



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Toompuiestee Büroohoone

registrikood: 10776173

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2019. aasta majandusaastal toimis Ettevõte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinna vanalinna serval asuvat Toompuiestee Ärimaja. 2020. aastal jätkab Ettevõte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Tulu kasv (%)	4,98	3,10
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,16	0,65
Puhas käibekapital (EUR)	137 388	-586 759
Võlakordaja (kordades)	0,34	0,32
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	7,33	26,90
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	5,05	23,88

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2019 - \text{müügitulu } 2018) / \text{müügitulu } 2018 \times 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (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 2019 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	142 719	47 617	
Nõuded ja ettemaksed	112 844	1 027 643	2
Kokku käibevarad	255 563	1 075 260	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 326 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 150 000	4 110 000	4
Kokku põhivarad	5 476 000	4 110 000	
Kokku varad	5 731 563	5 185 260	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 388	1 599 000	5
Võlad ja ettemaksed	37 787	63 019	6
Kokku lühiajalised kohustised	118 175	1 662 019	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 822 118	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 822 118	0	
Kokku kohustised	1 940 293	1 662 019	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	8
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 820 213	1 984 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 029	835 525	
Kokku omakapital	3 791 270	3 523 241	
Kokku kohustised ja omakapital	5 731 563	5 185 260	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	401 816	382 747	9
Muud äritulud	36 202	610 266	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 014	-95 696	11
Mitmesugused tegevuskulud	-48 272	-55 910	12
Ärikasum (kahjum)	283 732	841 407	
Intressikulud	-36 648	-24 015	
Muud finantstulud ja -kulud	20 945	18 133	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	268 029	835 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 029	835 525	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	283 732	841 407	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-36 202	-610 266	4
Kokku korrigeerimised	-36 202	-610 266	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29 744	-57 696	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-9 461	-7 637	6
Laekunud intressid	0	13	13
Kokku rahavood äritegevusest	267 813	165 821	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 353	-57 444	4
Antud laenud	-420 000	0	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	6 555	34 710	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-423 798	-22 734	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 936 000	1 670 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-1 632 495	-2 006 538	5,14
Makstud intressid	-48 933	-6 555	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 485	-1 855	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	251 087	-344 948	
Kokku rahavood	95 102	-201 861	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 617	249 478	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	95 102	-201 861	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	142 719	47 617	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	639 116	63 912	1 984 688	2 687 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	835 525	835 525
31.12.2018	639 116	63 912	2 820 213	3 523 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	268 029	268 029
31.12.2019	639 116	63 912	3 088 242	3 791 270

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toompuiestee Bürohoone (edaspidi "Ettevõte") 2019. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 osapoolele 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. Investeeringu- 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 laekavas 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 kontsernisesed 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 müügiks 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 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 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 Ettevõtjal 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 fondi emissiooni 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 väljamakset. 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 summates, 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 ja kaupade müüki. 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

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

Kulusid 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 ematettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	50 465	50 465	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 663	3 663	0	3
Muud nõuded	1 383 185	57 185	1 326 000	
Laenunõuded	1 326 000	0	1 326 000	14
Intressinõuded	57 160	57 160	0	14
Viitlaekumised	25	25	0	
Ettemaksed	1 531	1 531	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 438 844	112 844	1 326 000	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	79 673	79 673	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 069	4 069	0	3
Muud nõuded	942 240	942 240	0	
Laenunõuded	906 000	906 000	0	14
Intressinõuded	36 240	36 240	0	14
Ettemaksed	1 661	1 661	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 027 643	1 027 643	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 689	0	11 965
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 663	0	3 612	0
Ettemaksukonto jääk	0		457	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 663	3 689	4 069	11 965

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 477 000
Ostud ja parendused	57 444
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	610 266
Muud muutused	-34 710
31.12.2018	4 110 000
Ostud ja parendused	10 353
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 202
Muud muutused	-6 555
31.12.2019	4 150 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	297 393	289 929
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 442	-29 920

