



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Toompuiestee Büroohoone

registrikood: 10776173

tänava nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Muud äritulud	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandaudiitori 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.

2021. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinna vanalinna serval asuvat Toompuiestee Ärimaja. 2021. aastal laialdasemalt levinud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele suurt mõju ei avaldanud. 2022. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Tulu kasv (%)	-4,81	-10,79
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,89	0,15
Puhas käibekapital (EUR)*	-13 625	-1 571 969
Võlakordaja (kordades)	0,30	0,33
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,28	0,00
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	10,62	-0,01
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	7,29	-0,01

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta kontserni toel võetud kohustusi.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 \times 100$

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 $\times 100$

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

OÜ Toompuiestee Büroohoone juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2021 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 338	149 927	
Nõuded ja ettemaksed	25 941	131 093	2
Kokku käibevarad	108 279	281 020	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 741 330	1 443 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 150 000	3 920 000	4
Kokku põhivarad	5 891 330	5 363 000	
Kokku varad	5 999 609	5 644 020	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 387	1 822 118	5
Võlad ja ettemaksed	41 517	30 871	6
Kokku lühiajalised kohustised	121 904	1 852 989	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 661 343	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 661 343	0	
Kokku kohustised	1 783 247	1 852 989	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	8
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 088 003	3 088 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425 331	-239	
Kokku omakapital	4 216 362	3 791 031	
Kokku kohustised ja omakapital	5 999 609	5 644 020	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	341 204	358 445	9
Muud äritulud	219 592	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-91 438	-90 433	11
Mitmesugused tegevuskulud	-40 970	-34 665	12
Muud ärikulud	0	-233 726	
Ärikasum (kahjum)	428 388	-379	
Intressikulud	-28 224	-28 433	
Muud finantstulud ja -kulud	25 167	28 573	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	425 331	-239	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425 331	-239	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	428 388	-379	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-216 649	233 725	4
Kokku korrigeerimised	-216 649	233 725	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 437	10 316	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 550	-6 824	6
Laekunud intressid	8	8	
Kokku rahavood äritegevusest	241 734	236 846	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 751	-8 594	4
Antud laenud	-183 000	-117 000	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 400	4 869	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-196 351	-120 725	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-80 388	-80 388	5
Makstud intressid	-28 129	-28 525	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 455	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-112 972	-108 913	
Kokku rahavood	-67 589	7 208	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	149 927	142 719	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-67 589	7 208	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	82 338	149 927	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	639 116	63 912	3 088 242	3 791 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-239	-239
31.12.2020	639 116	63 912	3 088 003	3 791 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	425 331	425 331
31.12.2021	639 116	63 912	3 513 334	4 216 362

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toompuiestee Bürohoone (edaspidi "Ettevõte") 2021. 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 lisas 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-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

ETTEVÕTTE 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 saadavad 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 eeldatavad 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 sisse- ja väljamakseid, 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 eraldi 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 väärtuses, 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 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	21 135	21 135	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 023	3 023	0	3
Laenunõuded	1 626 000	0	1 626 000	14
Muud nõuded	115 347	17	115 330	
Intressinõuded	115 330	0	115 330	14
Viitlaekumised	17	17	0	
Ettemaksed	1 766	1 766	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 767 271	25 941	1 741 330	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	40 315	40 315	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 452	3 452	0	3
Laenunõuded	1 443 000	0	1 443 000	14
Muud nõuded	85 733	85 733	0	
Intressinõuded	85 725	85 725	0	14
Viitlaekumised	8	8	0	
Ettemaksed	1 593	1 593	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 593	1 593	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 574 093	131 093	1 443 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	786	0	1 870
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 023	0	3 452	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 023	786	3 452	1 870

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 150 000
Ostud ja parendused	8 594
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-233 725
Muud muutused	-4 869
31.12.2020	3 920 000
Ostud ja parendused	15 751
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	216 649
Muud muutused	-2 400
31.12.2021	4 150 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	270 395	283 192
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 891	-31 664

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

Ettevõtja sõlmib üürnikega pikaajalised rendilepingud üldjuhul tähtajaga viis kuni kümme 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.

