

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Favorte

registrikood: 10040012

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6318900

faks: +372 6318950

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

veebilehe aadress: <https://www.favorte.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Laenukohustised	17
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9 Müügitulu	19
Lisa 10 Muud äritulud	19
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 12 Tööjõukulud	19
Lisa 13 Muud ärikulud	20
Lisa 14 Seotud osapooled	20
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

Tegevusaruanne

Osaühing Favorte on asutatud 1993 aastal, põhitegevusvaldkonnaks on kinnisvara arendus. Osaühing Favorte konsolideeritud müügitulu oli 2023. aastal 26.5 miljonit eurot ja kasum 4,7 miljonit eurot. Konsolideeritud varade maht oli aastalõpu seisuga 85.0 miljonit eurot ja omakapital 54,7 miljonit eurot.

2023.a tegeles Osaühing Favorte äriruumide väljaüürimisega ning kinnisvara arendusprojektidega.

2023 aasta lõpu seisuga oli Osaühingul Favorte ja tema tütarfirmadel väljaüüritavat äripinda 32 200 m².

Arendusprojektide peamised tootegrupid olid korterid, rida- ja paariselamud ning ärihooned.

Lõpuni jõudsid järgmised arendused:

1. Veskilise 7 ja 9, Tallinn korterelamud, 62 korterit
2. Sõnajala 1 kortermaja Järvekülas - 64 korterit ja 4 äripinda
3. Mäeküla 7, Tallinn ärihoone Tähetorni Tehnopargis - väljaüüritav 4587 m²

Alljärgnevalt suuremad projektid, millega 2023. aastal tegeleti ning millised lõpetatakse 2024 aastal:

1. Kadaka 42b, Tallinn ärihoone Mustamäel - väljaüüritav 14 076 m²
2. Mäeküla 9, Tallinn ärihoone Tähetorni Tehnopargis - väljaüüritav 4750 m²
3. Plaasi 4, Tallinn ärihoone Vao Äripargis - väljaüüritav 3465 m²
4. Rehelepa põik 2//4 ja Rehelepa 10//12 korterelamud, Rehelepa Elurajooni I etapp, 72 korterit.

2023 aastal tehti investeeringuid maa ostmisse 0,1 miljonit eurot. Osteti 3,2ha maatulundusmaad. Stock-office pindasid ehitati 14 200 m².

2024 aastal on alustatud või kavas alustada järgmiste arendusprojektide ehitusega:

1. Plaasi 2, Tallinn ärihoone Vao Äripargis - väljaüüritav 2256 m²
2. Kärnu 1, Maardu ärihoone - väljaüüritav 6563 m²
3. Jõhvika rida- ja paariselamud Rae vallas, Järvekülas - 18 boksi
4. Tuulehaldja ridalamud Viimsi vallas, Metsakasti külas - 10 boksi

2023.a toimusid Osaühing Favorte jagunemised. Eraldusid ja jätkavad iseseisvatena Favorte Harku OÜ ja Niidu Majad OÜ. Osa eraldunud ettevõtteid ühendati tütaretevõtetega P112 OÜ, Favorte Koplipere OÜ ja Mäeküla Laod OÜ. Lisaks ühendati tütaretevõtted Roopa Arendus, Künnipõllu Arendus, Studio 50 Invest ja F&A Kinnisvara. Välisriikides registreeritud filiaalid puuduvad.

