



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustised	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Muud ärikulud	17
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2022. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Tallinna vanalinna serval asuvat Toompuiestee Büroohoonet. 2023. 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 juhatas sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe. Samas tuleb arvestada sellega, et 2023. 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	2022	2021
Tulu kasv (%)	31,76	-4,81
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,45	0,89
Puhas käibekapital (EUR)*	-71 666	-13 625
Võlakordaja (kordades)	0,31	0,30
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,29	0,28
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-8,27	10,62
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-6,11	7,29

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 \times 100$

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 2022 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 339	82 338	
Nõuded ja ettemaksed	42 570	25 941	2
Kokku käibevarad	57 909	108 279	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 864 183	1 741 330	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 670 000	4 150 000	4
Kokku põhivarad	5 534 183	5 891 330	
Kokku varad	5 592 092	5 999 609	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 388	80 387	5
Võlad ja ettemaksed	49 187	41 517	6
Kokku lühiajalised kohustised	129 575	121 904	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 580 955	1 661 343	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 580 955	1 661 343	
Kokku kohustised	1 710 530	1 783 247	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	8
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 513 334	3 088 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-334 800	425 331	
Kokku omakapital	3 881 562	4 216 362	
Kokku kohustised ja omakapital	5 592 092	5 999 609	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	449 585	341 204	9
Muud äritulud	0	219 592	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 236	-91 438	10
Mitmesugused tegevuskulud	-46 635	-40 970	11
Muud ärikulud	-567 630	0	12
Ärikasum (kahjum)	-333 916	428 388	
Intressikulud	-33 742	-28 224	
Muud finantstulud ja -kulud	32 858	25 167	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-334 800	425 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-334 800	425 331	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-333 916	428 388	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	567 630	-216 649	4
Kokku korrigeerimised	567 630	-216 649	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 641	19 437	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 527	10 550	6
Laekunud intressid	17	8	
Kokku rahavood äritegevusest	224 617	241 734	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-90 400	-15 751	4
Antud laenud	-100 000	-183 000	14
Laekunud intressid	10 000	0	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 770	2 400	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-177 630	-196 351	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-80 388	-80 388	5
Makstud intressid	-33 598	-28 129	5
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-4 455	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-113 986	-112 972	
Kokku rahavood	-66 999	-67 589	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	82 338	149 927	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-66 999	-67 589	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 339	82 338	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-334 800	-334 800
31.12.2022	639 116	63 912	3 178 534	3 881 562

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toompuiestee Bürohoone (edaspidi "Ettevõte") 2022. 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-aastaselt 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 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. Üüritulu 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	870	0	0	786
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 339	0	3 023	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 209	0	3 023	786

Vaata lisa 2 ja lisa 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	90 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-567 630
Muud muutused	-2 770
31.12.2022	3 670 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	304 527	270 395
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-37 678	-35 891

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 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 8,40% ja vakantsus 8%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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			
	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			

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.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarad, kuid äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	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	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 542 828	2 810 668
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	635 707	702 667
Kokku tingimuslikud kohustised	3 178 535	3 513 335

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	449 585	341 204	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	449 585	341 204	
Kokku müügitulu	449 585	341 204	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	304 527	270 395	4
Kommunaalteenuste edasimüük	144 546	70 587	
Muude teenuste müügitulu	512	222	
Kokku müügitulu	449 585	341 204	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tehnohoodus	-20 149	-10 410
Heakord	-17 133	-17 929
Tarbimisteenused	-119 215	-51 396
Tugiteenused	-1 411	-1 075
Muud teenused	-530	-70
Maamaks ja kindlustus	-10 798	-10 558
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 236	-91 438

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	-46 436	-40 826
Muud	-199	-144
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 635	-40 970

Halduskulud sisaldavad endas emattevõttelt ostetud haldusteenust summas 39 221 eurot (2021. aastal 34 680 eurot), vt lisa 14.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-567 630	0	4
Kokku muud ärikulud	-567 630	0	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	5	17	
Grupisisene intressitulu	32 853	29 605	14
Pangalaenu lepingutasu	0	-4 455	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 858	25 167	

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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	221	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	221	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 864 183	1 741 330	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 864 183	1 741 330	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 443 000	183 000	1 626 000	29 605	2,13
Kokku antud laenud	1 443 000	183 000	1 626 000	29 605	

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	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	39 221	36 102
Kokku ostetud	39 221	36 102

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb nõue emaettevõttele antud laenust summas 1 726 000 eurot (31.12.2021: 1 626 000 eurot) ja intressinõudest summas 138 183 eurot (31.12.2021: 115 330 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2022. aastal 32 853 eurot (2021: 29 605 eurot), vaata ka lisa 13.

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

2022. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 39 221 eurot (2021. aastal 34 680 eurot), vt lisa 11.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.2023

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	10.03.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toompuiestee Büroohoone osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Toompuiestee Büroohoone raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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 5 kuni 18.

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 töövõttude 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 31.12.2022 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
13.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toompuiestee Büroohoone (registrikood: 10776173) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	13.03.2023
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	13.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 513 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-334 800
Kokku	3 178 534

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	304527	67.74%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	145058	32.26%	Ei

Sidevahendid

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