



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 ärikulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2016. aasta majandusaastal toimis Ettevõte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinna vanalinna serval asuvat Toompuiestee Ärimaja. 2017. aastal jätkab Ettevõte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Tulu kasv (%)	1,16	-0,59
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,01	0,26
Puhas käibekapital (EUR)	1 166	-122 771
Võlakordaja (kordades)	0,46	0,50
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,44	0,48
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	10,19	20,29
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	5,30	9,68

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2016 - \text{müügitulu } 2015) / \text{müügitulu } 2015 \times 100$

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 2016 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143 477	14 322	
Nõuded ja ettemaksed	36 359	28 500	2
Kokku käibevarad	179 836	42 822	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	906 000	925 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 477 000	3 477 000	4
Kokku põhivarad	4 383 000	4 402 000	
Kokku varad	4 562 836	4 444 822	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	132 439	125 468	5
Võlad ja ettemaksed	46 231	40 125	6
Kokku lühiajalised kohustised	178 670	165 593	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 935 538	2 067 977	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 935 538	2 067 977	
Kokku kohustised	2 114 208	2 233 570	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	8
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 508 224	1 100 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	237 376	407 337	
Kokku omakapital	2 448 628	2 211 252	
Kokku kohustised ja omakapital	4 562 836	4 444 822	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	373 330	369 031	9
Muud äritulud	0	176 227	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 941	-97 019	11
Mitmesugused tegevuskulud	-38 172	-34 212	12
Muud ärikulud	-5 991	0	
Ärikasum (kahjum)	232 226	414 027	
Intressikulud	-13 476	-20 325	
Muud finantstulud ja -kulud	18 626	13 635	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	237 376	407 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	237 376	407 337	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	232 226	414 027	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	5 991	-176 227	4
Kokku korrigeerimised	5 991	-176 227	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 619	3 395	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 345	-9 315	6
Laekunud intressid	4	253	14
Kokku rahavood äritegevusest	241 947	232 133	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 991	-1 773	4
Antud laenud	-29 000	-497 000	
Antud laenude tagasimaksed	48 000	22 000	15
Laekunud intressid	13 382	10 750	14,15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 391	-466 023	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-125 468	-118 862	15
Makstud intressid	-13 715	-20 548	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-139 183	-139 410	
Kokku rahavood	129 155	-373 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 322	387 622	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	129 155	-373 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	143 477	14 322	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	639 116	63 912	1 100 887	1 803 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	407 337	407 337
31.12.2015	639 116	63 912	1 508 224	2 211 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	237 376	237 376
31.12.2016	639 116	63 912	1 745 600	2 448 628

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toompuiestee Bürohoone (edaspidi "Ettevõte" või "Ettevõtja") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, 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.

Vigade korrigeerimine

Andmete võrdlevaks viimisel 2016. aastaga on parandatud 2015. aasta majandusaasta aruande järgmisi ridu:

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Nõuded ja ettemaksed	39 570	-11 070	28 500
Võlad ja ettemaksed	51 195	-11 070	40 125

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase 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 Ettevõtja 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 seis.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- 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 laekuvus summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt 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 laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja 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. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. 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 olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või 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 finantskohustusi 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. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtjal 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.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

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

Ettevõtja 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 ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtja 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 ärituludena 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 emettevõtjaid, 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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 337	14 337	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 106	3 106	0	3
Muud nõuded	924 622	18 622	906 000	
Laenunõuded	906 000	0	906 000	
Intressinõuded	18 622	18 622	0	15
Ettemaksed	294	294	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	942 359	36 359	906 000	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 946	11 946	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 056	3 056	0	3
Muud nõuded	938 382	13 382	925 000	
Laenunõuded	925 000	0	925 000	15
Intressinõuded	13 382	13 382	0	
Ettemaksed	116	116	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	953 500	28 500	925 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 734	0	2 305
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 106	0	2 794	8
Ettemaksukonto jääk	0		262	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 106	2 734	3 056	2 313

