

WTC TALLINN AS

Konsolideeritud majandusaasta
aruanne 2010

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	WTC Tallinn AS
Äriregistri kood	10109301
Aadress	Ahtri 8, Tallinn 10151
Telefon	372 6 261 001
Faks	372 6 261 003
Elektronpost	wtc@wtc.ee
Kodulehekülg	www.wtc.ee
Põhitegevusala	Enda kinnisvara rendile andmine
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
Tegevjuht	Kersti Rei
Audiitor	Baker Tilly Baltics OÜ
Lisatud dokumendid	1. Sõltumatu audiitori aruanne 2. Kasumi jaotamise ettepanek

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Tütarettevõtte	12
Lisa 3. Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid.....	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5. Materiaalne põhivara	13
Lisa 6. Pikaajalised laenukohustused	14
Lisa 7. Kasutus- ja kapitalirent	14
Lisa 8. Maksukohustused	14
Lisa 9. Omakapital.....	15
Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes	15
Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12. Tingimuslikud kohustused.....	15
Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara	16
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 15. Emaettevõtte eraldiseisvad aruanded.....	17
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	22
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	23
Kasumi jaotamise ettepanek	24

Tegevusaruanne

KONTSERNI STRUKTUUR

WTC Tallinn AS (emaettevõtte)

WTC Tallinn Kinnisvara AS (emaettevõtte osalus 100%)

2010. majandusaastal jätkusid maksu- ja teenuste hinnatõusud, surve üürihindade alandamiseks ning tunduvalt vähenes kommunaal- ja äriteenuste kasutamine. Et toime tulla omanike poolt püstitatud ülesannetega teostasime tegevus-, kommunaal- ja halduskulude pidevat kokkuhoidu. Vähendasime väljastpoolt tellitavate tööde mahtu ning suuremad remonditööd teostasime oma jõududega. Büroopindade täituvuse tagamiseks jätkasime paindlikku rendipoliitikat (ettemaksuta rent, soodustused alustavatele äriühingutele, kõik hinnas üürilepingud jne). Järjepidev oli töö debitorsete võlglastega ning kahel korral kasutasime pandiõigust üürnike vara kinnipidamiseks üürivõlgnevuse katteks.

Aruandeaastal oli põhitähelepanu all WTC Tallinn kvartali Ahtri tn ja Narva mnt vahelise maa-ala detailplaneeringuga seotud küsimused, 2010.a detsembris detailplaneering kehtestati. Kontsernis teostati aruandeaastal investeringuid 1 326 tuhande krooni ulatuses. Keskuse arengukavade tutvustamiseks osaleti maailmakaubanduskeskuste kontaktpäevadel ning külastati Helsingi, Londoni ja Müncheni WTC keskusi.

KONTSERNI PEAMISED FINANTSSUHTARVUD

	2010	2009
Puhasrentaablus	6,8	10,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	0,8
Võlakordaja	0,3	0,33

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

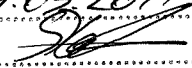
Konsolideeritud bilanss**AKTIVA (VARAD)**

(tuhandetes kroonides)	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara			
Raha		5 350	5 842
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		1 563	1 476
Muud lühiajalised nõuded		1 134	144
Ettemaksed teenuste eest		77	224
Kokku		2 774	1 844
Käibevara kokku		8 124	7 686
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3	6	6
Kokku		6	6
Kinnisvarainvesteeringud	4	165 708	172 737
Materiaalne põhivara	5		
Maa		1 780	1 780
Ehitised		1 064	1 116
Masinad ja seadmed		9 158	9 655
Muu materiaalne põhivara		2 612	2 871
Lõpetamata ehitus		872	727
Materiaalne põhivara kokku		15 486	16 149
Põhivara kokku		181 200	188 892
AKTIVA (VARAD) KOKKU		189 324	196 578

