



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Duarte Group

registrikood: 11255157

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	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

2016. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana, hallates Hildingu tootmishoonet Rae vallas. 2017. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Tulu kasv (%)	10,27	2,15
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,46	0,02
Puhas käibekapital (EUR)*	-323 890	-4 408 502
Võlakordaja (kordades)	0,48	0,31
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,46	0,00
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	-5,04	26,50
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	-2,21	24,09

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on positiivsed, et katta võetud kohustusi.

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 Duarte Group 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	186 167	345	
Nõuded ja ettemaksed	89 341	73 246	2
Kokku käibevarad	275 508	73 591	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 195 727	1 204 147	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 059 000	13 374 000	4
Kokku põhivarad	18 254 727	14 578 147	
Kokku varad	18 530 235	14 651 738	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	539 763	4 276 565	5
Võlad ja ettemaksed	59 635	205 528	6
Kokku lühiajalised kohustised	599 398	4 482 093	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 261 456	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 261 456	0	
Kokku kohustised	8 860 854	4 482 093	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 607 334	1 607 334	8
Kohustuslik reservkapital	171 212	171 212	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 391 099	6 011 452	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-500 264	2 379 647	
Kokku omakapital	9 669 381	10 169 645	
Kokku kohustised ja omakapital	18 530 235	14 651 738	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 311 699	1 189 544	9
Muud äritulud	16 900	1 506 123	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-200 256	-143 977	10
Mitmesugused tegevuskulud	-111 321	-101 766	11
Muud ärikulud	-1 426 667	0	4
Ärikasum (kahjum)	-409 645	2 449 924	
Intressikulud	-94 113	-88 600	12
Muud finantstulud ja -kulud	3 494	18 323	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-500 264	2 379 647	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-500 264	2 379 647	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-409 645	2 449 924	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 412 866	-1 506 123	4
Kokku korrigeerimised	1 412 866	-1 506 123	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 671	-35 360	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-176 993	-14 770	
Laekunud intressid	271	494	
Kokku rahavood äritegevusest	805 828	894 165	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 097 866	-52 942	4,6
Antud laenud	-3 198 000	-1 032 500	14
Antud laenude tagasimaksed	1 212 147	128 353	14
Laekunud intressid	18 279	7 492	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	9 529	11 378	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 055 911	-938 219	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 852 823	0	5,14
Saadud laenude tagasimaksed	-1 328 169	-441 151	5,14
Makstud intressid	-88 749	-88 899	12,14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 435 905	-530 050	
Kokku rahavood	185 822	-574 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	345	574 449	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	185 822	-574 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	186 167	345	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	1 607 334	171 212	6 011 452	7 789 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 379 647	2 379 647
31.12.2015	1 607 334	171 212	8 391 099	10 169 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-500 264	-500 264
31.12.2016	1 607 334	171 212	7 890 835	9 669 381

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Duarte Group (edaspidi "Ettevõtte" 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.

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 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 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.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglase 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 esmaselt saadud raha summas, millest 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. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid, 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

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulusid 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, kuid 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 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.

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 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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	60 335	60 335	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 983	8 983	0	3
Muud nõuded	3 215 750	20 023	3 195 727	
Laenunõuded	3 190 000		3 190 000	14
Intressinõuded	11 609	11 609	0	14
Viitlaekumised	14 141	8 414	5 727	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 285 068	89 341	3 195 727	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	30 221	30 221	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 426	18 426	0	3
Muud nõuded	1 228 746	24 599	1 204 147	
Laenunõuded	1 204 147	0	1 204 147	14
Intressinõuded	17 829	17 829	0	14
Viitlaekumised	6 770	6 770	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 277 393	73 246	1 204 147	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 597	0	0
Ettemaksukonto jääk	8 983		18 426	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 983	13 597	18 426	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	11 626 000
Ostud ja parendused	253 255
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 506 123
Muud muutused	-11 378
31.12.2015	13 374 000
Ostud ja parendused	3 107 395
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 412 866
Muud muutused	-9 529
31.12.2016	15 059 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 126 639	1 045 567
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-72 039	-69 150

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 2024.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 10 120 634 eurot, et tagada laenukohustusi Nordea Bank AB Eesti filiaalile, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürniku poolt hüvitatav investeering tema üüripinnal. 2016. aastal on üürnik tasunud 9 529 eurot (2015: 11 378 eurot).