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.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	1 902 506	80 388	1 822 118	0	6M Euribor + 1,5%	EUR	08.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 902 506	80 388	1 822 118	0			
Laenukohustised kokku	1 902 506	80 388	1 822 118	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Kawe	1 599 000	1 599 000			2%	EUR	12.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 599 000	1 599 000					
Laenukohustised kokku	1 599 000	1 599 000	0	0			

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 613	9 613	
Maksuvõlad	3 689	3 689	3
Muud võlad	396	396	
Intressivõlad	396	396	
Saadud ettemaksed	24 089	24 089	
Tulevaste perioodide tulud	16 274	16 274	
Muud saadud ettemaksed	7 815	7 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	37 787	37 787	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 104	10 104	
Maksuvõlad	11 965	11 965	3
Muud võlad	17 167	17 167	
Intressivõlad	16 167	16 167	
Muud viitvõlad	1 000	1 000	
Saadud ettemaksed	23 783	23 783	
Tulevaste perioodide tulud	15 968	15 968	
Muud saadud ettemaksed	7 815	7 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 019	63 019	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 470 594	2 256 170
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	617 648	564 043
Kokku tingimuslikud kohustised	3 088 242	2 820 213

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	401 816	382 747
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	401 816	382 747
Kokku müügitulu	401 816	382 747
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	297 393	289 929
Kommunaalteenuste edasimüük	101 611	91 633
Muude teenuste müügitulu	2 812	1 185
Kokku müügitulu	401 816	382 747

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 202	610 266	4
Kokku muud äritulud	36 202	610 266	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tehnohooldus	-14 065	-12 972
Heakord	-16 174	-14 597
Tarbimisteenused	-72 271	-65 309
Tugiteenused	-1 235	-2 234
Muud teenused	-2 269	-584
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 014	-95 696

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 925	-12 383
Halduskulud	-39 061	-35 148
Muud	-286	-8 379
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-48 272	-55 910

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	25	13	
Grupisisene intressitulu	20 920	18 120	14
Kokku muud finantstulud ja -kulud	20 945	18 133	

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 383 160	0	942 240	1 615 167

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
AS Kawe	420 000	0	0	0	1 599 000	36 999	2%	EUR	12.2024

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	1 670 000	71 000	2%	EUR	12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	33 847	0	28 210	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	270	0

Seisuga 31. detsember 2019 koosneb nõue emaettevõttele antud laenust summas 1 326 000 eurot (31.12.2018: 906 000 eurot) ja intressinõudest summas 57 160 eurot (31.12.2018: 36 240 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2019. aastal 20 920 eurot (2018: 18 120 eurot), vaata ka lisa 13.

Seisuga 31. detsember 2019 kohustus emaettevõttelt saadud laenust on 0 eurot (31.12.2018: 1 599 000 eurot) ja intressikohustusest summas 0 eurot (31.12.2018: 16 167 eurot), vt ka lisa 6. Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2019. aastal 20 833 eurot (2018: 16 167 eurot), vaata ka lisa 13.

Grupisiseseid antud laenuid on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

Seisuga 31. detsember 2019 on tasumata arve emaettevõttele summas 0 eurot (31.12.2018: 50 eurot).

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

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aastal laialdasemalt levima hakanud koroonaviirus COVID-19 mõju ettevõtte äritegevusele ja tulemustele on juhtkonna hinnangul hetkel raske hinnata.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2020

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	30.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toompuiestee Büroohoone osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Toompuiestee Büroohoone raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusseaduse töövõtte 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 töövõtte. Ülevaatusseaduse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

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

Kokkuvõtte

Ülevaatusseaduse 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. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

31. märts 2020

Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 820 213
Aruandeaasta kasum (kahjum)	268 029
Kokku	3 088 242
Jaotamine	
Kokku	3 088 242

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	297393	74.01%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	104423	25.99%	Ei

Sidevahendid

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