

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: WTC Tallinn Aktsiaselts

registrikood: 10109301

tänavaga nimi, maja number: Ahtri tn 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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Tulumaks	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Bilanss ja kasum tegevusalade kaupa	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

2018. majandusaasta põhiülesandeks oli nõukogu poolt kinnitatud eelarve täitmine.

Aruandeaastal oli tähelepanu keskmes keskuse arenguga seotud küsimused. Selleks telliti:

- OÜ Domus Kinnisvara Vahendus käest Ahtri 8;12, Jõe 9 hoonete turuväärtuse ja maapealse SBP ehitusõiguse turuväärtuse hindamine.
- OÜ IPT Projektijuhtimine käest Parda 9 hoone geoloogilised uuringud vaiade kandevõime määramiseks ja projekteerimiseks.
- Arhitektuuribüroo Pluss OÜ poolt koostati WTC Tallinn keskuse arendamiseks uus arhitektuurse eskiisi projekt.
- Lähtudes keskuse uuest arhitektuursest eskiisist koostati uus elektri – ja soojuste koostootmisjaama arengukava.
- Alustati töid Parda 3,5 kinnistute ostmiseks (kinnistute väärtushinnangu tellimine, läbirääkimised pangaga jne.)

Suuremad tööd, investeeringud

- Jätkati elektrisüsteemi kaasajastamist. Jõe 9 hoones teostati elektrotehnilised mõõdistamised. Vahetati välja 12 elektriarvestit ja kollektor, remonditi koostootmisjaama turbolaadur ning ventilatsiooni jahutussüsteemi kompressor.
- Remonditi Jõe 9, Ahtri 12;8 hoonete üldkasutatavaid ja bürooruume.
- Parda 3,5 kinnistute ost jaanuaris 2019. Ostu finantseerimiseks on võetud pangalaen summas 2 miljonit eurot.

Arengukavad 2019. aastal

- Jätkata keskuse arengukavade elluviimist. Selleks:
- Tellida K-Projekt AS käest Parda 9 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine
- WTC Tallinn hotellide arendamiseks tellida turundus- ja tasuvusanalüüsid äriühingult Christie&Co.
- Koostada tehnilised tingimused uute ehitiste projekteerimiseks (Parda 3,5,7,9; Ahtri 8,12 ja Jõe 9)
- Koostada äriplaan ning arendusetappide tulude/kulude, SWOT analüüs.
- Remontida tormikahjustusi saanud Ahtri 8,12 tuulekoridori katus
- Kaasajastada Ahtri 8 III, IV; Parda 3,5 hoone bürooruume.

WTC Tallinn AS peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Puhasrentaablus	12,8	6,0
Võlakordaja	0,2	0,2

Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum/müügitulu x 100

Võlakordaja = kohustused/kokku kohustused ja omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	613 984	645 538	
Nõuded ja ettemaksed	101 713	123 367	2
Kokku käibevarad	715 697	768 905	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	379	379	4
Nõuded ja ettemaksed	11 476	16 084	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 576 859	7 841 432	5
Materiaalsed põhivarad	751 816	809 343	6
Immateriaalsed põhivarad	21 000	27 000	7
Kokku põhivarad	8 361 530	8 694 238	
Kokku varad	9 077 227	9 463 143	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	218 034	214 745	8
Võlad ja ettemaksed	107 406	106 747	9
Kokku lühiajalised kohustised	325 440	321 492	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 180 780	1 398 814	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 180 780	1 398 814	
Kokku kohustised	1 506 220	1 720 306	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756	11
Ülekurss	44 462	44 462	
Oma aktsiad	-60 000	-60 000	
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 683 237	2 978 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 170	104 376	
Kokku omakapital	7 571 007	7 742 837	
Kokku kohustised ja omakapital	9 077 227	9 463 143	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 785 346	1 753 735	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-335 643	-317 345	13
Mitmesugused tegevuskulud	-211 413	-257 644	14
Tööjõukulud	-525 008	-538 922	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-363 127	-432 120	5,6,7
Muud ärikulud	0	-4 907	
Ärikasum (kahjum)	350 155	202 797	
Intressikulud	-22 964	-25 684	
Muud finantstulud ja -kulud	979	2 263	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 170	179 376	
Tulumaks	-100 000	-75 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 170	104 376	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	350 155	202 797	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	363 127	432 120	5,6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	4 988	
Kokku korrigeerimised	363 127	437 108	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 346	15 238	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 569	18 047	
Kokku rahavood äritegevusest	708 505	673 190	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-17 984	-212 130	6,7
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	8 255	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 043	-164 221	5
Antud laenud	-20 000	-30 000	17
Antud laenude tagasimaksed	21 500	117 000	17
Laekunud intressid	796	3 938	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-32 731	-277 158	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	100 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-214 745	-207 071	8
Makstud intressid	-22 964	-25 722	
Makstud dividendid	-369 619	-300 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-100 000	-75 000	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-707 328	-507 793	
Kokku rahavood	-31 554	-111 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	645 538	757 299	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-31 554	-111 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	613 984	645 538	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 278 861	7 938 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	104 376	104 376
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2017	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	3 083 237	7 742 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	228 170	228 170
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2018	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	2 911 407	7 571 007