Osaühingul Favorte on 2023.a lõpu seisuga tütarfirmad:

1. **OÜ Roopa Arendus**, mis tegeleb Järvekülas Jõhvika tee kinnistutele ja Metsakasti külas Tuulehaldja tee kinnistutele ridaelamute rajamisega;
2. **OÜ P112**, mis tegeleb Maardus Vana-Narva mnt 3 ärihoone välja üürimisega, Tallinnas Vao Äripargi kinnistutele, Kärnu 1, Maardu, Saue tee 13, Laagri ning Taevavärava 6c, Lehmja kinnistutele ärihoonete arendusega;
3. **Mäeküla Laod OÜ**, mis tegeleb Mäeküla 7, Tallinn ärihoone väljaüürimisega ja Tallinnas Tähetorni Tehnopargi kinnistutele ärihoonete arendamisega;
4. **Mahtra 46 Ärimaja OÜ**, mis tegeleb Mahtra 50a, Tallinn ärihoone väljaüürimisega ning Mahtra 46, Tallinn ärihoone arendamisega;
5. **Favorte Telliskivi OÜ**, mis tegeleb Telliskivi 24, Tallinn ärihoone välja üürimisega;
6. **Favorte Koplipere OÜ**, mis tegeleb Rae vallas kinnisvara arendusega;
7. **Reesivälja Invest OÜ**, mis tegeleb Astangu 4,4a kinnistutele korterelamute rajamisega;
8. **Pindle Arendus OÜ**, mis tegeleb kinnisvara arendusega Kiili vallas;
9. **Favorte M39A OÜ**, mis tegeleb ärihoone arendamisega Mustjõe 39a, Tallinn kinnistule;
10. **Favorte Kadaka OÜ**, mis tegeleb ärihoone arendamisega Kadaka 42b, Tallinn kinnistule;
11. **Jõe Äripinnad OÜ**, mis tegeleb äripindade väljaüürimisega ärihoones Jõe 3, Tallinn;
12. **Rehelepa Arendus OÜ**, mis tegeleb Rehelepa korterelamute arendamisega Tallinnas, 3 Haabersti linnaosas;
13. **P223 OÜ**, mis tegeleb Paldiski mnt 223, Tallinn kinnistu arendamisega;

14. **Favorte Harku OÜ**, mis tegeleb kinnisvara arendusega Harku vallas;
 15. **Niidu Majad OÜ**, mis tegeleb kinnisvara arendusega Viimsi vallas;
 16. **Nuudi Energia OÜ**, mis tegeleb Jõelähtme valda päikesepargi rajamisega.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, kuna ehitustegevus toimub vastavalt kohalike omavalitsuste poolt kinnitatud üldplaneeringutele. Olulisi väljaminekuid seoses uurimistegevusega ei tehtud. Meie hinnangul ei ole ettevõtte majandustegevus hooajaline ega tsükliline. Seoses suure investeerimisvajadusega ning laenukoormusega on ettevõtte dividendipoliitikaks dividende mitte maksta.

Ettevõtte ei ole 2023.a kasutanud finantsinstrumente finantsriskide maandamiseks. Arveldused toimuvad peaaegu 100% ulatuses eurodes, seega valuutarisk puudub. Pangalaenu intressid on seotud euriboriga, mis võib tulevikus põhjustada nende märgatava tõusu. See risk on aruande koostamise hetkel maandamata. Hetkel siiski juhatuse Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	26 505 139	18 028 595
Käibe kasv %	47,0%	41,3%
Puhaskasum (eurodes)	4 784 325	6 145 218
Kasumi kasv (%)	-22,1%	-5,0%
Puhasrentaablus (%)	18,1%	34,1%
Omakapital	54 746 629	42 598 092
ROE (%)	8,7%	14,4%
Varad kokku	85 020 434	73 328 478
ROA (%)	5,6%	8,4%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		

