud tööde jätkamine:

- Parkimismaja ehitamiseks eskiisvariandi tellimine OÜ-lt Alver Arhitektid.
- Osaühingult Urban Management projekteerimistingimuste tellimine Parkimismaja laiendamiseks.
- Kavandatud on lõpetada maakorralduslikud toimingud Narva 11A,B,C ja F kinnistute ühendamiseks koos Riigi Kinnisvara AS-ga.
- Vajalike uurimistööde tellimine detailplaneeringu I etapi käivitamiseks Aktsiaseltsilt Merko

2. 2015.a möödub 20 aastat WTCA kaubamärgi saamisest WTC Tallinn keskusele.

KONTSERNI PEAMISED FINANTSARVUD	2014	2013
Puhasrentaablus	8,6	4,1
Võlakordaja	0,2	0,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum/müügitulu *100

võlakordaja = kohustused/kokku kohustused ja omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	706 372	862 950	
Nõuded ja ettemaksed	126 454	97 683	2
Kokku käibevara	832 826	960 633	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	379	379	5
Nõuded ja ettemaksed	36 230	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 714 659	8 963 428	6
Materiaalne põhivara	817 525	846 805	7
Kokku põhivara	9 568 793	9 810 612	
Kokku varad	10 401 619	10 771 245	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 124 993	262 918	9
Võlad ja ettemaksed	395 104	375 925	10
Kokku lühiajalised kohustused	2 520 097	638 843	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 110 684	9
Kokku pikaajalised kohustused	0	2 110 684	
Kokku kohustused	2 520 097	2 749 527	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivakapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756	12
Ülekurss	44 462	44 462	
Oma aktsiad	-60 000	-60 000	
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 062 118	3 286 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 804	75 606	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 881 522	8 021 718	
Kokku omakapital	7 881 522	8 021 718	
Kokku kohustused ja omakapital	10 401 619	10 771 245	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 830 950	1 824 941	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-433 535	-446 265	14
Mitmesugused tegevuskulud	-245 116	-214 589	15
Tööjõukulud	-440 782	-391 334	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-442 345	-553 746	6;7
Muud ärikulud	-3 575	-641	
Kokku ärikasum (-kahjum)	265 597	218 366	
Intressikulud	-30 727	-37 716	
Muud finantstulud ja -kulud	4 681	7 931	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	239 551	188 581	
Tulumaks	-79 747	-112 975	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 804	75 606	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	159 804	75 606	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	265 597	218 366	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	442 345	553 746	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	3 575	1 612	7
Muud korrigeerimised	0	13	
Kokku korrigeerimised	445 920	555 371	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 282	59 923	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 989	-24 799	10
Muud rahavood äritegevusest	0	71	
Kokku rahavood äritegevusest	714 224	808 932	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-70 517	-69 947	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-97 354	-48 307	6
Antud laenud	-57 000	-77 300	
Antud laenude tagasimaksed	8 527	191 530	
Laekunud intressid	4 891	7 504	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-211 453	3 480	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-248 609	-235 686	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-177 943	
Makstud intressid	-30 993	-37 238	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	257 688	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-60 000	
Makstud dividendid	-300 000	-425 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 747	-112 975	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-659 349	-791 154	
Kokku rahavood	-156 578	21 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	862 950	841 692	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-156 578	21 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	706 372	862 950	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	4 227 756	44 462	-257 688	447 382	3 711 547	8 173 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	75 606	75 606
Makstud dividendid	0	0	0	0	-425 000	-425 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	197 688	0	0	197 688
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-35	-35
31.12.2013	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 362 118	8 021 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	159 804	159 804
Makstud dividendid	0	0	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2014	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 221 922	7 881 522

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

WTC Tallinn AS 2014. 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.

Vigade korrigeerimine

2014. aastal on korrigeeritud materiaalse põhivarana ja kinnisvarainvesteeringuna kajastatud lõpetamata ehitusi. Teostatud on alljärgnevad paranduskanded:

Kirje	Esialgne algsaldo 2013	Muutus	Parandatud saldo 2013
Kinnisvarainvesteeringud	8 891 398	72 030	8 963 428
Materiaalne põhivara	918 835	-72 030	846 805

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara ostud ja müügid kajastatakse tehingukuupäeval.