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

WTC Tallinn AS 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

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.

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.

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. Ehitistele oli kuni 2017. aastani määratud kasulik eluiga 40 aastat. 2018 aastal muudeti nõukogu otsusega ehitiste kasulikuks elueaks 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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, määraes 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 kasuliku 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 kulum.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat
Seadmed	5 aastat
Välitingimustele vastav kompleksne seade	20 aastat
Muu inventar	5 aastat
Immateriaalne põhivara	5 aastat

Rendid

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

Finantskohustised

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on aruandes kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 5% aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 10% sissemakstud aktsiakapitali suurusest. Kuna reservkapital on saavutanud nõutud taseme, ei suurendata enam reservkapitali puhaskasumi arvelt.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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 10.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on ettevõtte juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriotsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	81 656	81 656	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	844	844	0	3
Muud nõuded	17 746	6 270	11 476	
Laenunõuded	16 084	4 608	11 476	
Viitlaekumised	1 662	1 662	0	
Ettemaksed	12 943	12 943	0	
Tulevaste perioodide kulud	12 943	12 943	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 189	101 713	11 476	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	70 038	70 038	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 133	1 133	0	3
Muud nõuded	55 214	39 130	16 084	
Laenunõuded	53 692	37 608	16 084	
Viitlaekumised	1 522	1 522	0	
Ettemaksed	13 066	13 066	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 066	13 066	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 451	123 367	16 084	

Antud laenu alusvaluutaks on EUR, tagastamise tähtajaks 01.06.2022, intressimääraks 1,8% aastas.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	844	24 507	1 133	21 906
Üksikisiku tulumaks	0	6 979	0	6 407
Erisoodustuse tulumaks	0	112	0	68
Sotsiaalmaks	0	12 367	0	11 881
Kohustuslik kogumispension	0	385	0	360
Töötuskindlustusmaksed	0	429	0	460
Aktiisimaks	0	3 837	0	3 048
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	844	48 616	1 133	44 130

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	379	379
31.12.2017	379	379
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	379	379
31.12.2018	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	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 467 956	14 130 099	15 598 055
Akumuleeritud kulum	0	-7 538 309	-7 538 309
Jääkmaksumus	1 467 956	6 591 790	8 059 746
Ostud ja parendused	0	164 221	164 221
Amortisatsioonikulu	0	-350 865	-350 865
Ümberliigitamised	8 968	-40 638	-31 670
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 476 924	14 226 489	15 703 413
Akumuleeritud kulum	0	-7 861 981	-7 861 981
Jääkmaksumus	1 476 924	6 364 508	7 841 432
Ostud ja parendused	0	17 043	17 043
Amortisatsioonikulu	0	-281 616	-281 616
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 476 924	14 243 532	15 720 456
Akumuleeritud kulum	0	-8 143 597	-8 143 597
Jääkmaksumus	1 476 924	6 099 935	7 576 859

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 231 933	1 202 877
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-94 520	-106 052

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2016								
Soetusmaksumus	11 097	142 445	1 144 781	1 144 781	470 195	123 467	123 467	1 891 985
Akumuleeritud kulum	0	-77 622	-810 794	-810 794	-316 528	0	0	-1 204 944
Jääkmaksumus	11 097	64 823	333 987	333 987	153 667	123 467	123 467	687 041
Ostud ja parendused	0	0	700	700	32 725	148 705	148 705	182 130
Amortisatsioonikulu	0	-5 040	-47 556	-47 556	-25 660	0	0	-78 256
Müügid	0	0	0	0	-13 241	0	0	-13 241
Ümberliigitamised	-8 968	36 815	239 977	239 977	21 964	-258 119	-258 119	31 669
31.12.2017								
Soetusmaksumus	2 129	206 454	1 385 457	1 385 457	510 768	14 053	14 053	2 118 861
Akumuleeritud kulum	0	-109 856	-858 349	-858 349	-341 313	0	0	-1 309 518
Jääkmaksumus	2 129	96 598	527 108	527 108	169 455	14 053	14 053	809 343
Ostud ja parendused	0	0	17 093	17 093	891	0	0	17 984
Amortisatsioonikulu	0	-4 129	-50 992	-50 992	-20 390	0	0	-75 511
31.12.2018								
Soetusmaksumus	2 129	206 454	1 348 424	1 348 424	511 659	14 053	14 053	2 082 719
Akumuleeritud kulum	0	-113 985	-855 215	-855 215	-361 703	0	0	-1 330 903
Jääkmaksumus	2 129	92 469	493 209	493 209	149 956	14 053	14 053	751 816

