



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Duarte Group

registrikood: 11255157

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: 667 9100

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 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Duarte Group (edaspidi ka „Ettevõtte“ või „Ettevõtja“) on AS-i Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

2014. aasta majandusaastal toimis Ettevõtja klassikalise üürileandjana hallates Hildingu tootmishoonet Rae vallas. 2015. aastal jätkab Ettevõtja oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2014	2013
Tulu kasv (%)	-1,01	2,74
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,28	0,03
Puhas käibekapital (EUR)	133 793	-5 015 349
Võlakordaja (kordades)	0,38	0,44
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,35	0,00
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	17,50	8,90
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	11,39	10,53

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2014 - \text{müügitulu } 2013) / \text{müügitulu } 2013 \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused / (kohustused + omakapital)

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

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

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

OÜ Duarte Group juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2014 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	574 449	139 537	
Nõuded ja ettemaksed	32 157	24 333	2
Kokku käibevara	606 606	163 870	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	306 770	400 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	11 626 000	11 152 000	4
Kokku põhivara	11 932 770	11 552 000	
Kokku varad	12 539 376	11 715 870	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	441 151	5 136 147	5
Võlad ja ettemaksed	31 662	43 072	6
Kokku lühiajalised kohustused	472 813	5 179 219	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 276 565	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	4 276 565	0	
Kokku kohustused	4 749 378	5 179 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 607 334	1 607 334	9
Kohustuslik reservkapital	171 212	171 212	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 758 105	4 201 035	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 253 347	557 070	
Kokku omakapital	7 789 998	6 536 651	
Kokku kohustused ja omakapital	12 539 376	11 715 870	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 164 495	1 176 337	10
Muud äritulud	450 309	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 312	-142 939	
Mitmesugused tegevuskulud	-101 105	-79 754	11
Muud ärikulud	0	-265 500	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 374 387	688 144	
Intressikulud	-141 393	-168 298	
Muud finantstulud ja -kulud	20 353	37 224	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 253 347	557 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 253 347	557 070	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 374 387	688 144	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-450 309	265 500	4
Kokku korrigeerimised	-450 309	265 500	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 046	-13 926	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 014	-278	6
Laekunud intressid	483	107	12
Kokku rahavood äritegevusest	938 621	939 547	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-44 641	-4 500	4
Antud laenud	-135 000	-559 000	13
Antud laenude tagasimaksed	235 000	214 060	13
Laekunud intressid	0	11 310	2,12
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 802	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	58 161	-338 130	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-418 431	-389 680	5
Makstud intressid	-143 439	-168 405	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-561 870	-558 085	
Kokku rahavood	434 912	43 332	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	139 537	96 205	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	434 912	43 332	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	574 449	139 537	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	1 607 334	171 212	4 201 035	5 979 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	557 070	557 070
31.12.2013	1 607 334	171 212	4 758 105	6 536 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 253 347	1 253 347
31.12.2014	1 607 334	171 212	6 011 452	7 789 998

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Duarte Group (edaspidi "Ettevõtte" või "Ettevõtja") 2014. 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantinstrumendi ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

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

Finantsvarad

Finantsvara on raha ning lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

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 osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto jääke.

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

Nõuded ja ettemaksud

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 ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, 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 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 Ettevõtte hoiab eelkõige renditulu 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. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

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

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

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu 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.

Finantskohustused

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (näiteks kohustus tarnija ees).

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

Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle laekumise 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 kohustused on kajastatud pikaajalistena.

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

SAADUD LAENUD

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

Intressiriski maandamiseks on Ettevõtja sõlminud intressiswapi (intressivahetusleping). Tuletisinstrument hinnatakse igal bilansipäeval ümber selle hetke õiglasele väärtusele. Positiivse väärtusega leping kajastatakse bilansis kirjel „Nõuded ja ettemaksed“ ning negatiivse väärtusega leping kirjel „Võlad ja ettemaksed“. Lepingu õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud“. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määratlemiseks kasutatakse krediitdiasutuse noteeringuid bilansipäeva seisuga.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavalt 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 väljamakset (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakset).

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

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

Intressimulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressimulu 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 tekkivad 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.

Intressimulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 137	13 137	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	150	150	0	0	3
Muud nõuded	325 640	18 870	306 770	0	
Laenunõuded	300 000	0	300 000	0	13
Intressinõuded	7 492	7 492	0	0	13
Viitlaekumised	18 148	11 378	6 770	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 927	32 157	306 770	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 183	24 183	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	150	150	0	0	3
Muud nõuded	400 000	0	400 000	0	
Laenunõuded	400 000	0	400 000	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	424 333	24 333	400 000	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	15 871	0	15 706
Ettemaksukonto jääk	150		150	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	150	15 871	150	15 706

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	11 413 000
Ostud ja parendused	4 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-265 500
31.12.2013	11 152 000
Ostud ja parendused	44 641
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	450 309
Muud muutused	-20 950
31.12.2014	11 626 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 025 546	1 034 261
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 188	1 790

Ettevõtja poolt kasutusrendile antud hoone asub Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Loomäe tee 10.