Rainer Hinno
 Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	257 004	415 894	
Nõuded ja ettemaksed	2 025 332	3 432 845	
Varud	75 993 494	52 652 620	3
Kokku käibevarad	78 275 830	56 501 359	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	61 820	51 589	
Finantsinvesteeringud	2 836 255	1 814 379	5
Nõuded ja ettemaksed	0	1 050 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 763 200	13 903 819	6
Materiaalsed põhivarad	83 329	7 332	
Kokku põhivarad	6 744 604	16 827 119	
Kokku varad	85 020 434	73 328 478	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 698 652	11 648 535	7
Võlad ja ettemaksed	2 545 919	4 092 487	8
Kokku lühiajalised kohustised	8 244 571	15 741 022	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 029 235	14 989 364	7
Kokku pikaajalised kohustised	22 029 235	14 989 364	
Kokku kohustised	30 273 806	30 730 386	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 955 273	36 445 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 784 325	6 145 218	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	54 746 628	42 598 092	
Kokku omakapital	54 746 628	42 598 092	
Kokku kohustised ja omakapital	85 020 434	73 328 478	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	26 505 139	18 028 595	9
Muud äritulud	285 191	3 674 233	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 680 954	-12 759 058	11
Mitmesugused tegevuskulud	-886 048	-1 308 689	
Tööjõukulud	-498 320	-447 278	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 843	-1 460	
Muud ärikulud	-661 178	-255 746	13
Ärikasum (kahjum)	6 054 987	6 930 597	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 281	1 170 376	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	694 041	10 223	
Intressitulud	225 792	338 201	
Intressikulud	-2 199 214	-2 304 152	
Muud finantstulud ja -kulud	20 000	-27	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 784 325	6 145 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 784 325	6 145 218	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 784 325	6 145 218	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 054 987	6 930 597	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 843	1 460	
Muud korrigeerimised	2 514 926	-2 076 287	
Kokku korrigeerimised	2 523 769	-2 074 827	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	91 394	146	2
Varude muutus	-7 254 248	-20 142 037	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 227 658	311 735	8
Laekunud intressid	1 605 463	1 192 780	
Makstud intressid	-3 582 914	-3 557 218	
Kokku rahavood äritegevusest	666 109	-17 338 824	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 731	-3 974	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-837 931	-1 227 102	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-10 427	-21 000	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	8 654 375	4
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-289 259	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	885 121	
Antud laenud	-3 049 144	-7 836 975	2
Antud laenude tagasimaksed	2 623 375	7 739 146	2
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1 021 876	-50 018	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 300 734	7 850 314	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22 533 450	29 721 396	7
Saadud laenude tagasimaksed	-21 057 715	-19 896 203	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 475 735	9 825 193	
Kokku rahavood	-158 890	336 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	415 894	79 211	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-158 890	336 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	257 004	415 894	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	6 391	639	35 173 469	35 180 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 145 218	6 145 218
Muud muutused omakapitalis			1 272 375	1 272 375
31.12.2022	6 391	639	42 591 062	42 598 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 784 325	4 784 325
Muud muutused omakapitalis			7 364 211	7 364 211
31.12.2023	6 391	639	54 739 598	54 746 628

Muud muutused omakapitalis on lahti seletatud Lisas 4.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Favorte 2023. aasta keskmise suurusega ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Osaühing Favorte omab 100% osalust tütarettevõtetes Roopa Arendus OÜ, Favorte Harku OÜ, Favorte Kadaka OÜ, Favorte M39a OÜ, Jõe Äripinnad OÜ, P112 OÜ, Rehelepa Arendus OÜ, Mahtra 46 Ärimaja OÜ, P223 OÜ, Nuudi Energia OÜ, Reesivälja Invest OÜ, Mäeküla Laod OÜ, Favorte Telliskivi OÜ, Favorte Koplipere OÜ, Pindle Arendus OÜ ja Niidu Majad OÜ. Loetletud ettevõtete näitajad on konsolideeritud Osaühing Favorte aastaaruandes.

Lisaks omab ettevõtte 50% osalust sidusettevõttes Saha Arendus OÜ ja 40% osalust sidusettevõttes Rari Capital Management OÜ, antud ettevõtete näitajaid ei ole konsolideeritud.