Raha

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

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 kuludesse.

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. Hoonele oli kuni 2013 aastani määratud kasulik eluiga 29 aastat. 2014 aastal muudeti nõukogu otsusega

hoonete
kasulikuks elueaks 40 aastat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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 ilmnenud 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 objektile 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.

Hoonele oli kuni 2013 aastani määratud kasulik eluiga 29-33 aastat. 2014 aastal muudeti nõukogu otsusega hoonete kasulikuks elueaks 40 aastat.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitused	40 aastat
Seadmed	5 aastat
Välitingimustele vastav kompleksne seade	20 aastat
Muu inventar	5 aastat
Maa	ei amortiseerita

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kontsern kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse viitvõlad ning tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused, mis tõenäoliselt realiseeruvad ettevõtte normaalses äritsüklis ning kohustused, mis tõenäoliselt kuuluvad tasumisele 12 kuu jooksul, loetakse lühiajalisteks kohustusteks. Kõik ülejäänud kohustused loetakse pikaajalisteks kohustusteks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 (kuni 31.12.14 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 17.

Seotud osapooled

Konsolideeritud aruannetes loetakse osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	87 057	87 057	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	253	253	0	0	3
Muud nõuded	56 119	19 889	36 230	0	
Laenunõuded	53 988	17 758	36 230	0	18
Viitlaekumised	2 131	2 131	0	0	
Ettemaksed	19 255	19 255	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	19 159	19 159	0	0	
Muud makstud ettemaksed	96	96	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 684	126 454	36 230	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79 781	79 781	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	253	253	0	0	3
Muud nõuded	9 498	9 498	0	0	
Laenunõuded	6 061	6 061	0	0	
Viitlaekumised	3 437	3 437	0	0	
Ettemaksed	8 151	8 151	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 894	7 894	0	0	
Muud makstud ettemaksed	257	257	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 683	97 683	0	0	

Antud laen 50 000, jääk 31.12.14 47 523, alusvaluuta EUR, intressimäär aastast on 6% ja lõpptähtaeg 01.03.19.

Antud laen 7 000, jääk 31.12.14 6 465, alusvaluuta EUR, intressimäär aastast on 6% ja lõpptähtaeg 01.10.15.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	247	0	68
Käibemaks	253	15 030	253	20 311
Üksikisiku tulumaks	0	6 701	0	5 494
Sotsiaalmaks	0	12 015	0	9 841
Kohustuslik kogumispension	0	402	0	402
Töötuskindlustusmaksed	0	657	0	601
Aktsiisimaks	0	2 744	0	2 520
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	253	37 796	253	39 237

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10116726	WTC Tallinn Kinnisvara AS	Eesti	Enda kinnisvara rendile andmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
WTC Tallinn Kinnisvara AS	3 376 688	3 376 688
Kokku	3 376 688	3 376 688

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	379	379
31.12.2013	379	379
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2013	379	379
31.12.2014	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	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 465 146	13 936 233	15 401 379
Akumuleeritud kulum	0	-6 029 472	-6 029 472
Jääkmaksumus	1 465 146	7 906 761	9 371 907
Ostud ja parendused	0	48 307	48 307
Amortisatsioonikulu	0	-461 855	-461 855
Ümberklassifitseerimised	0	4 047	4 047
Muud muutused	0	1 022	1 022
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 465 146	13 988 578	15 453 724
Akumuleeritud kulum	0	-6 490 296	-6 490 296
Jääkmaksumus	1 465 146	7 498 282	8 963 428
Ostud ja parendused	0	97 354	97 354
Amortisatsioonikulu	0	-349 120	-349 120
Ümberklassifitseerimised	0	2 997	2 997
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 465 146	14 089 508	15 554 654
Akumuleeritud kulum	0	-6 839 995	-6 839 995
Jääkmaksumus	1 465 146	7 249 513	8 714 659

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 233 672	1 232 439
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-75 922	-112 797

