

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: WTC Tallinn Aktsiaselts

registrikood: 10109301

tänavanimi: Ahtri

maja number: 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Laenukohustused	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 10 Aktsiakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Tulumaks	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Bilanss ja kasum tegevusalade kaupa	18
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

2015 majandusaastal lähtus AS WTC Tallinn oma igapäevases tegevuses nõukogu poolt kinnitatud eelarvest. Möödunud majandusaastal toimus WTC Tallinn Kinnisvara AS ühinemine emaettevõttega AS WTC Tallinn. Aruandeaastal oli tähelepanu keskmes keskuse arenguga seotud tööd.

Elektri-, vee- ja soojamajandus

Jätkati keskuse elektrisüsteemi renoveerimist, selleks:

- AS-ilt Elwo telliti projekteerimistööd elektrivarustuse rekonstrueerimiseks.
- Likvideeriti alajaam nr 2.
- Koostati võrgupiirkonna elektrivarustuse skeem.
- Elektrilevi OÜ-lt telliti tehnorajatiste ja võrgu ümberpaigutamine (Danske Bank reservtoide).
- Jätkati halogeen- ja luminofoorlampide asendamist energiat säästvate LED lampidega ärihoonete üldruumides.
- Ahtri 12, 8 hoonetes vahetati välja amortiseerunud veetorustikke ning paigaldati uued tuletõrjevee pumbad.

Investeeringud, suuremad tööd

- OÜ Alver Arhitektid käest telliti Parda 9 hoone ning Parda 3, 5, 7 hoonete arhitektuurne eskiis.
- OÜ Partsi Inseneribüroo poolt valmis Parda plaatvundamendi ekspertiis.
- Urban Management OÜ käest telliti Parda 9 hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks projekteerimistingimused.
- Jätkati keskuse büroohoonete üldkasutatavate ruumide kaasajastamist.
- Punane RET isikkoosseisu arhiiv anti üle Riigiarhiivile.
- Aruandeaastal jätkus koostöö kaasomanike, koostööpartneritega.
Täieõigusliku liikmena jätkasime tegevust WTCA, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja, Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu tegevuses. 2015 a detsembris võeti AS WTC Tallinn ka Eesti Kinnisvarafirmade Liidu liikmeks.
- WTC Tallinn AS kaubamärgi 20. aastapäeva tähistasime 4. juunil Lillepaviljonis.
- Koostööpartnerite leidmiseks ning keskuse arengukavade tutvustamiseks külastasime Strasbourgi, Lille, New York, Montreal, Stockholm, Tel Aviv, Dubai, Istanbul ning Londoni WTC keskusi.

ARENGUKAVAD 2016 MAJANDUSAASTAL

1. Põhiülesandeks on kinnitatud eelarve täitmine. Selleks on vaja tagada büroopindade hea täituvus ning elektri- soojamüügi kohustustega toimetulek.
2. Detailplaneeringu realiseerimisega seotud tööde jätkamine:
 - Parda 9 plaatvundamendi kontrollarvutuste tellimine.
 - Parda 3, 5, 7 kinnistute müügi organiseerimine koos Riigi Kinnisvara AS-ga.
 - Kavandatud on lõpetada maakorralduslikud toimingud Parda 3, 5, 7 ja Parda T1 kinnistute ühendamiseks koos Riigi Kinnisvara AS-ga.
3. Jätkata alajaamade renoveerimistööd:
 - A8 hoonesse uue peajaotuskilbi paigaldamine.
 - AS Elwolt on kavandatud tellida järgmised projekteerimistööd:
 - Ajutine alajaam A8 hoonesse
 - Tarbija keskpinge jaotla, alajaama nr 490 ja tarbija alajaama nr 3 likvideerimine
 - Parda 9 hoone uue keskpinge jaotla ja uue alajaama tööprojekti tellimine.

4. Turul püsimiseks jätkata koos kaasomanikega hoonete, territooriumi ja büroopindade kaasajastamist, selleks:
- Teostada Ahtri 12, 8, Parda 4 fuajeede remont ning vahetada välja fuajeedes olev vaipkate.
 - Tellida hoonete välisvalgustuse lahendused.
 - Asfalteerida sisetänaval olevad augud ning remontida parkimismaja I korruse põrand.
 - Parda 4 II korrusele uue uksetelefonisüsteemi paigaldamine.