Äriühendused

Omandamise kuupäeva seisuga kajastab omandaja oma osa konsolideeritud bilansis tekkivast osalusest omandatava varades, kohustistes, tingimuslikes kohustistes ja firmaväärtuses ning konsolideeritud kasumiaruandes oma osa omandatava tuludest ja kuludest. Tütarettevõtete konsolideerimine lõpetatakse, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Äriühendusi kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes osumeetodil.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on kontserni kontrollitavad üksused. Kontsern kontrollib majandusüksust siis, kui see puutub kokku majandusüksusega seotud muutuva tootlusega või omab õigusi muutuvale tootlusele ning tal on võime mõjutada neid tulusid oma kontrolliga majandusüksuse üle.

Mittekontrollivad osalused

Mittekontrollivad osalused võetakse algselt arvele nende proportsionaalses osas omandatava identifitseeritavast netovarast omandamise kuupäeval. Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotamist, kajastatakse omakapitalitehingutena.

Kontrolli kaotamine

Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, lõpetab ta tütarettevõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrollivate osaluste ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumi või kahjumina. Endises tütarettevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglaselt väärtuses kontrolli kaotamise hetkel.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Kontsernisisestest saldod ja tehingud ning kõik realiseerimata tulud ja kulud (välja arvatud välisvaluutatehingute kasumid või kahjumid), mis tulenevad kontsernisisestest tehingutest, elimineeritakse.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontosid pankades, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid pankades kuni kolm kuud.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast

aruandepäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasest väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil (miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid sidusettevõtetesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ja kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäolised laekumised". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid varude soetamisega otseselt seotud kulutusi (notari- ja vahendustasud).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasest väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga

seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised kuni 8 %

Muu inventar ja IT seadmed kuni 40 %

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiks ostenud kaubaks". Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdiseväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu on aruandeperioodil majandusliku kasu suurenemine, millega kaasneb varade suurenemine või kohustiste vähenemine ja mis suurendab ettevõtte omakapitali (välja arvatud omanike poolt teostatud sissemaksed omakapitali). Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise, kolmandate osapoolte nimel kogutud summad ei ole ettevõtte tulu.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kinnisvara müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimise kuupäev.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega kohustusi.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriolule otsustele.

Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid;
- tütar- ja sidusettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31.detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	162 120	162 120	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	162 120	162 120	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	145 695	145 695	0	0	
Laenunõuded	1 059 500	1 059 500	0	0	14
Muud nõuded	136 576	136 576	0	0	
Intressinõuded	136 576	136 576	0	0	14
Ettemaksed	23 827	23 827	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	23 827	23 827	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	497 614	497 614	0	0	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 025 332	2 025 332	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	156 659	156 659	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	156 659	156 659	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	379 496	379 496	0	0	
Laenunõuded	3 617 875	2 567 875	1 050 000	0	14
Muud nõuded	273 763	273 763	0	0	
Intressinõuded	273 763	273 763	0	0	14
Ettemaksed	9 574	9 574	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 574	9 574	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	45 478	45 478	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 482 845	3 432 845	1 050 000	0	

31.12.2023 seisuga on seotud osapoole vastu nõudeid summas 1 643 407 eurot (31.12.2022 seisuga oli 2 038 261 eurot), vt Lisa 14. Muude lühiajaliste nõuete real kajastub OÜ Roopa Arendus nõue OÜ Tähetorni Tehnopark vastu tehnopargi infrastruktuuri rajamise eest.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	75 993 494	52 652 620
Müügiks ostetud kinnisvara	75 993 494	52 652 620
Kokku varud	75 993 494	52 652 620

2023.a ja 2022.a olulisi varude allahindlusi ei ole tehtud.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12071420	Roopa Arenduse OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
11958278	Lubja Residentsid OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	0
12535261	Künnipõllu Arenduse OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	0
14687986	P112 OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14293655	Studio 50 Invest OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	0
12915006	F&A Kinnisvara OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	0
16180990	Mäeküla Laod OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16306267	Mahtra 46 Ärimaja	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	100
16312635	Favorte Telliskivi OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	100
16272195	Favorte Koplipere OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14638953	Arturix Haldus OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	0
16460086	Favorte M39A OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16508143	Favorte Kadaka OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16592379	Jõe Äripinnad OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	100
16291270	Pindle Arendus OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
12977562	Reesivälja Invest OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16677294	Nuudi Energia OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	0	100
14494106	Niidu Majad OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	50	100
16715178	P223 OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	0	100
16715161	Rehelepa Arendus OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	0	100
16751990	Favorte Harku OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	0	100

Osaühing Favorte asutas 15.02.2023 tütarettevõtte Nuudi Energia OÜ, 05.06.2023 tütarettevõtte Favorte Harku OÜ.