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 19.03.2011

Signature/allkiri 

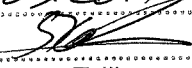
Baker Tilly Baltics, Tallinn

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

(tuhandetes kroonides)		31.12.2010	31.12.2009
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6,7,13	5 956	8 451
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		906	866
Võlad töövõtjatele		105	86
Maksuvõlad	8	530	390
Muud võlad		34	41
Ettemaksed		39	97
Kokku		1 614	1 480
Lühiajalised kohustused kokku		7 570	9 931
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud ja kapitalirendikohustused	6,7,13	48 489	54 334
Pikaajalised kohustused kokku		48 489	54 334
Kohustused kokku		56 059	64 265
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	9	66 150	66 150
Omaaktsiad	9	-1 500	-1 500
Ülekurss		696	696
Kohustuslik reservkapital		10 736	10 736
Jaotamata kasum		57 183	56 231
Omakapital kokku		133 265	132 313
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		189 324	196 578

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

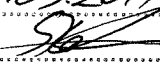
Date/kuupäev 19.03.2011

Signature/allkiri 

Baker Tilly Baltics, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa nr.	2010	2009
Müügitulu	10	28 892	30 549
KOKKU ÄRITULUD		28 892	30 549
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel		30	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-6 805	- 6 141
Mitmesugused tegevuskulud	11	-4 787	-5 098
Tööjõukulud		-4 902	-4 743
sh palgakulu		-3 373	-3 223
sh sotsiaalmaksud		-1 529	-1 520
Põhivara kulum	4,5	-9 018	-9 199
KOKKU ÄRIKULUD		-25 482	-25 181
ÄRIKASUM		3 410	5 368
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressitulud		118	98
Intressikulud		-1 301	-2 338
Kahjum valuutakursi muutustest		-9	-4
KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD		-1 192	-2 244
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		2 218	3 124
Dividendide tulumaks		-266	0
ARUANDEAASTA KASUM		1 952	3 124

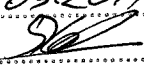
Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 14.03.2011
 Signature/allkiri 
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 410	5 368
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	9 018	9 199
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		170	-79
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		134	-1 379
Makstud intressid		-1 301	-2 338
Kokku rahavood äritegevusest		11 431	10 771
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost/ lõpetamata ehitus	4,5	-1 326	-1 751
Finantsinvesteeringu müük	3	0	1 300
Laekunud intress		118	98
Antud laenude tagasisaamine	14	500	0
Antud laenud	14	-1 600	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 308	-353
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	0	177
Saadud laenude tagasimaksed	6	-7 669	-7 677
Tasutud kapitalirendi makseid	7	-671	-622
Dividendi tulumaks		-266	0
Makstud dividendid		-1 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-9 606	-8 122
RAHAVOOD KOKKU		-483	2 296
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		 5 842	 3 550
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-483	2 296
Kahjum valuutakursi muutusest		-9	-4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 350	5 842

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.03.2011

Signature/allkiri 

Baker Tilly Baltics, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Oma- aktsiad	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	66 150	-1 500	696	10 736	53 107	129 189
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	3 124	3 124
Saldo 31.12.2009	66 150	-1 500	696	10 736	56 231	132 313
Dividendid	0	0	0	0	-1 000	-1 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	1 952	1 952
Saldo 31.12.2010	66 150	- 1 500	696	10 736	57 183	133 265

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 19.03.2011

Signature/allkiri
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

WTC Tallinn AS 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

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

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

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

Emaettevõtte investeeringud tütarettevõttesse on emaettevõtte eraldiseisvas bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

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

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.03.2011

Signature/allkiri
Baker Tilly Baltics, Tallinn

finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara (maa ja hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse aruandluses soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoone amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringutele on määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	-
Ehitised	3 %	33,3 aastat

Materiaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 5 tuhat krooni 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 gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 14.03.2011
 Signature/allkiri
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	-
Ehitised	3 %	33,3 aastat
Seadmed	20 %	5 aastat
Välitimimustele vastav kompleksne seade	5%	20 aastat
Rajatised	3 %	33,3 aastat
Muu inventar	20 %	5 aastat
Liftid	7 %	14,3 aastat

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

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

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

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

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

Ettevõtte tulumaks

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on toodud lisas 12.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes tulude-kulude vastavuse põhimõttest: teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rendiarvestus

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

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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 14.03.2011
Signature/allkiri
Baker Tilly Baltics, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnisid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aruande allkirjastamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Lisa 2. Tütarettevõtte

Peale WTC Tallinn Ärikeskus AS ühinemist WTC Tallinn AS-ga ja WTC Tallinn Parkimismaja ühinemist WTC Tallinn Kinnisvara AS-ga 1. jaanuaril 2008 on WTC Tallinn AS tütarettevõtteks WTC Tallinn Kinnisvara AS, asukohaga Eestis. WTC Tallinn AS omab WTC Tallinn Kinnisvara AS aktsiakapitalist 100% ning tütarettevõtte aktsiate bilansiline maksumus emaettevõtte konsolideerimata bilansis on 52 834 tuhat krooni.