WTC TALLINN AS PEAMISED FINANTSARVUD

	2015	2014
Puhasrentaablus	6,8	8,6
Võlakordaja	0,2	0,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemeid:

Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum/müügitulu *100

Võlakordaja = kohustused/kokku kohustused ja omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	665 073	706 372	
Nõuded ja ettemaksed	157 585	126 454	2
Kokku käibevara	822 658	832 826	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	379	379	4
Nõuded ja ettemaksed	28 706	36 230	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 406 382	8 714 659	5
Materiaalne põhivara	789 752	817 525	6
Kokku põhivara	9 225 219	9 568 793	
Kokku varad	10 047 877	10 401 619	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	194 699	2 124 993	7
Võlad ja ettemaksed	393 057	395 104	8
Kokku lühiajalised kohustused	587 756	2 520 097	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 720 629	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 720 629	0	
Kokku kohustused	2 308 385	2 520 097	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756	10
Ülekurs	44 462	44 462	
Oma aktsiad	-60 000	-60 000	
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 956 922	3 062 118	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 970	159 804	
Kokku omakapital	7 739 492	7 881 522	
Kokku kohustused ja omakapital	10 047 877	10 401 619	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 810 749	1 830 950	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-365 505	-433 535	12
Mitmesugused tegevuskulud	-234 454	-245 116	13
Tööjõukulud	-563 303	-440 782	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-431 679	-442 345	5,6
Muud ärikulud	0	-3 575	
Kokku ärikasum (-kahjum)	215 808	265 597	
Intressikulud	-31 119	-30 727	
Muud finantstulud ja -kulud	4 531	4 681	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 220	239 551	
Tulumaks	-66 250	-79 747	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 970	159 804	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	215 808	265 597	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	431 679	442 345	5; 6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	3 575	
Muud korrigeerimised	581	0	
Kokku korrigeerimised	432 260	445 920	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 599	-17 282	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 122	19 989	
Muud rahavood äritegevusest	654	0	
Kokku rahavood äritegevusest	659 199	714 224	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-55 038	-70 517	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-41 171	-97 354	5
Antud laenud	-55 500	-57 000	18
Antud laenude tagasimaksed	21 375	8 527	18
Laekunud intressid	1 796	4 891	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-128 538	-211 453	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-209 665	-248 609	7
Makstud intressid	-31 045	-30 993	
Makstud dividendid	-265 000	-300 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-66 250	-79 747	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-571 960	-659 349	
Kokku rahavood	-41 299	-156 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	706 372	862 950	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-41 299	-156 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	665 073	706 372	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	122 970	122 970
Makstud dividendid	0	0	0	0	-265 000	-265 000
31.12.2015	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 079 892	7 739 492

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

WTC Tallinn AS 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

WTC Tallinn AS kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Seisuga 01.01.2015 ühendas WTC Tallinn AS endaga 100% osalusega tütarettevõtte WTC Tallinn Kinnisvara AS, mis oli varasematel majandusaastatel kajastatud WTC Tallinn AS raamatupidamise aastaaruandes konsolideerimise meetodil. Seetõttu on ka käesolevas aastaaruande 2014. aasta kohta esitatud võrdlusandmed konsolideeritud.

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 ettemaksud

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.

Parendusteks loetakse kinnisvaraobjektile tehtud ehitustöid, mille kasulik eluiga on pikem kui üks aasta. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse aruandluses soetusmaksumuse meetodil. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone amortiseerimisel lineaarset meetodit. Ehitiste puhul on kasulik eluiga 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 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 kulumise.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	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.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse viitvõlad ning tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused, mis tõenäoliselt realiseeruvad ettevõtte normaalses äritsekkis 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 õiglasest väärtusest, 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 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 9.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on ematettevõtte juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	79 600	79 600	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	253	253	0		3
Muud nõuded	92 361	63 655	28 706		
Laenunõuded	88 114	59 408	28 706		
Viitlaekumised	4 247	4 247	0		
Ettemaksed	14 077	14 077	0		
Tulevaste perioodide kulud	14 077	14 077	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	186 291	157 585	28 706		

	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		3
Muud nõuded	56 119	19 889	36 230		
Laenunõuded	53 988	17 758	36 230		
Viitlaekumised	2 131	2 131	0		
Ettemaksed	19 255	19 255	0		
Tulevaste perioodide kulud	19 159	19 159	0		
Muud makstud ettemaksed	96	96	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 684	126 454	36 230		