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud lisas nr.13.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed		
31.12.2012								
Soetusmaksumus	113 784	124 364	1 158 976	1 158 976	451 659	17 509	17 509	1 866 292
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	17 509	17 509	875 133
Ostud ja parendused	0	15 571	11 583	11 583	39 788	2 998	2 998	69 940
Amortisatsioonikulu	0	-4 024	-58 230	-58 230	-30 361	0	0	-92 615
Ümberklassifitseerimised	0	0	-2 911	-2 911	8 900	-10 036	-10 036	-4 047
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	-4 047	-4 047	-4 047
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	-2 911	-2 911	8 900	-5 989	-5 989	0
Muud muutused	0	0	-564	-564	-1 042	0	0	-1 606
31.12.2013								
Soetusmaksumus	113 784	139 935	1 165 576	1 165 576	486 725	10 471	10 471	1 916 491
Akumuleeritud kulum	0	-66 951	-712 208	-712 208	-290 527	0	0	-1 069 686
Jääkmaksumus	113 784	72 984	453 368	453 368	196 198	10 471	10 471	846 805
Ostud ja parendused	0	2 510	24 747	24 747	34 684	8 576	8 576	70 517
Amortisatsioonikulu	0	-3 549	-57 013	-57 013	-32 663		0	-93 225
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	-2 997	-2 997	-2 997
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	-2 997	-2 997	-2 997
Muud muutused	0	0	-867	-867	-2 708	0	0	-3 575
31.12.2014								
Soetusmaksumus	113 784	142 445	1 183 569	1 183 569	489 840	16 050	16 050	1 945 688
Akumuleeritud kulum	0	-70 500	-763 334	-763 334	-294 329	0	0	-1 128 163
Jääkmaksumus	113 784	71 945	420 235	420 235	195 511	16 050	16 050	817 525

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	4 923	4 907
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	6 749	4 336
1-5 aasta jooksul	38 808	9 959

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 110 684	2 110 684	0	0	1,39%	EUR	01.04.2015
Investeeringislaen	14 309	14 309	0	0	2,13%	EUR	01.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 124 993	2 124 993	0	0			
Laenukohustused kokku	2 124 993	2 124 993	0	0			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 317 092	206 408	2 110 684	0	1,39%	EUR	01.04.2015
Investeeringislaen	56 510	56 510	0	0	2,13%	EUR	01.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 373 602	262 918	2 110 684	0			
Laenukohustused kokku	2 373 602	262 918	2 110 684	0			

02.03.2015 on olemasolev laen refinantseeritud. Uueks intressimääraks on 6 kuu EURIBOR + 1,500% aastas ja tagastamistähtjaks 31.03.2020.a. Vastavalt uuele laenulepingule on laenu lühiajaline osa 195 356 eurot ja pikaajaline osa 1 915 328 eurot.

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kontserni varale.

WTC Tallinn AS:

Hüpoteek Tallinnas asuvalle kinnistule aadressil Narva mnt.11D, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2014 oli 1 145 185 eurot.

WTC Tallinn Kinnisvara AS:

Hüpoteek Tallinnas asuvalle kinnistule aadressil Ahtri 12 ja Jõe 9, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2014 oli 3 303 956 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	73 528	73 528	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 182	6 182	0	0	
Maksuvõlad	37 796	37 796	0	0	3
Muud võlad	673	673	0	0	
Saadud ettemaksed	276 925	276 925	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	275 715	275 715	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 210	1 210	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	395 104	395 104	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 680	47 680	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 692	7 692	0	0	
Maksuvõlad	39 237	39 237	0	0	3
Muud võlad	1 218	1 218	0	0	
Intressivõlad	1 218	1 218	0	0	
Saadud ettemaksed	280 098	280 098	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	279 319	279 319	0	0	
Muud saadud ettemaksed	779	779	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	375 925	375 925	0	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 577 538	2 656 073
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	644 384	706 045
Kokku tingimuslikud kohustused	3 221 922	3 362 118