Lisa 3. Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid

(tuhandetes kroonides)

	Jõe 3 Majahalduse OÜ osa		Kokku Väärtus
	Kogus	Väärtus	
Saldo 31.12.2009	1	6	6
Saldo 31.12.2010	1	6	6

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

WTC Tallinn AS-le kuuluvate AS Erahariduskeskuse 20% aktsiate müügi eesmärgil sõlmiti 2005. aastal aktsiate müügileping. 2009.aastal läks aktsiate omandiõigus ostjale üle summas 1 300 tuhat krooni.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 14.03.2011
Signature/allkiri
Baker Tilly Baltics, Tallinn

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Soetusmaksumus	
Saldo seisuga 31.12.2009	249 862
Soetused ja parendused	452
Saldo seisuga 31.12.2010	250 314
Akumuleeritud kulum	
Saldo seisuga 31.12.2009	77 125
Aruandeaasta kulum	7 481
Saldo seisuga 31.12.2010	84 606
Jääkväärtus 31.12.2009	172 737
Jääkväärtus 31.12.2010	165 708

Aruandeaasta renditulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest oli 18 244 tuhat krooni (2009: 20 306 tuhat krooni) (lisa 10). Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvara on esitatud lisas 13.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

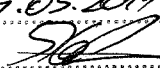
(tuhandetes kroonides)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus						
Soetusmaksumus 31.12.2009	1780	1926	15 130	9 129	727	28 692
Soetused ja parendused		6	638	85	145	874
Müük ja mahakandmine		0	-317	-93	0	-410
Soetusmaksumus 31.12.2010	1780	1932	15 451	9121	872	29 156
Akumuleeritud kulum						
Akumuleeritud kulum 31.12.2009		810	5 475	6 258	0	12 543
Müük ja mahakandmine		0	-258	-152	0	-410
Aruandeperioodi kulum		58	1 076	403	0	1537
Akumuleeritud kulum 31.12.2010		868	6 293	6 509	0	13 670
Jääkväärtus 31.12.2009	1780	1116	9 655	2 871	727	16 149
Jääkväärtus 31.12.2010	1780	1064	9 158	2 612	872	15 486

Maa ja ehitiste all on materiaalse põhivarana kajastatud ettevõtte poolt kasutatavad kontoripinnad, mis moodustavad 9,4 % Ahtri 8 hoonest ning kaks kinnistut, mida ei ole välja renditud.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 19.03.2011

Signature/allkiri 

Baker Tilly Baltics, Tallinn

Lisa 6. Pikaajalised laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

Pikaajalised pangalaenud (tuhandetes kroonides)	Summa	Alus- valuuta	Muud tingimused
Laenujääk 31.12.2010	50 142	EUR või	Laenud on tagatud kontserni ettevõtete omandis olevatele kinnisvaradele seatud hüpoteekidega
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	5 227	EEK	
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	11 654		
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	33 261		

Laenude intressimäär on vahemikus 2,245 kuni 3,058 % .

Novembris 2010 toimus laenulepingu (seisuga 31.12.10 laenu jääk 2 756 tuhat krooni) muudatus, uueks tagastamise tähtajaks on 01.04.2015 ja marginaaliks 1,8%.

Lisa 7. Kasutus- ja kapitalirent

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel kolme sõiduautot. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 175 tuhat krooni (2009: 256 tuhat krooni).