Osaühing Favorte tütarettevõtte F&A Kinnisvara OÜ-st jagunes 11.04.2023 eraldumise teel Rehelepa Arendus OÜ ja P223 OÜ, mõlemad jäid Osaühing Favorte tütarettevõteteks.

F&A Kinnisvara OÜ, Künnipõllu Arendus OÜ ja Studio 50 Invest OÜ ühinesid teise tütarettevõttega Roopa Arendus OÜ.

Arturix Haldus OÜ ühines 13.02.2023 Reesivälja Invest OÜ-ga.

Osaühingust Favorte eraldus jagunemise teel Lagedi 335 OÜ, Mäeküla Laod 2 OÜ, Veneküla Varad OÜ ja Vokki Villad OÜ. jagunemisel anti kaasa kinnisvara 3 775 563 euro väärtuses ning laenukohustisi 1 500 000 euro väärtuses.

09.06.2023 omandas Osaühing Favorte 100% osaluse varasema 50% osaluse asemel Niidu Majad OÜ-s.

Niidu Majad OÜ ühendas endaga Osaühing Favortest eraldunud Vokki Villad OÜ, Favorte Koplipere OÜ ühendas Veneküla Varad OÜ, Mäeküla Laod OÜ ühendas Mäeküla Laod 2 OÜ ning P112 OÜ ühendas Lagedi 335 OÜ.

Jagunemiste ja ühinemiste tulemusel tekkinud ülekurssidest ning osakapitalist on tingitud muud muutused omakapitalis.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2021	2 350 000	2 350 000
Muud	-535 621	-535 621
31.12.2022	1 814 379	1 814 379
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 814 379	1 814 379
	Fondiosakud	Kokku
31.12.2022	1 814 379	1 814 379
Muud	1 021 876	1 021 876
31.12.2023	2 836 255	2 836 255
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 836 255	2 836 255

Osaühing Favorte on täisosanik Favorte Real Estate Development Usaldusfondis.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	24 071 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	776 483
Lisandumised äriühenduste kaudu	768 917
Ümberliigitamised	2 288 169
Muud muutused	-14 000 806
31.12.2022	13 903 819
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-110 703
Ümberliigitamised	-10 029 916
31.12.2023	3 763 200

Osaühing Favorte tütarettevõtted omavad mitmeid kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas, Harjumaal.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, kaks objekti klassifitseeriti aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringutest ümber varudeks. Ümberliigitamine toimus põhjusel, et antud kinnisvaraobjektid plaanitakse 2024.a jooksul realiseerida.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,4%, vakantsuse määr 0-3%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kahjum on kajastatud kasumiaruandes muude ärikuludena.

Vt täiendav info Lisa 10.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	4 668 652	4 668 652			Euribor + 2-7%	euro	kuni 31.12.2024
Laenud eraettevõtetelt	1 030 000	1 030 000			6-10%	euro	kuni 31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	5 698 652	5 698 652					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	22 029 235	0	22 029 235		Euribor + 2-7%	euro	kuni 20.10.27
Pikaajalised laenud kokku	22 029 235		22 029 235				
Laenukohustised kokku	27 727 887	5 698 652	22 029 235				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	9 618 535	9 618 535			Euribor + 2-7%	euro	kuni 31.12.23
Laenud eraettevõtetelt	2 030 000	2 030 000			4-10%	euro	kuni 31.12.22
Lühiajalised laenud kokku	11 648 535	11 648 535					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	14 989 364	0	14 989 364		Euribor + 2-7%	euro	kuni 20.10.27
Laenud eraettevõtetelt		0	0				
Pikaajalised laenud kokku	14 989 364		14 989 364				
Laenukohustised kokku	26 637 899	11 648 535	14 989 364				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	30 701 157	27 241 457
Ehitised	18 869 609	30 299 546
Kokku	49 570 766	57 541 003

