



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Toompuiestee Büroohoone

registrikood: 10776173

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10141

telefon: +372 6679100

e-posti aadress: info@kawe.ee

veebilehe aadress: www.kawe.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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	16
Lisa 13 Intressitulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Toompuiestee Büroohoone (edaspidi ka „Ettevõte”) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2023. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinna vanalinna serval asuvat Toompuiestee Büroohoonet. 2024. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Ettevõtte põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Euroopa Keskpank on aga intressimäärasid tõstnud, mistõttu on suurenenud ettevõtte laenukohustuste intressikulu. Samuti on tõusnud energiahinnad. Hetkel siiski juhatusele selles järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe. Samas tuleb arvestada sellega, et 2024. aasta on pigem üürnike osas vaikne aasta ning pigem ollakse äraootaval positsioonil.

OÜ Toompuiestee Büroohoone põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud. Ettevõtte on püstitanud keskkonnasäästlike tegevuste eesmärgid ning jälgib jooksvalt nende täitmist.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Tulu kasv (%)	-14,47	31,76
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,24	0,45
Puhas käibekapital (EUR)*	403 040	-71 666
Võlakordaja (kordades)	0,31	0,31
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	0,29
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-4,44	-8,27
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-4,78	-6,11

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku $\times 100$

Investeeringut kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) $\times 100$

OÜ Toompuiestee Büroohoone juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2023 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	162 266	15 339	
Nõuded ja ettemaksed	1 904 809	42 570	2
Kokku käibevarad	2 067 075	57 909	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 864 183	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 310 000	3 670 000	4
Kokku põhivarad	3 310 000	5 534 183	
Kokku varad	5 377 075	5 592 092	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 580 955	80 388	5
Võlad ja ettemaksed	83 080	49 187	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 664 035	129 575	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 580 955	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 580 955	
Kokku kohustised	1 664 035	1 710 530	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	8
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 178 534	3 513 334	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-168 522	-334 800	
Kokku omakapital	3 713 040	3 881 562	
Kokku kohustised ja omakapital	5 377 075	5 592 092	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	384 522	449 585	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-138 758	-169 236	10
Mitmesugused tegevuskulud	-46 025	-46 635	11
Muud ärikulud	-377 299	-567 630	12
Ärikasum (kahjum)	-177 560	-333 916	
Intressitulud	89 149	32 858	13
Intressikulud	-80 111	-33 742	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-168 522	-334 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-168 522	-334 800	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-177 560	-333 916	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	377 298	567 630	4
Kokku korrigeerimised	377 298	567 630	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 242	-16 641	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	33 203	7 527	6
Laekunud intressid	4	17	
Kokku rahavood äritegevusest	218 703	224 617	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 298	-90 400	4
Antud laenud	0	-100 000	14
Antud laenude tagasimaksed	105 330	0	14
Laekunud intressid	0	10 000	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 770	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	88 032	-177 630	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-80 388	-80 388	5
Makstud intressid	-79 420	-33 598	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-159 808	-113 986	
Kokku rahavood	146 927	-66 999	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 339	82 338	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	146 927	-66 999	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	162 266	15 339	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	639 116	63 912	3 513 334	4 216 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-334 800	-334 800
31.12.2022	639 116	63 912	3 178 534	3 881 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-168 522	-168 522
31.12.2023	639 116	63 912	3 010 012	3 713 040

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toompuiestee Bürohoone (edaspidi "Ettevõte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Toompuiestee Bürohoone kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised kontsernisisised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani

jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügi tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid tehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat üüritulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamaksetelt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustati iga-aastasest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal kanti reservkapitali vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustas vähemalt 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutas põhikirjas ettenähtud suuruse, siis lõpetati reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritud tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	46 288	46 288	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 664	7 664	0	3
Laenunõuded	1 620 670	1 620 670	0	14
Muud nõuded	227 332	227 332	0	
Intressinõuded	227 320	227 320	0	14
Viitlaekumised	12	12	0	
Ettemaksed	2 855	2 855	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 904 809	1 904 809	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	35 512	35 512	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 209	5 209	0	3
Laenunõuded	1 726 000	0	1 726 000	14
Muud nõuded	138 188	5	138 183	
Intressinõuded	138 183	0	138 183	14
Viitlaekumised	5	5	0	
Ettemaksed	1 844	1 844	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 906 753	42 570	1 864 183	

Laenulepingu lõpptähtaeg on 31.12.2024. Plaan on laenulepingut pikendada samadel tingimustel.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 147	870	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 664	0	4 339	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 664	4 147	5 209	0

Vaata ka lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	4 150 000
Ostud ja parendused	90 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-567 630
Muud muutused	-2 770
31.12.2022	3 670 000
Ostud ja parendused	17 298
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-377 298
31.12.2023	3 310 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	304 527	304 527
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 183	-37 678

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud büroohoone asub Tallinnas, Toompuiestee 33A.

