



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Duarte Group (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 Hildingu tootmishoonet Rae vallas. 2023. aastal jätkab Ettevõtte oma tegevust samal tegevusalal. Hetkel järgnevat aastaks suuri investeeringuid ei ole planeeritud.

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 juhatuse sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe.

OÜ Duarte Group põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud. Ettevõtte on püstitanud keskkonnasäästlike tegevuste eesmärgid ning jälgib jooksvalt nende täitmist.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Tulu kasv (%)	3,86	3,24
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	3,34	2,25
Puhas käibekapital (EUR)	1 311 872	731 406
Võlakordaja (kordades)	0,24	0,26
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,23	0,24
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	0,31	11,08
Investeeringut kapitali tulusus ehk ROCE (%)	0,24	8,13

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 $\times 100$

Investeeringut kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) $\times 100$

OÜ Duarte Group juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2022 Jaanus Kosemaa. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 789 143	1 223 799	
Nõuded ja ettemaksed	84 336	94 183	2
Kokku käibevarad	1 873 479	1 317 982	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 222 269	5 112 587	2
Kinnisvarainvesteeringud	16 100 000	17 280 000	4
Kokku põhivarad	21 322 269	22 392 587	
Kokku varad	23 195 748	23 710 569	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	497 200	497 200	5
Võlad ja ettemaksed	64 407	89 376	6
Kokku lühiajalised kohustised	561 607	586 576	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 112 621	5 609 821	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 112 621	5 609 821	
Kokku kohustised	5 674 228	6 196 397	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 607 334	1 607 334	8
Kohustuslik reservkapital	171 212	171 212	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 735 626	13 896 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 348	1 839 024	
Kokku omakapital	17 521 520	17 514 172	
Kokku kohustised ja omakapital	23 195 748	23 710 569	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 749 027	1 684 076	9
Muud äritulud	0	675 329	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-321 710	-288 793	10
Mitmesugused tegevuskulud	-192 589	-190 531	11
Muud ärikulud	-1 180 000	-228	4
Ärikasum (kahjum)	54 728	1 879 853	
Intressikulud	-156 915	-137 799	12
Muud finantstulud ja -kulud	109 535	96 970	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 348	1 839 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 348	1 839 024	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	54 728	1 879 853	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 180 000	-675 329	4
Kokku korrigeerimised	1 180 000	-675 329	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 747	137 467	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-28 416	-16 217	6
Laekunud intressid	156	8	
Kokku rahavood äritegevusest	1 216 215	1 325 782	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-4 671	4
Antud laenud	-2 539 725	0	14
Antud laenude tagasimaksed	2 539 725	0	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-4 671	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-497 200	-468 894	5
Makstud intressid	-153 468	-138 453	6
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-203	-10 818	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-650 871	-618 165	
Kokku rahavood	565 344	702 946	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 223 799	520 853	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	565 344	702 946	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 789 143	1 223 799	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	1 607 334	171 212	13 896 602	15 675 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 839 024	1 839 024
31.12.2021	1 607 334	171 212	15 735 626	17 514 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 348	7 348
31.12.2022	1 607 334	171 212	15 742 974	17 521 520

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Duarte Group (edaspidi "Ettevõte") 2022. 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.

OÜ Duarte Group kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantinstrumentide 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 osapoolale 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-aastasel 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 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 või 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 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 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 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, kuid 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 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 ärikuludena 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 emaettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat 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 järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	63 458	63 458	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	633	633	0	3
Laenunõuded	4 860 039	0	4 860 039	14
Muud nõuded	362 230	0	362 230	
Intressinõuded	362 230	0	362 230	14
Ettemaksed	20 245	20 245	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 306 605	84 336	5 222 269	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	86 174	86 174	0	
Laenunõuded	4 860 039	0	4 860 039	14
Muud nõuded	252 648	100	252 548	
Intressinõuded	252 548	0	252 548	14
Viitlaekumised	100	100	0	
Ettemaksed	7 909	7 909	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 206 770	94 183	5 112 587	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	20 368	0	18 404
Ettemaksukonto jääk	633		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	633	20 368	0	18 404

Vaata lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	16 600 000
Ostud ja parendused	4 671
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	675 329
31.12.2021	17 280 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 180 000
31.12.2022	16 100 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 476 196	1 439 098
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-141 658	-129 817

