

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: WTC Tallinn Aktsiaselts

registrikood: 10109301

tänava nimi, Ahtri tn

maja number: 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Tulumaks	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Bilanss ja kasum tegevusalade kaupa	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

2020. majandusaasta tähelepanu keskmes oli koroonaviirusega (COVID-19) seotud küsimuste lahendamine. Üürnike hoidmiseks alandasime aprillis üürihinda, pikendasime maksetähtaegu, leidsime võimaluse soovi korral kolida väiksemale pinnale jne. Et toime tulla kohustustega taotlesime pangast maksepuhkust laenu põhiosa tasumiseks. Vastuvõetud meetmed õigustasid ennast. Üüripindade täituvus ei langenud ühelgi kuul alla 90%.

Aruandeaastal jätkati keskuse arenguga seotud küsimuste lahendamist. Selleks telliti:

- J.A.K.O. OÜ käest analüüs muudatuste tegemiseks eskiisprojektis.
- LR OÜ käest telliti finantsanalüüs keskuse arengu äriprojektile.
- Seoses planeeritavate arengukavadega telliti nõustamisteenused Advokaadibüroo Pohla ja Hallmägi käest.
- Täpsustatud keskuse eskiisvariant telliti Pluss OÜ käest.

Suuremad tööd, investeeringud

- Teostati Parda 3,5,7 fassaadi ja üldruumide remont.
- Täiendati valvesüsteeme Parda 4 hoones.
- Remonditi parkimismaja I-II korruse põrandad.
- Vahetati välja torustikke ja katteplekke Jõe 5 kinnistul asuvas koostootmisjaamas.
- Vahetati välja Ahtri 8 veesõlme amortiseerunud torustikud ning teostati ventagregaadi remont.
- Ahtri 12 VI korrusel teostati elektripaigaldise, santehnika, ventilatsiooni ümberehitustööd.
- Elektri- ja veearvestite kauglugemissüsteemi laiendamine teostati Parda 3,5,7 hoones.
- 2020.aasta detsembris osteti Ahtri 8 VI korruse pind.

Arengukavad 2021. aastal

- 2021. aasta veebruaris osteti Jõe 9 VIII korruse ja osaline Ahtri 8 V korruse pind.
- Kaasajastada Ahtri 8, Ahtri 12, Jõe 5 hoonete olmeruumid ning vahetada välja amortiseerunud veetrassid.
- Koostada keskuse arendusetappide kohta SWOT analüüs, äriplaan ning tehnilised tingimused eelprojekti tellimiseks.

WTC Tallinn AS peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Puhasrentaablus	9,8	11,3
Võlakordaja	0,3	0,2

Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum/müügitulu x 100

Võlakordaja = kohustused/kokku kohustused ja omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	821 757	623 761	
Nõuded ja ettemaksed	76 662	84 232	2
Kokku käibevarad	898 419	707 993	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 260	6 868	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 893 215	9 394 973	4
Materiaalsed põhivarad	701 924	695 392	5
Immateriaalsed põhivarad	9 000	15 000	6
Kokku põhivarad	10 606 399	10 112 233	
Kokku varad	11 504 818	10 820 226	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	238 764	1 300 630	7
Võlad ja ettemaksed	86 653	103 643	8
Kokku lühiajalised kohustised	325 417	1 404 273	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 559 165	1 801 713	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 559 165	1 801 713	
Kokku kohustised	3 884 582	3 205 986	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	4 227 756	4 227 756	10
Ülekurss	44 462	44 462	
Oma aktsiad	0	-60 000	10
Kohustuslik reservkapital	447 382	447 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 731 589	2 752 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 047	202 566	
Kokku omakapital	7 620 236	7 614 240	
Kokku kohustised ja omakapital	11 504 818	10 820 226	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 727 506	1 791 453	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-307 850	-336 979	12
Mitmesugused tegevuskulud	-304 673	-276 899	13
Tööjõukulud	-501 778	-537 665	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-348 629	-353 401	4,5,6
Ärikasum (kahjum)	264 576	286 509	
Intressikulud	-56 191	-55 982	
Muud finantstulud ja -kulud	165	244	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	208 550	230 771	
Tulumaks	-39 503	-28 205	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 047	202 566	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	264 576	286 509	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	348 629	353 401	4,5,6
Kokku korrigeerimised	348 629	353 401	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 179	17 481	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 278	3 540	
Kokku rahavood äritegevusest	608 106	660 931	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-85 431	-9 061	5,6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-761 972	-2 100 030	4
Laekunud intressid	0	244	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-847 403	-2 108 847	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	830 000	2 030 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-134 414	-326 470	7
Makstud intressid	-55 739	-58 298	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	60 000	0	10
Makstud dividendid	-223 051	-159 334	15
Makstud ettevõtte tulumaks	-39 503	-28 205	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	437 293	1 457 693	
Kokku rahavood	197 996	9 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	623 761	613 984	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	197 996	9 777	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	821 757	623 761	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	2 911 407	7 571 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	202 566	202 566
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-159 333	-159 333
31.12.2019	4 227 756	44 462	-60 000	447 382	2 954 640	7 614 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	169 047	169 047
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	60 000	0	0	60 000
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-223 051	-223 051
31.12.2020	4 227 756	44 462	0	447 382	2 900 636	7 620 236