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad	0	8 255
Kokku	0	8 255

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	30 000	30 000
Amortisatsioonikulu	-3 000	-3 000
31.12.2017		
Soetusmaksumus	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	-3 000	-3 000
Jääkmaksumus	27 000	27 000
Amortisatsioonikulu	-6 000	-6 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	-9 000	-9 000
Jääkmaksumus	21 000	21 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 398 814	218 034	1 180 780	0	1,5%	EUR	31.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 398 814	218 034	1 180 780				
Laenukohustised kokku	1 398 814	218 034	1 180 780				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 613 559	214 745	1 398 814	0	1,5%	EUR	31.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 613 559	214 745	1 398 814	0			
Laenukohustised kokku	1 613 559	214 745	1 398 814	0			

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas asuvatele kinnistutele Ahtri 12 ja Jõe 9, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2018 oli 3 368 942 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 732	55 732	
Võlad töövõtjatele	2 533	2 533	
Maksuvõlad	48 616	48 616	3
Muud võlad	525	525	
Intressivõlad	525	525	
Kokku võlad ja ettemaksed	107 406	107 406	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 607	58 607	
Võlad töövõtjatele	3 405	3 405	
Maksuvõlad	44 130	44 130	3
Muud võlad	605	605	
Intressivõlad	605	605	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 747	106 747	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 329 126	2 466 590
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	582 281	616 647
Kokku tingimuslikud kohustised	2 911 407	3 083 237

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	4 227 756	4 227 756
Aktsiate arv (tk)	4 227 756	4 227 756
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 785 346	1 753 735
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 785 346	1 753 735
Kokku müügitulu	1 785 346	1 753 735
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	1 231 933	1 202 877
Äriteenused	61 950	59 948
Kommunaalteenused	491 463	490 910
Kokku müügitulu	1 785 346	1 753 735

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-86 017	-72 472
Energia	-219 810	-217 806
Elektrienergia	-112 924	-124 471
Kütus	-106 886	-93 335
Kütuse- ja elektriaktsiis	-29 816	-27 067
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-335 643	-317 345

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Ehitus- ja remondikulu	-32 954	-36 593
Arengu- ja haldusteenus	-89 002	-99 661
Muud mitmesugused tegevuskulud	-89 457	-121 390
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-211 413	-257 644

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-393 756	-403 612
Sotsiaalmaksud	-131 252	-135 310
Kokku tööjõukulud	-525 008	-538 922
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	27

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	-100 000	300 000	-75 000
Kokku	400 000	-100 000	300 000	-75 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 075	54 712

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Olulise osalusega eraisikust omanikud	20 000	57 608

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Olulise osalusega eraisikust omanikud	30 000	125 014

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 045	3 415	0	6 462

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	90 162	86 960

Lisa 18 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 2018 olid vastavad osakaalud energiamüügil 9%, võrguteenuse osutamisel 10% ja mittepõhitegevusel 81%.

2. Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on jagatud nõueteks elektrienergia eest ja muudeks nõeteks. Elektrienergia eest laekumata arved on jagatud elektrimüügi ja võrguteenuse osutamise vahel lähtudes vastavate teenuste müügi osakaalule. Võrguteenuste osaks on 53% ja energiamüügi osaks 47%.

3. Materiaalne põhivara

Varade jagamisel majandustegevuste vahel on lähtutud varaobjekti 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 2018 olid vastavad osakaalud elektrimüügil 9%, võrguteenuse osutamisel 10% 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 kasumi jäägi jagamisel on lähtutud eesmärgist eri tegevusalade bilansid tasakaalustada.

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

1. Müügitulu

Kogu elektriennergia müügist moodustab elektriennergia müük suletud turuosale 47% ja võrguteenuse osutamine 53% 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 tööjõukulud. Kulud on jagatud tegevusalade vahel lähtuvalt tegelikest kuludest. Kulud, mis ei ole otseselt seotud elektriennergia müügi ja võrguteenuse osutamisega on kajastatud mittepõhitegevusega seotud kuluna.