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek järgmistele kinnistutele:

Mäeküla 12,13, 16, 20, Tallinn

Juhkomäe I, Alliku küla

Joosepi, Alliku küla

Rätsepa, Alliku küla

Lagedi tee 11a, Tallinn

Veneküla tee 2, Veneküla

Lagedi tee 3b, Tallinn
 Kadaka, Lehmja
 Venelüla tee 4, Veneküla
 Mustjõe 39, Tallinn
 Jõesaare tn 14, Tallinn
 Jõesaare 3, Tallinn
 Vana-Narva mnt 3, Maardu
 Kadaka tee 42b, Tallinn
 Paldiski mnt 223, Tallinn
 Rehelepa kinnistud, Tallinn
 Jõe 3-3, 4, 7, Tallinn
 Sõnajala 1, Järveküla
 Tähetorni 90b, Tallinn
 Tähetorni 96, Tallinn
 Papli 6, Tabasalu
 Papli 8, Tabasalu
 Telliskivi 24, Tallinn

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 966 519	1 966 519
Muud võlad	3 680	3 680
Intressivõlad	3 680	3 680
Saadud ettemaksed	575 720	575 720
Muud saadud ettemaksed	575 720	575 720
Kokku võlad ja ettemaksed	2 545 919	2 545 919
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 564 093	2 564 093
Muud võlad	14 383	14 383
Intressivõlad	14 383	14 383
Saadud ettemaksed	1 514 011	1 514 011
Muud saadud ettemaksed	1 514 011	1 514 011
Kokku võlad ja ettemaksed	4 092 487	4 092 487

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 505 139	18 028 595
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 505 139	18 028 595
Kokku müügitulu	26 505 139	18 028 595
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ost, müük, üürileandmine	26 505 139	18 028 595
Kokku müügitulu	26 505 139	18 028 595

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	947 484
Trahvid, viivised ja hüvitised	285 191	357 697
Kasum varudest kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamisest	0	2 288 169
Muud	0	80 883
Kokku muud äritulud	285 191	3 674 233

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-18 680 954	-12 759 058
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 680 954	-12 759 058

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-372 335	-332 542
Sotsiaalmaksud	-125 985	-114 737
Kokku tööjõukulud	-498 320	-447 279
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-110 703	-171 000
Muud	-550 475	-84 746
Kokku muud ärikulud	-661 178	-255 746

Muud ärikulud moodustuvad Jõe Äripinnad OÜ ja Mahtra 46 Ärimaja OÜ kahjumist kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest ning OÜ P112 varude allahindlusest.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	186 550	166 247	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	480 829	1 872 014	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	976 028	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 643 407	2 038 261	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 342	31 898	8
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 317	3 751	8
Kokku võlad ja ettemaksed	8 659	35 649	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	573 500	24 000	445 000	128 500	38 092	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	592 000	2 894 125	2 636 646	624 875	331 716	
Kokku antud laenud	1 165 500	2 918 125	3 081 646	753 375	369 808	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	128 500	48 000	0	168 500	18 282	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 014 500	17 692 409	3 806 909	0	70 389	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 050 000	0	159 000	891 000	81 576	
Kokku antud laenud	3 193 000	17 740 409	3 965 909	1 059 500	170 247	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 875 000	13 045 000	30 000	348 313	7
Kokku laenukohustised	0	16 875 000	13 045 000	30 000	348 313	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	200 000	0	230 000	1 800	7
Kokku laenukohustised	30 000	200 000	0	230 000	1 800	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tütarettevõtjad			0	0
Sidusettevõtjad			0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	347 622
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		21 876	0	0
Kokku müüdnud	0	21 876	0	347 622