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

WTC Tallinn AS 2020. 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

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate 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. Hoonete kasulikuks elueaks on hinnatud 50 aastat. Aruandekuupäeval viiakse läbi vara väärtuse test nende varade suhtes, mille osas esineb väärtuse võimaliku languse märke.

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.

Olulise 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 eraldiisvana 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 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitis	50 aastat
Seadmed	5 aastat
Välistingimusele 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.

Ettevõtte kui rendileandja (üürileandja).

Ettevõtte poolt sõlmitud rendilepingud on klassifitseeritud kasutusrendiks, kuna lepingutega ei anta üle kõiki olulisi vara omandiga seotud riske ja hüvesid. Kasutusrendist saadav renditulu kajastatakse rendilepingu perioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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 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 suuruselt. Kuna reservkapital on saavutanud nõutud taseme, ei suurendata enam reservkapitali puhaskasumi arvelt.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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. Alates 01.01.2019 kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20/80 tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mis on jaotatud 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel. 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 lisa 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 ärrilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	69 325	69 325	0	
Ostjatelt laekumata arved	69 325	69 325	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	856	856	0	3
Muud nõuded	8 236	5 976	2 260	
Laenunõuded	6 868	4 608	2 260	
Viitlaekumised	1 368	1 368	0	
Ettemaksed	505	505	0	
Tulevaste perioodide kulud	505	505	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 922	76 662	2 260	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	63 806	63 806	0	
Ostjatelt laekumata arved	63 806	63 806	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	844	844	0	3
Muud nõuded	13 039	6 171	6 868	
Laenunõuded	11 476	4 608	6 868	
Viitlaekumised	1 563	1 563	0	
Ettemaksed	13 411	13 411	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 411	13 411	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 100	84 232	6 868	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	856	17 917	844	22 269
Üksikisiku tulumaks	0	6 235	0	6 471
Sotsiaalmaks	0	10 809	0	11 362
Kohustuslik kogumispension	0	318	0	323
Töötuskindlustusmaksed	0	473	0	454
Aktsiisimaks	0	1 985	0	3 351
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	856	37 737	844	44 230

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 476 924	14 056 813	186 719	15 720 456
Akumuleeritud kulum	0	-8 143 597	0	-8 143 597
Jääkmaksumus	1 476 924	5 913 216	186 719	7 576 859
Ostud ja parendused	2 026 100	8 251	65 679	2 100 030
Amortisatsioonikulu	0	-281 916	0	-281 916
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 503 024	14 065 064	252 398	17 820 486
Akumuleeritud kulum	0	-8 425 513	0	-8 425 513
Jääkmaksumus	3 503 024	5 639 551	252 398	9 394 973
Ostud ja parendused	228 146	514 874	18 952	761 972
Amortisatsioonikulu	0	-283 699	0	-283 699
Ümberliigitamised	575	19 394	0	19 969
31.12.2020				
Soetusmaksumus	3 731 745	14 629 563	271 350	18 632 658
Akumuleeritud kulum	0	-8 739 443	0	-8 739 443
Jääkmaksumus	3 731 745	5 890 120	271 350	9 893 215

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 282 282	1 278 010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-104 315	-93 949