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	8 801 219	539 763	8 261 456	0	1M Euribor + 1,5%	EUR	03.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 801 219	539 763	8 261 456	0			
Laenukohustised kokku	8 801 219	539 763	8 261 456	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	4 276 565	4 276 565	0	0	1M Euribor + 2,0%	EUR	06.2016
Pikaajalised laenud kokku	4 276 565	4 276 565	0	0			
Laenukohustised kokku	4 276 565	4 276 565	0	0			

Ettevõtte suurendas laenu summas 5 035 779 euri ning pikendas laenulepingut aastani 2021. Osa laenust on kindlustatud intressiswapiga. Laenusumma 4 075 603 eurot on kindlustatud intressiga 0,07% ning laenusumma 4 577 845,50 eurot on intressiga 0,12%

Laen Nordea Bank AB Eesti filiaalilt on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4, samuti ASi Kawe poolt antud garantiiga summas 9 200 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 913	38 913	
Maksuvõlad	13 597	13 597	3
Muud võlad	7 125	7 125	
Intressivõlad	7 125	7 125	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 635	59 635	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	203 173	203 173	
Muud võlad	2 355	2 355	
Intressivõlad	2 355	2 355	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 528	205 528	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 312 668	6 712 879
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 578 167	1 678 220
Kokku tingimuslikud kohustised	7 890 835	8 391 099

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	1 607 334	1 607 334
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2016. ja 2015. aastal järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 311 699	1 189 544	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 311 699	1 189 544	
Kokku müügitulu	1 311 699	1 189 544	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 126 639	1 045 567	4
Kommunaalteenuste edasimüük	182 908	140 691	
Muude teenuste müügitulu	2 152	3 286	
Kokku müügitulu	1 311 699	1 189 544	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tarbimisteenused	-189 993	-140 691
Tehnohooldus	-8 548	0
Muud teenused	-1 715	-3 286
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-200 256	-143 977

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 789	-1 790
Halduskulud	-109 335	-99 866
Muud	-197	-110
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-111 321	-101 766

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-90 297	-88 600	
Grupisisene intressikulu	-3 816	0	14
Kokku intressikulud	-94 113	-88 600	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressiswapi muutus	-8 836	0
Intressitulu hoiustelt	189	494
Grupisisene intressitulu	12 059	17 829
Muu intressitulu	82	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 494	18 323

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 201 389	3 640	1 122 744	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	220	1 888	99 232	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
AS KAwe	3 190 000	1 105 147	385 576	385 576	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
OÜ Aquabene	8 000	27 000	118 468	118 468	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Invest	0	65 000	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Logistika	0	10 000	298 000	298 000	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Tower	0	5 000	0	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Puit	0	0	15 000	15 000	2%	EUR	12.2019

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	933 500	128 353	2%	EUR	12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
OÜ Aquabene	19 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Invest	65 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Logistika	10 000	0	2%	EUR	12.2019
OÜ Kawe Tower	5 000	0	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	102 731	96 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	123	0

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue emaettevõtjale antud pikaajalisest laenust summas 3 190 000 eurot (31.12.2015: 1 105 147 eurot) ja intressinõudest summas 11 389 eurot (31.12.2015: 17 597 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõtjale antud laenult arvestati 2016. aastal 11 389 eurot (2015: 17 597 eurot), vaata ka lisa 13.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb nõue nn õde-ettevõtjale tasumata intressinõuetest kogusummas 220 eurot (31.12.2015: laenuõue 99 000 ja intressinõue 232 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu õde-ettevõtjatele antud laenudelt arvestati 2016. aastal 670 eurot (2015: 232 eurot), vaata ka lisa 13.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo emaettevõtjale tasumata intressivõlast kogusummas 1 928 eurot, vaata ka lisa 6. Intressikulu emaettevõtjalt saadud laenudelt arvestati 2016. aastal kogusummas 1 928 eurot. Tasumata arvete saldo seisuga 31. detsember 2016 on 1 712 eurot.

Seisuga 31. detsember 2016 koosneb kohustuste saldo nn õde-ettevõtjale tasumata intressivõlast kogusummas 1 888 eurot, vaata ka lisa 6. Intressikulu nn õde-ettevõtjalt saadud laenudelt arvestati 1 888 eurot.

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2017

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 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

Duarte Group OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud Duarte Group 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 lisasid, 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 kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 arvamusele. 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
31. märts 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 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)	8 391 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-500 264
Kokku	7 890 835
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-500 264
Kokku	-500 264

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1126639	85.89%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	185059	14.11%	Ei

Sidevahendid

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