Antud laenu maksetähtaeg on 01.03.2019 , intressimääraks 6% aastas ja alusvaluutaks euro.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	16 250	0	0
Käibemaks	253	22 107	253	15 030
Üksikisiku tulumaks	0	6 652	0	6 701
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	247
Sotsiaalmaks	0	12 197	0	12 015
Kohustuslik kogumispension	0	434	0	402
Töötuskindlustusmaksed	0	579	0	657
Aktsiisimaks	0	2 518	0	2 744
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	253	60 801	253	37 796

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	379	379
31.12.2014	379	379
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	379	379
31.12.2015	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 seotusmaksumuses.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	41 171	41 171
Amortisatsioonikulu	0	-348 867	-348 867
Muud muutused	0	-581	-581
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 465 146	14 130 098	15 595 244
Akumuleeritud kulum	0	-7 188 862	-7 188 862
Jääkmaksumus	1 465 146	6 941 236	8 406 382

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 258 831	1 233 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-80 409	-75 922

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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	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		-1 128 163
Jääkmaksumus	113 784	71 945	420 235	420 235	195 511	16 050	16 050	817 525
Ostud ja parendused	0	0	2 784	2 784	5 260	46 994	46 994	55 038
Amortisatsioonikulu	0	-3 561	-54 318	-54 318	-24 932	0	0	-82 811
31.12.2015								
Soetusmaksumus	113 784	142 445	1 138 860	1 138 860	485 484	63 044	63 044	1 943 617
Akumuleeritud kulum	0	-74 061	-770 159	-770 159	-309 645	0	0	-1 153 865
Jääkmaksumus	113 784	68 384	368 701	368 701	175 839	63 044	63 044	789 752

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 915 328	194 699	1 720 629		1,5%	EUR	31.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 915 328	194 699	1 720 629				
Laenukohustused kokku	1 915 328	194 699	1 720 629				
	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		1,39%	EUR	01.04.2015
Investeeringislaen	14 309	14 309	0		2,13%	EUR	01.04.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 124 993	2 124 993	0				
Laenukohustused kokku	2 124 993	2 124 993	0				

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid varale.

Hüpoteek Tallinnas asuval kinnistule aadressil Parda 4, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015 oli 1 097 724 eurot.

Hüpoteek Tallinnas asuval kinnistule aadressil Ahtri 12 ja Jõe 9, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015 oli 3 140 428 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	51 245	51 245	
Võlad töövõtjatele	4 578	4 578	
Maksuvõlad	60 801	60 801	3
Muud võlad	718	718	
Intressivõlad	718	718	
Saadud ettemaksed	275 715	275 715	
Muud saadud ettemaksed	275 715	275 715	
Kokku võlad ja ettemaksed	393 057	393 057	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	73 528	73 528	
Võlad töövõtjatele	6 182	6 182	
Maksuvõlad	37 796	37 796	3
Muud võlad	673	673	
Saadud ettemaksed	276 925	276 925	
Muud saadud ettemaksed	276 925	276 925	
Kokku võlad ja ettemaksed	395 104	395 104	

Saadud ettemaksena on kajastatud kinnistute ümberkruntimise tulemusel maa eest saadud hüvitis.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 463 914	2 577 538
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	615 978	644 384
Kokku tingimuslikud kohustused	3 079 892	3 221 922

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	4 227 756	4 227 756
Aktsiate arv (tk)	4 227 756	4 227 756
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 810 749	1 830 950	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 810 749	1 830 950	
Kokku müügitulu	1 810 749	1 830 950	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenus	1 258 831	1 233 672	5
Äriteenused	48 720	92 349	
Kommunaalteenused	503 198	504 929	
Kokku müügitulu	1 810 749	1 830 950	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-79 391	-90 324
Energia	-263 791	-318 332
Elektrienergia	-189 752	-202 323
Kütus	-74 039	-116 009
Kütuse- ja elektriaktsiis	-22 323	-24 879
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-365 505	-433 535

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Ehitus- ja remondikulu	-24 118	-28 767
Arengu- ja haldusteenus	-78 430	-81 065
Muud mitmesugused tegevuskulud	-131 906	-135 284
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-234 454	-245 116

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-421 306	-304 305
Sotsiaalmaksud	-141 997	-136 477
Kokku tööjõukulud	-563 303	-440 782
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	27	27

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	265 000	-66 250	300 000	-79 747
Kokku	265 000	-66 250	300 000	-79 747

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 400	57 317

2015	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	0	2 291	-50 000	15 875
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	108 000	41 371

Inressitulu seotud osapooltega seonduvatelt laenudelt oli 2014 aastal 2733 eurot ja 2015 aastal 3350 eurot.