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 7,80% ja vakantsust 11,70%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	1 741 730	80 387	1 661 343	0	6M Euribor + 1,65%	EUR	08.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 741 730	80 387	1 661 343	0			
Laenukohustised kokku	1 741 730	80 387	1 661 343	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank	1 822 118	1 822 118			6M Euribor + 1,5%	EUR	08.2021
Lühiajalised laenud kokku	1 822 118	1 822 118					
Laenukohustised kokku	1 822 118	1 822 118	0	0			

Laen AS SEB Pank-lt on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 197	22 197	
Maksuvõlad	786	786	3
Muud võlad	399	399	
Intressivõlad	399	399	
Saadud ettemaksed	18 135	18 135	
Tulevaste perioodide tulud	8 375	8 375	
Muud saadud ettemaksed	9 760	9 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 517	41 517	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 986	7 986	
Maksuvõlad	1 870	1 870	3
Muud võlad	304	304	
Intressivõlad	304	304	
Saadud ettemaksed	20 711	20 711	
Tulevaste perioodide tulud	10 951	10 951	
Muud saadud ettemaksed	9 760	9 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 871	30 871	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 810 668	2 470 402
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	702 667	617 601
Kokku tingimuslikud kohustised	3 513 335	3 088 003

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	341 204	358 445	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	341 204	358 445	
Kokku müügitulu	341 204	358 445	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	270 395	283 192	4
Kommunaalteenuste edasimüük	70 587	74 737	
Muude teenuste müügitulu	222	516	
Kokku müügitulu	341 204	358 445	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	216 649	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 943	0	
Kokku muud äritulud	219 592	0	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tehnohooldus	-10 410	-18 198
Heakord	-17 929	-13 278
Tarbimisteenused	-51 396	-47 478
Tugiteenused	-1 075	-741
Muud teenused	-70	-186
Maamaks ja kindlustus	-10 558	-10 552
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-91 438	-90 433

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	-40 826	-34 451
Muud	-144	-214
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-40 970	-34 665

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 34 680 eurot (2020. aastal 30 000 eurot), vt lisa 14.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	17	8	
Grupisisene intressitulu	29 605	28 565	14
Pangalaenu lepingutasu	-4 455	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	25 167	28 573	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustustlase 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	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	85 725
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	85 725

PIKAAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	115 330	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 330	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 626 000	1 443 000
Kokku laenukohustised	1 626 000	1 443 000

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 326 000	117 000	1 443 000	28 565
Kokku antud laenud	1 326 000	117 000	1 443 000	28 565
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 443 000	183 000	1 626 000	29 605
Kokku antud laenud	1 443 000	183 000	1 626 000	29 605

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	36 102	33 004
Kokku ostetud	36 102	33 004

Seisuga 31. detsember 2021 koosneb nõue emaettevõttele antud laenust summas 1 626 000 eurot (31.12.2020: 1 443 000 eurot) ja intressinõudest summas 115 330 eurot (31.12.2020: 85 725 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2021. aastal 29 605 eurot (2020: 28 565 eurot), vaata ka lisa 13.

Grupisisesed antud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

2021. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 34 680 eurot (2020. aastal 30 000 eurot), vt lisa 12.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 ettevõtte äritegevusele ja tulemustele suurt mõju ei avaldanud.

Juhatus hinnangul suudab ettevõtte vaatamata COVID-19 erinevatele riskistsenaariumitele täita kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused küll ületavad käibevara, aga kohustused kaetakse tulevaste rahavoogude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2022

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toompuiestee Büroohoone osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Toompuiestee Büroohoone raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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 olulistes osades õiglaselt OÜ Toompuiestee Büroohoone finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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, 10117 Tallinn
14.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	14.03.2022
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	14.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 088 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425 331
Kokku	3 513 334
Jaotamine	
Kokku	3 513 334

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	270395	79.25%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	70809	20.75%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679100
E-posti aadress	info@kawe.ee
Veebilehe aadress	www.kawe.ee