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	3 299 000
Ostud ja parendused	1 773
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	176 227
31.12.2015	3 477 000
Ostud ja parendused	5 991
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 991
31.12.2016	3 477 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	277 861	275 494
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 996	-25 522

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 3 821 917 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB	2 067 977	132 439	1 935 538	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	07.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 067 977	132 439	1 935 538	0			
Laenukohustised kokku	2 067 977	132 439	1 935 538	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB	2 193 445	125 468	2 067 977	0	1M Euribor + 0,95%	EUR	07.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 193 445	125 468	2 067 977	0			
Laenukohustised kokku	2 193 445	125 468	2 067 977	0			

Laen Nordea Bank AB Eesti filiaalilt on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4, ja emattevõtja garantiiga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 136	10 136
Maksuvõlad	2 734	2 734
Muud võlad	599	599
Intressivõlad	599	599
Saadud ettemaksed	32 762	32 762
Tulevaste perioodide tulud	21 875	21 875
Muud saadud ettemaksed	10 887	10 887
Kokku võlad ja ettemaksed	46 231	46 231
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 321	9 321
Maksuvõlad	2 313	2 313
Muud võlad	838	838
Intressivõlad	838	838
Saadud ettemaksed	27 653	27 653
Tulevaste perioodide tulud	16 766	16 766
Muud saadud ettemaksed	10 887	10 887
Kokku võlad ja ettemaksed	40 125	40 125

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 396 480	1 206 579
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	349 120	301 645
Kokku tingimuslikud kohustised	1 745 600	1 508 224

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	373 330	369 031
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	373 330	369 031
Kokku müügitulu	373 330	369 031
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	277 861	275 494
Kommunaalteenuste edasimüük	91 747	93 118
Muude teenuste müügitulu	3 722	419
Kokku müügitulu	373 330	369 031

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	176 227
Kokku muud äritulud	0	176 227

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tehnohoolitus	-8 208	-7 688
Heakord	-16 863	-12 758
Tarbimisteenused	-67 396	-73 111
Tugiteenused	-1 028	-1 001
Muud teenused	-3 446	-2 461
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 941	-97 019

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 937	-8 952
Halduskulud	-29 084	-25 094
Muud	-151	-166
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-38 172	-34 212

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-5 991	0	4
Kokku muud ärikulud	-5 991	0	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	4	253	
Grupisisene intressitulu	18 622	13 382	15
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18 626	13 635	

Lisa 15 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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	924 120	1 231	919 350	36
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	502	0	19 032	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
OÜ Kawe Tower	1 000	1 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Invest	0	19 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Logistika	28 000	28 000	2%	EUR	12.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	478 000	22 000	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
OÜ Kawe Invest	19 000	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	22 884	21 050
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50	0

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 906 000 eurot (31.12.2015: 906 000 eurot) ja intressinõudest summas 18 120 eurot (31.12.2015: 13 350 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõtjale antud laenult arvestati 2016. aastal 18 120 eurot (2015: 13 350 eurot), vaata ka lisa 14.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue nn õde-ettevõtjale intressinõudest summas 502 eurot (31.12.2015: 32 eurot), vt ka lisa 2. Intressitulu õde-ettevõtjale antud laenult arvestati 2016. aastal 502 eurot (2015: 32 eurot), vaata ka lisa 14.

Grupsisised antud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 2% aastas, lõpptähtajaga detsember 2019.

Seisuga 31. detsember 2016 on tasumata arve emaettevõtjale summas 1 231 eurot (31.12.2015: 36 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2017

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	30.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Toompuiestee Büroohtoon OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud Toompuiestee Büroohtoon OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtluse ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Veiko Hintsov
Vandeauditor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
31. märts 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 508 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	237 376
Kokku	1 745 600
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	237 376
Kokku	237 376

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	277861	74.43%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	95469	25.57%	Ei

Sidevahendid

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