Ettevõtja sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga kuni viis aastat.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 300 000 eurot, et tagada tulevast laenukohustust AS SEB Pank ees, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürnike poolt hüvitatavad investeeringud üüripindadel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9 ja õiglase väärtuse muutuse osas lisa 12.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Arvestatud on diskontomäär 8,90% ja vakantsus 10%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank	1 580 955	1 580 955			6M Euribor + 1,65%	EUR	08.2024
Lühiajalised laenud kokku	1 580 955	1 580 955					
Laenukohustised kokku	1 580 955	1 580 955	0	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	1 661 343	80 388	1 580 955	0	6M Euribor + 1,65%	EUR	08.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 661 343	80 388	1 580 955	0			
Laenukohustised kokku	1 661 343	80 388	1 580 955	0			

Laen AS SEB Pank-lt on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4. Lisaks tagavad AS SEB Pank laenu alljärgnevad kinnistud:

- kinnistu asukohaga Pärnu mnt 139f, Tallinn hüpoteek summas 3 000 000 eurot;
- kinnistu asukohaga Raeküla tee 5, Rae vald, hüpoteek summas 18 600 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 716	31 716	
Maksuvõlad	4 147	4 147	3
Muud võlad	1 234	1 234	
Intressivõlad	1 234	1 234	
Saadud ettemaksed	45 983	45 983	
Tulevaste perioodide tulud	25 639	25 639	
Muud saadud ettemaksed	20 344	20 344	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 080	83 080	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 608	22 608	
Muud võlad	544	544	
Intressivõlad	544	544	
Saadud ettemaksed	26 035	26 035	
Tulevaste perioodide tulud	16 275	16 275	
Muud saadud ettemaksed	9 760	9 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 187	49 187	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 408 010	2 542 828
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	602 002	635 707
Kokku tingimuslikud kohustised	3 010 012	3 178 535

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	384 522	449 585	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	384 522	449 585	
Kokku müügitulu	384 522	449 585	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	277 400	304 527	4
Kommunaalteenuste edasimüük	105 554	144 546	
Muude teenuste müügitulu	1 568	512	
Kokku müügitulu	384 522	449 585	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tehnohoodus	-16 275	-20 149
Heakord	-20 106	-17 133
Tarbimisteenused	-88 912	-119 215
Tugiteenused	-1 893	-1 411
Muud teenused	-269	-530
Maamaks ja kindlustus	-11 303	-10 798
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-138 758	-169 236

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	-45 309	-46 436
Muud	-716	-199
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 025	-46 635

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 38 400 eurot (2022. aastal 39 221 eurot), vt lisa 15.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-377 298	-567 630	4
Muud	-1	0	
Kokku muud ärikulud	-377 299	-567 630	

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Grupisisene Intressitulu	89 137	32 853	14
Muud intressitulud	12	5	
Kokku intressitulud	89 149	32 858	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 847 990	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 847 990	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4	221	
Kokku võlad ja ettemaksed	4	221	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 864 183	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 864 183	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 626 000	100 000	1 726 000	32 853	2,13
Kokku antud laenud	1 626 000	100 000	1 726 000	32 853	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 726 000	0	105 330	1 620 670	89 137	2,13
Kokku antud laenud	1 726 000	0	105 330	1 620 670	89 137	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	38 505	39 221
Kokku ostetud	38 505	39 221

Grupisisesed antud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 5,5% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

2023. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 38 400 eurot (2022. aastal 39 221 eurot), vt lisa 11.

Aruandeperioodil ja võrreldaval perioodil ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2024

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toompuiestee Büroohoone osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Toompuiestee Büroohoone raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Toompuiestee Büroohoone finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
15.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	15.03.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	15.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 178 534
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-168 522
Kokku	3 010 012
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 010 012
Kokku	3 010 012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	277400	72.14%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	107122	27.86%	Ei