Järgmistel perioodidel kuulub tasumisele 313 tuhat krooni:

aastal 2011	110 tuhat krooni
aastatel 2012-2014	203 tuhat krooni

Kontsern on soetanud kapitalirendi tingimustel elektri ja soojuste koostootmisjõujaama soetusmaksumusega 9 000 tuhat krooni. Kasutatav amortisatsiooninorm on 5 % aastas. 31.12.2010 seisuga oli vara jääkväärtus 4 303 tuhat krooni. Kapitalirendilepingu alusvaluutaks on Eesti kroon ja intressimääraks on 6 kuu EURIBOR+2,75%.

Aruandeaastal on kapitalirendilepingu maksegraafiku alusel tasutud 671 tuhat krooni. Järgmistel perioodidel kuulub kapitalirendilepingu maksegraafiku alusel tasumisele 4 303 tuhat krooni:

s.h. maksetähtaeg alla 1 aasta	729 tuhat krooni
s.h. maksetähtaeg 1-5 aastat	3 574 tuhat krooni

Lisa 8. Maksukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	293	189
Üksikisiku tulumaks	53	49
Sotsiaalmaks	112	99
Elektriaktsiis	39	28
Kütuseaktsiis	18	16
Töötuskindlustusmakse	11	8
Ettevõtte tulumaks	2	1
Kogumispension	2	0
Kokku	530	390

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ... 19.03.2011

Signature/allkiri ...

Päker Tilly Baltics, Tallinn

Lisa 9. Omakapital

Emiteeritud aktsiate arv seisuga 31.12.2010 ja 31.12.2009 oli 6 615 000 tk ja aktsiakapitali suurus 66 150 tuhat krooni.

2008. aastal omandati 150 000 oma aktsiat, nimiväärtusega 10 krooni ja kogusummas 1 500 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2010 olid oma aktsiad võõrandamata ja moodustasid kogu aktsiakapitalist 2,3%.

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes

(tuhandetes kroonides)

EMTAK	Tegevusala	2010	2009
6 820	Üüriteenus	18 244	20 306
8 299	Äriteenused	1 932	2 309
8 110	Ehitusteenus	86	151
8 110	Kommunaal-/reklaam-/side-/ja muu teenus	8 630	7 783
	Kokku	28 892	30 549

Kogu müügitulu on teenitud Eestis.

Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Ehitus-remondikulu	742	496
Audiitori –ja juriidiline teenus	133	191
Arengu ja haldusteenuste kulud	1 956	2 076
Mitmesugused tegevuskulud	1 820	2 335
Kokku	4 651	5 098

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

2010. aastal on sõlmitud käendusleping juhatuse liikme poolt võetud laenu tagamiseks kogusummas 650 tuhat krooni. Käendusleping kehtib kuni laenulepingu lõppemiseni, kuid mitte kauem kui 01.12.2012.a. Juhatuse hinnangul on käenduslepingu realiseeruvus ebatõenäoline.

Tulumaks

Konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 57 182 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 008 tuhat krooni. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 45 174 tuhat krooni.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 14. 03. 2011
 Signature/allkiri
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara

Lisas 7 esitatud pikaajaliste investeerimislaenude tagatised on:

WTC Tallinn AS:

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Ahtri 8 summas 7 300 tuhat krooni;
Kinnistu raamatupidamisväärtus 31.12.2010 seisuga oli 10 618 tuhat krooni.

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Ahtri 10A summas 5 500 tuhat krooni;
Kinnistu raamatupidamisväärtus 31.12.2010 seisuga oli 6 674 tuhat krooni.

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Jõe 5 summas 9 000 tuhat krooni.
Kinnistu jääkväärtus 31.12.2010 seisuga oli 14 015 tuhat krooni.

Lisaks nimetatutele on hüpoteek seatud järgmistele ettevõttele Tallinnas asuvatele kinnistutele:

1. Narva mnt 11C summas 699 tuhat krooni;
2. Narva mnt 11F summas 184 tuhat krooni;
3. Narva mnt 11B summas 868 tuhat krooni.

Nimetatud kinnistute jääkväärtused kokku 31.12.2010 seisuga olid 4 819 tuh krooni.

WTC Tallinn AS

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Narva mnt. 11D;
Kinnistu jääkväärtus seisuga 31.12.2010 oli 21 235 tuhat krooni.