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 Abp Norge-le, vaata lisa 5.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu osas vaata ka lisa 9.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Arvestatud on diskontomäära 8,40% ja vakantsust 5%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp Norge	5 609 821	497 200	5 112 621	0	3M Euribor + 2,30%	EUR	03.2024
Pikaajalised laenud kokku	5 609 821	497 200	5 112 621	0			
Laenukohustised kokku	5 609 821	497 200	5 112 621	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Abp Norge	6 107 021	497 200	5 609 821	0	3M Euribor + 2,30%	EUR	03.2024
Pikaajalised laenud kokku	6 107 021	497 200	5 609 821	0			
Laenukohustised kokku	6 107 021	497 200	5 609 821	0			

Laen Nordea Bank Abp Norge on tagatud hüpoteegiga renditavale kinnistule, vaata lisa 4, samuti ASi Kawe poolt antud garantiiga summas 9 200 000 eurot ja A/S Garda garantiiga summas 6 600 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 910	35 910	
Maksuvõlad	20 368	20 368	3
Muud võlad	8 129	8 129	
Intressivõlad	8 129	8 129	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 407	64 407	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	66 290	66 290	
Maksuvõlad	18 404	18 404	3
Muud võlad	4 682	4 682	
Intressivõlad	4 682	4 682	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 376	89 376	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 594 379	12 588 501
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 148 595	3 147 125
Kokku tingimuslikud kohustised	15 742 974	15 735 626

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	1 607 334	1 607 334
Osade arv (tk)	2	2

Osad jagunevad 2022. ja 2021. aastal järgnevalt:

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

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 749 027	1 684 076	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 749 027	1 684 076	
Kokku müügitulu	1 749 027	1 684 076	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 476 196	1 439 098	4
Kommunaalteenuste edasimüük	269 663	244 728	
Muude teenuste müügitulu	3 168	250	
Kokku müügitulu	1 749 027	1 684 076	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tarbimisteenused	-268 544	-244 852
Tehnohoodus	-37 940	-31 867
Tugiteenused	-680	0
Muud teenused	-3 088	-395
Maamaks ja kindlustus	-11 458	-11 679
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-321 710	-288 793

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Halduskulud	-192 061	-190 054
Muud	-528	-477
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-192 589	-190 531

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 186 000 eurot (2021. aastal 168 768 eurot), vt lisa 14.

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-156 915	-127 386
SWAP intressikulu	0	-10 413
Kokku intressikulud	-156 915	-137 799

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	56	100	
Grupisisene intressitulu	109 682	97 201	14
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentidest	0	10 487	
Pangalaenude lepingutasud	0	-10 500	
Muud finantskulud	-203	-318	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	109 535	96 970	

Lisa 14 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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	358	47
Kokku võlad ja ettemaksed	358	47

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 222 269	5 112 587
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 222 269	5 112 587

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 860 039	4 860 039	97 201
Kokku antud laenud	4 860 039	4 860 039	97 201

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 860 039	2 539 725	2 539 728	4 860 039	109 682
Kokku antud laenud	4 860 039	2 539 725	2 539 728	4 860 039	109 682

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	186 329	170 047
Kokku ostetud	186 329	170 047

Seisuga 31. detsember 2022 koosneb nõue emaettevõttele antud pikaajalisest laenust summas 4 860 039 eurot (31.12.2021: 4 860 039 eurot) ja intressinõudest summas 362 230 eurot (31.12.2021: 252 548 eurot), vaata ka lisa 2. Intressitulu emaettevõttele andtud laenudelt arvestati 2022. aastal 109 682 eurot (2021: 97 201 eurot), vaata ka lisa 13.

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

2022. aastal osteti haldusteenust emaettevõtelt summas 186 000 eurot (2021. aastal 168 768 eurot), vt lisa 11.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 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 Duarte Group osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Duarte Group (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt 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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond 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 juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna 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 arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeauditori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
13.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Duarte Group (registrikood: 11255157) 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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 735 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 348
Kokku	15 742 974
Jaotamine	
Kokku	15 742 974

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1476196	84.40%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	272831	15.60%	Ei

Sidevahendid

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