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
			Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	2 129	206 454	1 348 424	511 659	14 053	2 082 719
Akumuleeritud kulum	0	-113 985	-855 215	-361 703	0	-1 330 903
Jääkmaksumus	2 129	92 469	493 209	149 956	14 053	751 816
Ostud ja parendused	0	0	5 044	4 017	0	9 061
Amortisatsioonikulu	0	-4 129	-46 978	-14 378	0	-65 485
31.12.2019						
Soetusmaksumus	2 129	206 454	1 353 468	514 936	14 053	2 091 040
Akumuleeritud kulum	0	-118 114	-902 193	-375 341	0	-1 395 648
Jääkmaksumus	2 129	88 340	451 275	139 595	14 053	695 392
Ostud ja parendused	23 726	53 545	1 806	6 354	0	85 431
Amortisatsioonikulu	0	-3 226	-42 953	-12 751	0	-58 930
Ümberliigitamised	-575	-19 394	0	0	0	-19 969
31.12.2020						
Soetusmaksumus	25 280	210 374	1 349 703	517 523	14 053	2 116 933
Akumuleeritud kulum	0	-91 109	-939 575	-384 325	0	-1 415 009
Jääkmaksumus	25 280	119 265	410 128	133 198	14 053	701 924

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	-9 000	-9 000
Jääkmaksumus	21 000	21 000
Amortisatsioonikulu	-6 000	-6 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	-15 000	-15 000
Jääkmaksumus	15 000	15 000
Amortisatsioonikulu	-6 000	-6 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	-21 000	-21 000
Jääkmaksumus	9 000	9 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 107 376	112 490	994 886	0	1,7%	EUR	31.03.2025
Investeeringislaen	830 000	0	830 000	0	1,9%	EUR	11.12.2025
Investeeringislaen	1 860 553	126 274	1 734 279	0	1,9%	EUR	14.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 797 929	238 764	3 559 165				
Laenukohustised kokku	3 797 929	238 764	3 559 165				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 180 780	1 180 780	0	0	1,5%	EUR	31.03.2020
Investeeringislaen	1 921 563	119 850	1 801 713	0	1,9%	EUR	14.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 102 343	1 300 630	1 801 713				
Laenukohustised kokku	3 102 343	1 300 630	1 801 713				

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas asuvatele kinnistutele Ahtri 12 ja Jõe 9, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 oli 3 112 443 eurot; Jõe 5, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 oli 584 491 eurot ning Parda 4, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 oli 1 063 157 eurot. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 420	43 420	
Võlad töövõtjatele	2 776	2 776	
Maksuvõlad	37 737	37 737	3
Muud võlad	2 720	2 720	
Intressivõlad	2 720	2 720	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 653	86 653	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 325	55 325	
Võlad töövõtjatele	1 820	1 820	
Maksuvõlad	44 230	44 230	3
Muud võlad	2 268	2 268	
Intressivõlad	2 268	2 268	
Kokku võlad ja ettemaksed	103 643	103 643	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 320 509	2 363 712
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	580 127	590 928
Kokku tingimuslikud kohustised	2 900 636	2 954 640

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	4 227 756	4 227 756
Aktsiate arv (tk)	4 227 756	4 227 756
Aktsiate nimiväärtus	1	1

2020.aastal müüdi 60 000 omaaktsiat, bilansilise väärtusega 60 000 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 727 506	1 791 453
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 727 506	1 791 453
Kokku müügitulu	1 727 506	1 791 453
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	1 282 282	1 278 010
Äriteenused	63 136	56 904
Kommunaalteenused	382 088	456 539
Kokku müügitulu	1 727 506	1 791 453

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-95 460	-97 112
Energia	-191 032	-207 956
Elektrienergia	-129 821	-103 859
Kütus	-61 211	-104 097
Kütuse- ja elektriaktsiis	-21 358	-31 911
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-307 850	-336 979

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Ehitus- ja remondikulu	-35 800	-42 041
Arengu- ja haldusteenus	-108 998	-109 569
Muud mitmesugused tegevuskulud	-159 875	-125 289
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-304 673	-276 899

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-375 954	-402 646
Sotsiaalmaksud	-125 824	-135 020
Kokku tööjõukulud	-501 778	-537 666
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	22
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	14	14
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	8	8

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	223 051	-39 503	159 333	-28 205
Kokku	223 051	-39 503	159 333	-28 205

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 263	12 851

Laenud

2020	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	0	4 608

2019	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	0	4 608

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 209	2 737	50 899	2 755

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	123 690	108 000

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 2020 olid vastavad osakaalud energiamüügil 5%, võrguteenuse osutamisel 9% ja mittepõhitegevusel 86%.