3. Tööjõukulud

Tööjõukulude jagamisel on lähtutud vastava valdkonna töötajate tegelikest töötasudest ning nendest tööjõukuludest 13% on seotud elektriennergia müügi ja 87% võrguteenuse osutamisega. Ülejäänud tööjõukulud on kajastatud mittepõhitegevusega seotud kuluna.

BILANSS				
(Eurodes)	Elektrienergia müük suletud turuosale	Võrguteenuse osutamine	Mittepõhitegevus	Kokku
Varad				
Raha ja pangakontod	55 953	63 056	494 975	613 984
Maksude ettemaksud	0	0	844	844
Nõuded ostjate vastu	24 956	28 123	28 577	81 656
Laenunõuded	0	0	4 608	4 608
Viitlaekumised	0	0	1 662	1 662
Ettemaksud teenuste eest	0	0	12 943	12 943
Käibevara kokku	80 909	91 179	543 609	715 697
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	0	0	379	379
Pikaajaline laenuõue	0	0	11 476	11 476
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	7 576 859	7 576 859
Materiaalne põhivara	94 355	411 697	245 764	751 816
Immateriaalne põhivara	0	0	21 000	21 000
Põhivara kokku	94 355	411 697	7 855 478	8 361 530
Varad kokku	175 264	502 876	8 399 087	9 077 227
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				

Pikaajalise laenu tagasimaksed järgmisel perioodil	0	3 052	214 982	218 034
Võlad tarnijale	11 403	12 259	32 070	55 732
Võlad töövõtjale	0	0	2 533	2 533
Maksuvõlad	4 430	4 993	39 193	48 616
Intressivõlad	0	0	525	525
Lühiajalised kohustused kokku	15 833	20 304	289 303	325 440
Pikaajalised kohustused				
Pikaajaline laen	0	16 531	1 164 249	1 180 780
Pikaajalised kohustused kokku	0	16 531	1 164 249	1 180 780
Kohustused kokku	15 833	36 835	1 453 552	1 506 220
Omakapital				
Aktiivkapital	58 927	169 622	3 999 207	4 227 756
Ülekurs	0	0	44 462	44 462
Omaaktsiad	0	0	-60 000	-60 000
Reservkapital	5 893	16 962	424 527	447 382
Jaotamata kasum	94 611	279 457	2 537 339	2 911 407
Omakapital kokku	159 431	466 041	6 945 535	7 571 007
Kohustused ja omakapital kokku	175 264	502 876	8 399 087	9 077 227
KASUMIARUANNE				
(Eurodes)	Elektrienergia müük suletud turuosale	Võrguteenuse osutamine	Mittepõhitegevus	Kokku
Müügitulu kokku	162 702	183 354	1 439 290	1 785 346
Kaubad, toore, materjal, teenused	-96 382	-117 791	-121 470	-335 643
Mitmesugused tegevuskulud	-4 566	-27 241	-179 606	-211 413
Tööjõukulud	-12 923	-86 485	-425 600	-525 008
Põhivara kulum	-11 844	-19 639	-331 644	-363 127
Äriksus kokku	36 987	-67 802	380 970	350 155
Intressikulud	0	-321	-22 643	-22 964
Muud finantstulud	0	0	979	979
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 987	-68 123	359 306	328 170
Tulumaks	0	0	-100 000	-100 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 987	-68 123	259 306	228 170

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2019

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI REI	Juhatuse liige	15.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

WTC Tallinn AS aktsionäridele

Aruanne raamatupidamise aastaaruande kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkeb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS raamatupidamise aastaaruande lisana 18 esitatud 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohta koostatud bilanssi ja kasumiaruannet elektrienergiaga seotud tegevusalade kaupa, mis on koostatud vastavalt elektrituruseaduse § 17-s 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 juhatusel hinnanguid tegevusalade eristamiseks. Meie arvates on lisas 18 esitatud elektrienergiaga seotud tegevusalade kaupa bilanss ja kasumiaruanne koostatud olulises osas kooskõlas samas avaldatud arvestuspõhimõtete ja elektrituruseaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktidega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sander Kallasmaa
Vandeauditori number 447
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Tornimäe tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10145
15. mai 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KALLASMAA	Vandeaudiitor	15.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 683 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 170
Kokku	2 911 407
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 911 407
Kokku	2 911 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1231933	69.00%	Jah
Elektrienergia müük	35141	346056	19.38%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	207357	11.61%	Ei

Sidevahendid

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