



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Duarte Group

registrikood: 11255157

tänava nimi, maja number: Pärnu mnt 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2018. aasta majandusaastal toimis Ettevõte klassikalise üürileandjana, hallates Hildingu tootmishoonet Rae vallas. 2019. aastal jätkab Ettevõte oma tegevust samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Tulu kasv (%)	1,44	18,48
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	6,50	0,25
Puhas käibekapital (EUR)	3 751 094	-453 400
Võlakordaja (kordades)	0,37	0,43
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,37	0,42
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	21,00	9,98
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	12,45	5,90

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 \times 100$

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 2018 Jaanus Kosemaa, Ivar Johannes Koteng ja Trond Bernhard Brekke. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 235	20 646	
Nõuded ja ettemaksed	4 348 391	133 235	2
Kokku käibevarad	4 433 626	153 881	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	3 790 039	2
Kinnisvarainvesteeringud	16 590 000	15 059 000	4
Kokku põhivarad	16 590 000	18 849 039	
Kokku varad	21 023 626	19 002 920	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	561 771	550 656	5
Võlad ja ettemaksed	120 761	56 625	6
Kokku lühiajalised kohustised	682 532	607 281	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 149 029	7 710 800	5
Kokku pikaajalised kohustised	7 149 029	7 710 800	
Kokku kohustised	7 831 561	8 318 081	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 607 334	1 607 334	8
Kohustuslik reservkapital	171 212	171 212	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 906 293	7 890 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 507 226	1 015 458	
Kokku omakapital	13 192 065	10 684 839	
Kokku kohustised ja omakapital	21 023 626	19 002 920	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 576 532	1 554 136	9
Muud äritulud	1 448 362	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-263 970	-290 847	10
Mitmesugused tegevuskulud	-144 068	-137 747	11
Muud ärikulud	-1	-40 641	4
Ärikasum (kahjum)	2 616 855	1 084 901	
Intressikulud	-91 528	-97 686	12
Muud finantstulud ja -kulud	-18 101	28 243	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 507 226	1 015 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 507 226	1 015 458	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 616 855	1 084 901	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 448 362	40 607	4
Kokku korrigeerimised	-1 448 362	40 607	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 684	6 571	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 550	952	6
Laekunud intressid	65	293	
Kokku rahavood äritegevusest	1 175 792	1 133 324	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-127 326	-40 607	4
Antud laenud	-350 000	-623 309	14
Antud laenude tagasimaksed	0	23 270	14
Laekunud intressid	0	11 609	14
Muud laekumised investeerimistegevusest	44 688	8 414	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-432 638	-620 623	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-550 656	-539 763	5
Makstud intressid	-127 909	-138 459	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-678 565	-678 222	
Kokku rahavood	64 589	-165 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 646	186 167	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 589	-165 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 235	20 646	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	1 607 334	171 212	7 890 835	9 669 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 015 458	1 015 458
31.12.2017	1 607 334	171 212	8 906 293	10 684 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 507 226	2 507 226
31.12.2018	1 607 334	171 212	11 413 519	13 192 065

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Duarte Group (edaspidi "Ettevõtte") 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Rendid

ETTEVÕTE RENDILEANDJANA

Kapitalirendina kajastatakse selliseid 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 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 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 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.

TULETISINSTRUMENDID

Tuletisinstrumente (näiteks swapi lepingud) kajastatakse bilansis nende õiglasest väärtusest. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavatelt 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 Ettevõttel 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 õiglasel 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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	61 130	61 130	0	
Muud nõuded	4 282 601	4 282 601	0	
Laenunõuded	4 140 039	4 140 039	0	14
Intressinõuded	142 562	142 562	0	14
Ettemaksed	4 660	4 660	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 348 391	4 348 391	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	58 787	58 787	0	
Muud nõuded	3 860 527	70 488	3 790 039	
Laenunõuded	3 790 039	0	3 790 039	14
Intressinõuded	64 761	64 761	0	14
Viitlaekumised	5 727	5 727	0	
Ettemaksed	3 960	3 960	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 923 274	133 235	3 790 039	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	19 388	0	19 042
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	19 388	0	19 042

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	15 059 000
Ostud ja parendused	40 607
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-40 607
31.12.2017	15 059 000
Ostud ja parendused	127 326
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 448 362
Muud muutused	-44 688
31.12.2018	16 590 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 335 608	1 303 125
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-99 920	-91 475

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 (publ) Rootsile, vaata lisa 5.

Muude muutustena on kajastatud üürniku poolt hüvitatavad investeeringud üüripinnal. 2018. aastal on üürnik tasunud 44 688 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB	7 710 800	561 771	7 149 029	0	1M Euribor + 1,31%	EUR	03.2021
Pikaajalised laenud kokku	7 710 800	561 771	7 149 029	0			
Laenukohustised kokku	7 710 800	561 771	7 149 029	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank AB	8 261 456	550 656	7 710 800	0	1M Euribor + 1,5%	EUR	03.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 261 456	550 656	7 710 800	0			
Laenukohustised kokku	8 261 456	550 656	7 710 800	0			

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 (publ) Rootsile 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 573	37 573	
Maksuvõlad	19 388	19 388	3
Muud võlad	3 957	3 957	
Intressivõlad	2 907	2 907	
Muud viitvõlad	1 050	1 050	
Tuletisinstrumentid	59 843	59 843	
Kokku võlad ja ettemaksed	120 761	120 761	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	34 420	34 420	
Maksuvõlad	19 042	19 042	3
Muud võlad	3 163	3 163	
Intressivõlad	3 163	3 163	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 625	56 625	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 130 815	7 125 034
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 282 704	1 781 259
Kokku tingimuslikud kohustised	11 413 519	8 906 293

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	1 607 334	1 607 334
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2018. ja 2017. aastal järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 576 532	1 554 136	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 576 532	1 554 136	
Kokku müügitulu	1 576 532	1 554 136	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 335 608	1 303 125	4
Kommunaalteenuste edasimüük	239 696	242 156	
Muude teenuste müügitulu	1 228	8 855	
Kokku müügitulu	1 576 532	1 554 136	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tarbimisteenused	-242 587	-242 217
Tehnohooldus	-20 841	-42 553
Heakord	0	-100
Tugiteenused	-492	-145
Muud teenused	-50	-5 832
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-263 970	-290 847

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 790	-7 616
Halduskulud	-142 203	-130 012
Muud	-75	-119
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-144 068	-137 747

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-91 528	-97 686
Kokku intressikulud	-91 528	-97 686

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressiswapi muutus	-36 124	-36 811	
Intressitulu hoiustelt	65	293	
Grupisisene intressitulu	77 801	64 761	14
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentidest	-59 843	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-18 101	28 243	

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4 282 601	10	3 854 800	2

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	350 000	0	2%	EUR	12.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Kawe	623 309	23 270	2%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	133 824	124 964
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	710

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 4 140 039 eurot (31.12.2017: 3 790 039 eurot) ja intressinõudest summas 142 562 eurot (31.12.2017: 64 761 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele antud laenult arvestati 2018. aastal 77 801 eurot (2017: 64 761 eurot), vaata ka lisa 13.

Grupisesed 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: 29.03.2019

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Duarte Group OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Duarte Group OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 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 vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga 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 rakendatav, 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviitud 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.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 märkimisväärselt kahtlust 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 arvamust. 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
Vandeauditori number 328
AS Deloitte Audit Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti
31. märts 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 906 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 507 226
Kokku	11 413 519
Jaotamine	
Kokku	11 413 519

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1335608	84.72%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	240924	15.28%	Ei

Sidevahendid

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