WTC Tallinn Kinnisvara AS

Hüpoteek Tallinnas asuvale korteriomandile asukohaga Ahtri 10, mille jääkväärtus seisuga 31.12.2010 oli 25 888 tuhat krooni .

WTC Tallinn Kinnisvara AS

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Ahtri 12, mille jääkväärtus 31.12.2010 seisuga oli 48 356 tuhat krooni.

Hüpoteek Tallinnas asuvale kinnistule aadressil Jõe 9, mille jääkväärtus 31.12.2010 seisuga oli 16 047 tuhat krooni.

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooltega on aruandeaastal sõlmitud teenuste ja kaupade ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes (tuhandetes kroonides):

Osapoole kirjeldus	Ost 2010	Ost 2009
Nõukogu liikmega seotud ettevõte	929	1 189
Juhatuse liikmega seotud ettevõte	316	0
KOKKU	1 245	1 696

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

2010. aastal on juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele antud laene kokku summas 1 600 tuhat krooni, millest 500 tuhat krooni tagastati 2010.a. jooksul ning 1 100 tuhat krooni on tagasimakse tähtajaga 20.03.2011. Intressimäär on 6% aastas.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 14.03.2011
Signature/alkiri [Signature]
Baker Tilly Baltics, Tallinn

Koosseisud

Kontsernis töötas kokku 27 töötajat, kelle palgakulu oli 3 373 tuhat krooni.

Emaettevõtte AS WTC Tallinn aruandeaasta palgakulu oli 1 622 tuhat krooni ja töötajate arv oli 11.

Tegevdirektori, tegevjuhtkonna ja töötajate töökohustused langevad kontserni kahele äriühingule: WTC Tallinn AS ja WTC Tallinn Kinnisvara AS, mis on ühtse juhtimise ja haldamise all.

WTC Tallinn AS nõukogu on 6-liikmeline ja juhatus 3-liikmeline. Aruandeaastal nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 15. Emaettevõtte eraldiseisvad aruanded**Bilanss****AKTIVA (VARAD)**

(tuhandetes kroonides)	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara		
Raha	1 683	3 213
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	44	97
Muud lühiajalised nõuded	1 433	434
Ettemaksed teenuste eest	63	192
Kokku	1 540	723
Käibevara kokku	3 223	3 936
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	52 834	52 834
Muud aktsiad ja väärtpaberid	6	6
Pikaajaline nõue tütarettevõtte vastu	52	366
Kokku	52 892	53 206
Kinnisvarainvesteeringud	64 833	67 304
Materiaalne põhivara		
Maa	1 780	1 780
Ehitised	1 064	1 116
Masinad ja seadmed	712	929
Muu materiaalne põhivara	1 811	1 931
Lõpetamata ehitus	872	727
Materiaalne põhivara kokku	6 239	6 483
Põhivara kokku	123 964	126 993
AKTIVA (VARAD) KOKKU	127 187	130 929

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 14.03.2011
 Signature/allkiri
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	31.12.2010	31.12.2009
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	1 822	4 526
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	174	102
Võlad töövõtjatele	36	32
Maksuvõlad	186	116
Muud võlad	13	21
Ettemaksed	15	33
Kokku	424	304
Lühiajalised kohustused kokku	2 246	4 830
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Laenud	2 632	4 345
Pikaajalised kohustused kokku	2 632	4 345
Kohustused kokku	4 878	9 175
OMAKAPITAL		
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 150	66 150
Omaaktsiad	-1 500	-1 500
Ülekurs	696	696
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	7 000	7 000
Jaotamata kasum	49 963	49 408
Omakapital kokku	122 309	121 754
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	127 187	130 929

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 19.03.2011
 Signature/allkiri 
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