Ettevõtjal on sõlmitud pikaajaline rendileping Hilding Anders Baltic ASiga, mis kehtib tähtajaliseni aastani 2016.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 8 800 634 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürniku poolt hüvitatav investeering tema üüripinnal. 2014. aastal on üürnik tasunud 2 802 eurot, vaata ka lisa 2.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB	4 717 716	441 151	4 276 565	0	1M Euribor + 2,5%	EUR	06.2016
Pikaajalised laenud kokku	4 717 716	441 151	4 276 565	0			
Laenukohustused kokku	4 717 716	441 151	4 276 565	0			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB	5 136 147	5 136 147	0	0	1M Euribor + 2,5%	EUR	06.2014
Pikaajalised laenud kokku	5 136 147	5 136 147	0	0			
Laenukohustused kokku	5 136 147	5 136 147	0	0			

Laen Nordea Bank AB Eesti filiaali on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4, samuti ASi Kawe poolt antud garantiiga summas 6 667 185 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 137	13 137	0	0	
Maksuvõlad	15 871	15 871	0	0	3
Muud võlad	2 654	2 654	0	0	
Intressivõlad	2 654	2 654	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 662	31 662	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 288	10 288	0	0	
Maksuvõlad	15 706	15 706	0	0	3
Muud võlad	4 700	4 700	0	0	
Intressivõlad	4 700	4 700	0	0	
Tuletisinstrumendid	12 378	12 378	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	43 072	43 072	0	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Intressiswap	0	12 378
Tuletisinstrumendid kokku	0	12 378

Pangalaenuga seotud intressiriski maandamiseks oli Ettevõtja sõlminud intressiswapi tähtajaga juuni 2014.

Seisuga 31. detsember 2014 on intressiswapi leping lõppenud (31.12.2013: intressiswapi nominaalsumma oli 2 568 074 eurot, mille õiglase väärtus oli bilansipäeva seisuga negatiivne).

Kasum tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna, vaata lisa 13.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 809 162	3 758 903
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 202 290	999 202
Kokku tingimuslikud kohustused	6 011 452	4 758 105

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	1 607 334	1 607 334
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2014. ja 2013. aastal järgnevalt:

- ASile Kawe kuulub osa väärtusega 1 526 970 eurot
- OÜle Jefferson Invest kuulub osa väärtusega 80 364 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 164 495	1 176 337	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 164 495	1 176 337	
Kokku müügitulu	1 164 495	1 176 337	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 025 546	1 034 261	4
Kommunaalteenuste edasimüük	135 705	141 221	
Muude teenuste müügitulu	3 244	855	
Kokku müügitulu	1 164 495	1 176 337	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 790	-1 790
Halduskulud	-99 208	-77 858
Muud	-107	-106
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-101 105	-79 754

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressiswapi muutus	12 378	26 225	7
Intressitulu hoiustelt	483	107	
Intressitulu seotud osapoolte laenudelt	7 492	10 892	13
Kokku muud finantstulud ja -kulud	20 353	37 224	

Lisa 13 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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	307 492	6 949	400 000	5 192

2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	167 859	135 000	235 000
2013	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	147 352	559 000	214 060

Seisuga 31. detsember 2014 koosneb nõue emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 300 000 eurot ja intressinõudest summas 7 492 eurot (31.12.2013: pikaajaline antud laen summas 400 000 eurot), vaata ka lisa 2.

Emaettevõtjale, AS Kawe, on antud tagatiseta laenu eurodes, intressimääraga 2% (2013: 4%) aastas, lõpptähtajaga detsember 2017. Intressitulu emaettevõtjale antud laenult arvestati 2014. aastal 7 492 eurot (2013: 10 892 eurot), vaata ka lisa 12.

Seisuga 31. detsember 2014 koosneb kohustus emaettevõtjale tasumata arvetest summas 6 949 eurot (31.12.2013: 5 192 eurot).

2014. ja 2013. aasta aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2015

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	20.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Duarte Group osanikele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud OÜ Duarte Group raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2014, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt OÜ Duarte Group finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Monika Peetson
Vandeaudiitor nr 555
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn
25. märts 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	25.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 758 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 253 347
Kokku	6 011 452
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 253 347
Kokku	1 253 347

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1025546	88.07%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	138949	11.93%	Ei

Sidevahendid

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