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	4 227 756	4 227 756
Aktsiate arv (tk)	4 227 756	4 227 756
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 830 950	1 824 941	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 830 950	1 824 941	
Kokku müügitulu	1 830 950	1 824 941	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenus	1 233 672	1 232 439	6
Äriteenused	92 349	36 669	
Kommunaalteenused	504 929	555 833	
Kokku müügitulu	1 830 950	1 824 941	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-90 324	-100 927
Energia	-318 332	-320 936
Elektrienergia	-202 323	-179 921
Kütus	-116 009	-141 015
Kütuse- ja elektriaktsiis	-24 879	-24 402
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-433 535	-446 265

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Ehitus- ja remondikulud	-28 767	-24 514
Arengu- ja haldusteenused	-81 065	-77 685
Muud mitmesugused tegevuskulud	-135 284	-112 390
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-245 116	-214 589

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-304 305	-283 523
Sotsiaalmaksud	-136 477	-107 811
Kokku tööjõukulud	-440 782	-391 334
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	27	26

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	-79 747	425 000	-112 975
Kokku	300 000	-79 747	425 000	-112 975

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 317	7 761

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-28 369	5 687	-57 000	8 011
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-41 016	10 085	-60 000	60 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	41 371	38 400

2014 aastal on tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmetele antud laenudelt arvestatud intresse 3 641 eurot.

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	255 182	423 112
Nõuded ja ettemaksed	26 595	21 089
Kokku käibevara	281 777	444 201
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	3 377 067	3 377 067
Kinnisvarainvesteeringud	3 290 164	3 375 256
Materiaalne põhivara	338 943	336 962
Kokku põhivara	7 006 174	7 089 285
Kokku varad	7 287 951	7 533 486
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	64 309	56 510
Võlad ja ettemaksed	309 201	300 632
Kokku lühiajalised kohustused	373 510	357 142
Kokku kohustused	373 510	357 142
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756
Ülekurs	44 462	44 462
Oma aktsiad	-60 000	-60 000
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 216 744	2 492 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 097	24 595
Kokku omakapital	6 914 441	7 176 344
Kokku kohustused ja omakapital	7 287 951	7 533 486

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	660 966	624 047
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 507	-7 149
Mitmesugused tegevuskulud	-135 206	-116 376
Tööjõukulud	-199 585	-184 133
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-156 475	-180 426
Muud ärikulud	-2 315	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	117 878	135 963
Intressikulud	-734	-2 176
Muud finantstulud ja -kulud	700	3 783
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	117 844	137 570
Tulumaks	-79 747	-112 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 097	24 595

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	117 878	135 963
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	156 475	180 426
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 315	972
Kokku korrigeerimised	158 790	181 398
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 021	14 524
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 239	-2 329
Muud rahavood äritegevusest	0	71
Kokku rahavood äritegevusest	280 886	329 627
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-32 993	-29 467
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 686	-27 825
Antud laenud	-7 000	-76 500
Antud laenude tagasimaksed	6 050	110 450
Laekunud intressid	573	3 356
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-76 056	-19 986
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	50 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-42 200	-41 006
Makstud intressid	-813	-1 698
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	257 688
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-60 000
Makstud dividendid	-300 000	-425 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 747	-112 975
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-372 760	-382 991
Kokku rahavood	-167 930	-73 350
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	423 112	496 462
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-167 930	-73 350
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	255 182	423 112

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	4 227 756	44 462	-257 688	447 382	2 917 149	7 379 061
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	24 595	24 595
Makstud dividendid	0	0	0	0	-425 000	-425 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	197 688	0	0	197 688
31.12.2013	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	2 516 744	7 176 344
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	4 222 062	4 222 062
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 362 118	8 021 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	38 097	38 097
Makstud dividendid	0	0	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2014	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	2 254 841	6 914 441
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	4 343 769	4 343 769
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 221 922	7 881 522

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2015

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI REI	Juhatuse liige	17.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

WTC Tallinn AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS ja tema tütarettevõtte (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sander Kallasmaa

Vandeaudiitori number 447

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

18. märts 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KALLASMAA	Vandeaudiitor	18.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 062 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 804
Kokku	3 221 922
Jaotamine	
Dividendideks	130 000
Kokku	130 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	660966	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