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 63% ja energiamüügi osaks 37%.

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 2020 olid vastavad osakaalud elektrimüügil 5%, võrguteenuse osutamisel 9% ja mittepõhitegevusel 86%. Võlad tarnijatele on jagatud tegevusalade vahel lähtudes iga konkreetse ostuarve sisust. Võrguteenuse osutamise laenukohustus on 1,4% 2015 aastal võetud laenu 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 elektrienergia müügist moodustab elektrienergia müük suletud turuosale 37% ja võrguteenuse osutamine 63% 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 elektrienergia 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 elektrienergia 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	43 615	72 770	705 372	821 757
Maksude ettemaksud	0	0	856	856
Nõuded ostjate vastu	14 217	23 721	31 387	69 325
Laenuõuded	0	0	4 608	4 608
Viitlaekumised	0	0	1 368	1 368
Ettemaksud teenuste eest	0	0	505	505
Käibevara kokku	57 832	96 491	744 096	898 419
Põhivara				
Pikaajaline laenuõue	0	0	2 260	2 260
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	9 893 215	9 893 215
Materiaalne põhivara	35 904	388 106	277 914	701 924
Immateriaalne põhivara	0	0	9 000	9 000
Põhivara kokku	35 904	388 106	10 182 389	10 606 399
Varad kokku	93 736	484 597	10 926 485	11 504 818
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Pikaajalise laenu tagasimaksed järgmisel perioodil	0	1 575	237 189	238 764
Võlad tarnijale	12 164	8 666	22 590	43 420
Võlad töövõtjale	0	0	2 776	2 776

Maksuvõlad	2 003	3 342	32 392	37 737
Intressivõlad	0	0	2 720	2 720
Lühiajalised kohustused kokku	14 167	13 583	297 667	325 417
Pikaajalised kohustused				
Pikaajaline laen	0	13 928	3 545 237	3 559 165
Pikaajalised kohustused kokku	0	13 928	3 545 237	3 559 165
Kohustused kokku	14 167	27 511	3 842 904	3 884 582
Omakapital				
Aktiakapital	58 927	169 622	3 999 207	4 227 756
Ülekurs	0	0	44 462	44 462
Omaaktsiad	0	0	0	0
Reservkapital	5 893	16 962	424 527	447 382
Jaotamata kasum	14 749	270 502	2 615 385	2 900 636
Omakapital kokku	79 569	457 086	7 083 581	7 620 236
Kohustused ja omakapital kokku	93 736	484 597	10 826 485	11 504 818
KASUMIARUANNE				
(Eurodes)	Elektrienergia müük suletud turuosale	Võrguteenuse osutamine	Mittepõhitegevus	Kokku
Müügitulu kokku	91 687	152 979	1 482 840	1 727 506
Kaubad, toore, materjal, teenused	-91 720	-93 980	-122 150	-307 850
Mitmesugused tegevuskulud	-3 602	-20 786	-280 285	-304 673
Tööjõukulud	-13 853	-92 707	-395 218	-501 778
Põhivara kulum	-5 954	-13 773	-328 902	-348 629
Ärikasum kokku	-23442	-68 267	356 285	264 576
Intressikulud	0	-268	-55 923	-56 191
Muud finantstulud	0	0	165	165
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 442	-68 535	300 527	208 550
Tulumaks	0	0	-39 503	-39 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 442	-68 535	261 024	169 047

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2021

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI REI	Juhatuse liige	19.03.2021

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 2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused 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 17 esitatud 31. detsembril 2020 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
Vandeauditori number 447
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314
19. märts 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KALLASMAA	Vandeaudiitor	14.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 731 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 047
Kokku	2 900 636
Jaotamine	
Dividendideks	161 290
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 739 346
Kokku	2 900 636

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1282282	74.23%	Jah
Elektrienergia jaotus	3513	152979	8.86%	Ei
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	3530	101720	5.89%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	98838	5.72%	Ei
Elektrienergia müük	3514	91687	5.31%	Ei

Sidevahendid

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