Lisa 17 Bilanss ja kasum tegevusalade kaupa

Käesoleva lisa koostamise kohustus tuleneb Elektriturseadusest, mille kohaselt esitab elektriettevõtte majandusaasta aruande lisana raamatupidamisbilansi ja kasumiaruande tegevusalade kaupa.

Vastavalt Elektriturseaduse nõuetele on ettevõtte majandustegevus eristatud alljärgnevalt:

1. Võrguteenuse osutamine
2. Elektrienergia müük suletud turuosale
3. Mittepõhitegevus

Majandusaasta jooksul ei peeta raamatupidamisarvestust eraldi eri tegevusvaldkondade lõikes, raamatupidamise aastaaruande bilansikirjed ja kasumiaruande kirjed jagatakse tegevusalade kaupa majandusaasta lõpul alljärgnevate põhimõtete järgi:

Bilansikirjete jagamine tegevusalade kaupa:

1. Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontod on jagatud lähtudes elektrienergia müügist, võrguteenuse osutamisest ja mittepõhitegevusest saadud müügitulu suhtest kogu tulusse. Aastal 2015 olid vastavad osakaalud energiamüügil 8%, võrguteenuse osutamisel 11% ja mittepõhitegevusel 81%.

2. Nõuded ja ettemaksed

Ostjatel laekumata arved on jagatud nõueteks elektrienergia eest ja muudeks nõueteks. Elektrienergia eest laekumata arved on jagatud elektrimüügi ja võrguteenuse osutamise vahel lähtudes vastavate teenuste müügi osakaalule. Võrguteenuste osaks on 60% ja energiamüügi osaks 40%.

3. Materiaalne põhivara

Varade jagamisel majandustegevuste vahel on lähtutud vara objekti kasutamisest võrguteenuse osutamiseks ja mittepõhitegevuseks. Elektrimüügiga on seotud koostootmisjaam, millega toodetakse elektrit. Võrguteenuse osutamiseks olev vara on liinid, alajaamad, mõõdikud. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalsele põhivarale on määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead elektrimüügi ja võrguteenuse osutamise tegevusalal:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	20%	5 aastat
Koostootmisjaam	5%	20 aastat

4. Lühiajalised kohustused

Käibemaksu võlg on jagatud lähtudes kogu tegevusalade suhtest käibemaksuga maksustatud müügitulusse. Aastal 2015 olid vastavad osakaalud elektrimüügil 8%, võrguteenuse osutamisel 11% ja mittepõhitegevusel 81%. Võlad tarnijatele on jagatud tegevusalade vahel lähtudes iga konkreetse ostuarve sisust. Võrguteenuse osutamise laenukohustus on 1,4% kogu laenukohustusest.

5. Omakapital

Jaotamata kasum jäägiga on lähtutud eesmärgist eri tegevusalade bilansid tasakaalustada.

Kasumiaruande kirjed on jagatud põhitegevuseks (elektrienergia ja võrguteenuse osutamine) ning mittepõhitegevuseks.

1. Müügitulu

Kogu elektrienergia müügist moodustab elektrienergia müük suletud turuosale 40% ja võrguteenuse osutamine 60% lähtudes müügi osakaaludest.

2. Muud tegevuskulud

Elektrienergia müügi ja võrguteenuse osutamisega seotud muudeks tegevuskuludeks on hooldus- ja remondikulud, sisseostetavad tööd ja teenused, müügikulud, transpordi-, side-, büroo- ja tööõukulud. Kulud on jagatud tegevusalade vahel lähtuvalt tegelikest kuludest. Kulud, mis ei ole otseselt seotud elektrienergia müügi ja võrguteenuse osutamisega on kajastatud mittepõhitegevusega seotud kuluna.

3. Tööõukulud

Tööõukulude jagamisel on lähtutud vastava valdkonna töötajate tegelikest töötasudest. 13% tööõukuludest on seotud elektrienergia müügi ja 87% võrguteenuse osutamisega. Ülejäänud tööõukulud on kajastatud mittepõhitegevusega seotud kuluna.