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		65 076		713
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		16 947		36 161
Kokku ostetud		82 023		36 874

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	18 000	3 900

Seotud osapooltele antud laenude alusvaluutaks on euro, intressimäärad vahemikus 8-12%, tähtaeg 31.12.2024.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	20 386	159 794
Nõuded ja ettemaksed	42 026 206	36 477 696
Varud	5 510 180	10 931 356
Kokku käibevarad	47 556 772	47 568 846
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	437 388	429 828
Finantsinvesteeringud	2 836 255	1 814 379
Nõuded ja ettemaksed	1 537 915	3 104 948
Materiaalsed põhivarad	78 735	4 328
Kokku põhivarad	4 890 293	5 353 483
Kokku varad	52 447 065	52 922 329
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 136 388	2 082 101
Võlad ja ettemaksed	107 354	115 455
Kokku lühiajalised kohustised	3 243 742	2 197 556
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 352 415	6 944 749
Kokku pikaajalised kohustised	1 352 415	6 944 749
Kokku kohustised	4 596 157	9 142 305
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 504 932	30 413 487
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 338 946	13 359 507
Kokku omakapital	47 850 908	43 780 024
Kokku kohustised ja omakapital	52 447 065	52 922 329

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	6 003 062	5 876 108
Muud äritulud	3 659	85 098
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 990 718	-2 520 182
Mitmesugused tegevuskulud	-465 970	-625 170
Tööjõukulud	-498 320	-447 278
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 701	-1 031
Muud ärikulud	-18 122	-11 283
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 025 890	2 356 262
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 280	8 642 500
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	694 041	10 223
Intressitulud	4 106 472	3 234 503
Intressikulud	-496 177	-883 954
Muud finantstulud ja -kulud	20 000	-27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 338 946	13 359 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 338 946	13 359 507

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 025 890	2 356 262
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 701	1 031
Muud korrigeerimised	269 475	-16 045
Kokku korrigeerimised	277 176	-15 014
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 842	-7 953
Varude muutus	1 394 679	-528 792
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-773	-1 059 298
Laekunud intressid	3 672 682	3 439 078
Makstud intressid	-575 783	-1 422 348
Kokku rahavood äritegevusest	6 781 029	2 761 935
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-3 974
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-12 928	-21 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	8 654 375
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-289 259
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	885 121
Antud laenud	-11 286 644	-23 822 125
Antud laenude tagasimaksed	9 941 058	13 702 646
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1 021 876	-50 018
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 382 390	-944 234
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 700 000	12 287 774
Saadud laenude tagasimaksed	-6 238 047	-13 982 738
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 538 047	-1 694 964
Kokku rahavood	-139 408	122 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	159 794	37 057
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-139 408	122 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 386	159 794

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	6 391	639	28 893 267	28 900 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 359 507	13 359 507
Muud muutused omakapitalis			1 520 220	1 520 220
31.12.2022	6 391	639	43 772 994	43 780 024
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-1 181 932	-1 181 932
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	6 391	639	42 591 062	42 598 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 338 946	6 338 946
Muud muutused omakapitalis			-2 268 062	-2 268 062
31.12.2023	6 391	639	47 843 878	47 850 908
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	7 427 721	7 427 721
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	6 391	639	55 271 599	55 278 629

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

Osaühing Favorte (registrikood: 10040012) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	26.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan osaühing Favorte 2023 aasta aastaaruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Favorte osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Favorte ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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) 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid 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 grupi 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/
Andris Jegers
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
27.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Favorte (registrikood: 10040012) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	27.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	27.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 955 273
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 784 325
Kokku	54 739 598
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 739 598
Kokku	54 739 598

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 955 273
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 784 325
Kokku	54 739 598
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 739 598
Kokku	54 739 598

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3582105	59.67%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	2420957	40.33%	Ei