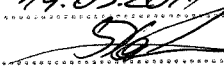
Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)	2010	2009
1. Müügitulu	10 830	12 266
2. Muud äritulud	117	387
KOKKU ÄRITULUD	10 947	12 653
3. Kaubad, toore, materjal ja teenused	-272	-394
4. Mitmesugused tegevuskulud	-3 095	-4 211
5. Tööjõukulud	-2 370	-2 245
5.1. Palgakulu	-1 622	-1 518
5.2. Sotsiaalmaksud	-748	-727
6. Põhivara kulum	-3 298	-3 273
KOKKU ÄRIKULUD	-9 035	-10 123
ÄRIKASUM	1 912	2 530
7. FINANTSTULUD JA -KULUD		
Intressitulud	71	88
Intressikulud	-153	-406
Kahjum valuutakursi muutustest	-9	-4
KOKKU FINANTSTULUD JA -KULUD	-91	-322
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	1 821	2 208
Dividendide tulumaks	-266	0
ARUANDEAASTA KASUM	1 555	2 208

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.03.2011

Signature/allkiri 

Baker Tilly Baltics, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 912	2 530
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 298	3 273
Kasum põhivara müügist	-117	-387
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	283	-179
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	120	-1 258
Makstud intressid	-153	-406
Kokku rahavood äritegevusest	5 343	3 573
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-1 600	0
Materiaalse põhivara ost/ lõpetamata ehitus	-651	-753
Materiaalse põhivara müük	185	1 000
Finantsinvesteeringu müük	0	1 300
Antud laenu tagastus	814	314
Laekunud intressid	71	88
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 181	1 949
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 417	-4 418
Dividendi tulumaks	-266	0
Makstud dividendid	-1 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 683	-4 418
RAHAVOOD KOKKU	-1 521	1 104
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 213	2 113
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 521	1 104
Kahjum valuutakursi muutusest	-9	-4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 683	3 213

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 19.03.2011

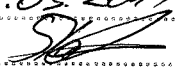
Signature/allkiri
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Aktia- kapital	Oma- aktsiad	Üle- kurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	66 150	- 1500	696	7 000	47 200	119 546
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	2 208	2 208
Saldo 31.12.2009	66 150	-1 500	696	7 000	49 408	121 754
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	1 555	1 555
Dividendid	0	0	0	0	-1 000	-1 000
Saldo 31.12.2010	66 150	-1 500	696	7 000	49 963	122 309

Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	122 309
31.12.2010	
Tütarettevõtte aktsiad soetusmaksumuses	
31.12.2010 (miinusega)	-52 834
Tütarettevõtte aktsiad kapitaliosaluse meetodil	
31.12.2010	63 790
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	133 265
31.12.2010	

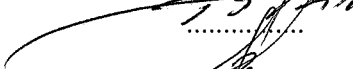
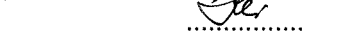
Kui tütar-ettevõtte aktsiaid oleks emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil, oleks emaettevõtte omakapital olnud 10 956 tuhat krooni suurem.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 19.03.2011
 Signature/allkiri 
 Baker Tilly Baltics, Tallinn

Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele

WTC Tallinn AS tegevjuhtkond on koostanud 2010. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Aivar Rauam	juhatuse esimees		14.03.2011
Toomas Saal	juhatuse liige		14.03.2011
Paavo Pilv	juhatuse liige		14.03.2011
Kersti Rei	tegevjuht		14.03.2011



BAKER TILLY BALTICS

Baker Tilly Baltics OÜ
Tallinna kontor
Pärnu mnt 21
Tallinn 10141
Eesti
Tel: +372 61 16 021
Faks: +372 65 24 776
www.btb.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

WTC Tallinn AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud WTC Tallinn AS ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustusest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettusest või veast 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 juhatuse 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Sander Kallasmaa
Vandeaudiitori number 447
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Pärnu mnt 21, Tallinn 10141
14. märts 2011

Kasumi jaotamise ettepanek

Kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasum 55 231 tuhat krooni
2010 aasta puhaskasum 1 952 tuhat krooni

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2010 57 183 tuhat krooni

Juhatus teeb ettepaneku dividendideks jaotada 1 500 tuhat krooni.

Jaotamata kasumi jääk 55 683 tuhat krooni

Aivar Rauam juhatusesimees

Toomas Saal juhatuseliige

Paavo Pilv juhatuseliige



14.03.2011

14.03.2011

14.03.2011

Aruande elektroonilised kinnitused

WTC Tallinn Aktsiaselts (registrikood: 10109301) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Monika Aedla	Sisestaja	09.05.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10830000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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