BILANSS

(eurodes)	Elektrienergia müük suletud turuosale	Võrguteenuse osutamine	Mitte-põhitegevus	Kokku
Varad				

Raha ja pangakontod	51 428	76 477	537 168	665 073
Maksude ettemaksed	0	0	253	253
Nõuded ostjate vastu	19 335	29 004	31 262	79 600
Muud lühiajalised nõuded	0	0	4 247	4 247
Laenunõuded	0	0	59 408	59 408
Ettemaksed	0	0	14 077	14 077
Käibevara kokku	70 763	105 480	646 415	822 658
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	0	0	379	379
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	8 406 382	8 406 382
Pikaajalised laenunõuded	0	0	28 706	28 706
Materiaalne põhivara	123 523	117 221	549 008	789 752
Põhivara kokku	123 523	117 221	8 984 475	9 225 219
Varad kokku	194 286	222 701	9 630 890	10 047 877
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Pikaajalise laenu tagasimakse järgmisel perioodil	0	2 726	191 973	194 699
Võlad tarnijatele	16 461	12 637	22 147	51 245
Võlad töövõtjatele	0	0	4 578	4 578
Maksuvõlad	4 702	6 992	49 107	60 801
Intressivõlad	0	0	718	718
Saadud ettemaksed	0	0	275 715	275 715
Lühiajalised kohustused kokku	21 163	22 355	544 238	587 756
Pikaajalised kohustused				
Pikaajaline laen	0	24 089	1 696 540	1 720 629
Pikaajalised kohustused kokku	0	24 089	1 696 540	1 720 629
Kohustused kokku	21 163	46 443	2 240 779	2 308 385
Omakapital				
Aktiivkapital	58 927	169 622	3 999 207	4 227 756

Ülekurss	0	0	44 462	44 462
Omaaktsiad	0	0	-60 000	-60 000
Reservkapital	5 893	16 962	424 527	447 382
Jaotamata kasum	108 303	-10 327	2 981 916	3 079 892
Omakapital kokku	173 123	176 257	7 390 112	7 739 492
Kohustused ja omakapital kokku	194 286	222 701	9 630 890	10 047 877

KASUMIARUANNE

(eurodes)	Elektrienergia müük suletud turuosale	Võrguteenuse osutamine	Mitte- põhitegevus	Kokku
Müügitulu	140 020	208 219	1 462 510	1 810 749
Kokku äritulud	140 020	208 219	1 462 510	1 810 749
Kaubad, toore, materjal, teenused	-140 900	-128 362	-96 243	-365 505
Mitmesugused tegevuskulud	-3 616	-20 881	-209 957	-234 454
Tööjõukulud	-11 319	-75 749	-476 235	-563 303
Põhivara kulum	-11 526	-12 995	-407 158	-431 679
Kokku ärikasum	-27 341	-29 768	272 917	215 808
Intressikulud	0	-436	-30 683	-31 119
Muud finantstulud ja -kulud	0	0	4 531	4 531
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 341	-30 204	246 765	189 220
Tulumaks	0	0	-66 250	-66 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 341	-30 204	180 515	122 970

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2016

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI REI	Juhatuse liige	21.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

WTC Tallinn AS aktsionäridele

Aruanne raamatupidamisaruannete kohta

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 21.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 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 arvestuspoliitika 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 WTC Tallinn AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Arvamus elektrituruseadusest tulenevate nõuete kohta

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS raamatupidamise aastaaruande lisana 17 esitatud 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kohta koostatud bilanssi ja kasumiaruannet elektrienergiaga seotud tegevusalade kaupa, mis on koostatud vastavalt elektrituruseaduse §-s 17 sätestatud kohustusele. Elektrituruseadus sätestab elektriettevõtjale kohustuse koostada bilanss ja kasumiaruanne tegevusalade kaupa, kuid puuduvad juhendmaterjalid, mis oleks aluseks tegevusalade jaotamisele ja vastavate aruannete koostamisele. Tulenevalt juhendmaterjali puudumisest on WTC Tallinn AS juhatus töötanud välja tegevusalade jaotuspõhimõtted, mis nõuavad juhatuse hinnanguid tegevusalade eristamiseks. Meie arvates on lisas 17 esitatud elektrienergiaga seotud tegevusalade kaupa bilanss ja kasumiaruanne koostatud olulises osas kooskõlas samas avaldatud arvestuspõhimõtetega ning elektrituruseaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktidega.

/digitaalselt allkirjastatud/
Sander Kallasmaa

Vandeaudiitori number 447
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Tornimäe 5, Tallinn 10145
21. märts 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KALLASMAA	Vandeaudiitor	21.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 956 922
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 970
Kokku	3 079 892
Jaotamine	
Dividendideks	135 000
Kokku	135 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1258831	69.52%	Jah
Elektrienergia müük	35141	365035	20.16%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	186883	10.32%	Ei

Sidevahendid

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