

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Favorte

registrikood: 10040012

tänavanimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

telefon: +372 6318900

faks: +372 6318950

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

veebilehe aadress: 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	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Laenukohustised	16
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Müügitulu	18
Lisa 10 Muud äritulud	18
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 12 Tööjõukulud	19
Lisa 13 Muud ärikulud	19
Lisa 14 Seotud osapooled	19
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

Osaiühing Favorte on asutatud 1993 aastal, põhitegevusvaldkonnaks on kinnisvara arendus. Osaiühing Favorte konsolideeritud müügitulu oli 2022. aastal 18 028 tuhat eurot ja kasum 6 145 tuhat eurot. Konsolideeritud omakapital oli aastalõpu seisuga 42 598 tuhat eurot.

2022.a tegeles Osaiühing Favorte äriruumide väljaüürimisega ning olemasolevate kinnisvara arendusprojektidega.

2022 aasta lõpu seisuga oli Favorte OÜ-l ja tema tütarfirmadel väljaüüritavat äripinda 13 200 m².

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

Lõpuni jõudsid järgmised arendused:

1. Käokella VI etapp Järvekülas - 16 paaris- ja 13 ridaelamuboksi.
2. Kivimurru 7a, Tallinn korterelamu, 12 korterit.
3. Tiirisule elamukruntide arenduse II etapp Alliku külas - 48 krunti.
4. Vana-Narva mnt 3, Maardu ärihoone - üldpind 9458 m².

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.

2022 aastal tehti investeeringuid maa ostmisse 1,0 miljonit eurot. Osteti 19000 m² äri- ja tootmismaad. Stock-office pindasid ehitati 9500 m², ehitushind 6,3 miljonit eurot.

Alljärgnevalt suuremad projektid, millega 2022. aastal tegeleti ning millised lõpetatakse 2023 aastal:

1. Veskilise 7 ja 9, Tallinn korterelamud, 62 korterit
2. Kadaka 42b, Tallinn ärihoone Mustamäel - üldpind 14 376 m²
3. Mäeküla 7, Tallinn ärihoone Tähetorni Tehnopargis - üldpind 4587 m²
4. Sõnajala 1 kortermaja Järvekülas - 64 korterit ja 4 äripinda

2023 aastal on kavas alustada järgmiste arendusprojektide ehitusega:

1. Mäeküla 9, Tallinn ärihoone Tähetorni Tehnopargis - üldpind 4840 m²
2. Rehelepa põik 2/4 ja Rehelepa 10/12 korterelamud, Rehelepa Elurajooni I etapp, 72 korterit.

OÜ-l Favorte on 2022.a lõpu seisuga tütarfirmad:

1. **OÜ Lubja Residentsid**, 2022.a aktiivset äritegevust ei toimunud. 2023.a esitasime pankrotiavalduse, kuna vahendid puuduvad kohtu poolt välja mõistetud ekspertiisitasu maksta.
2. **OÜ Roopa Arendus**, mis tegeleb Veskilise 7 ja 9, Tallinn kinnistutele korterelamute arendamisega;
3. **OÜ Künnipõllu Arendus**, mis tegeleb Järvekülas Kraaviääre kinnistutele ja Metsakasti külas Tuulehaldla tee kinnistutele ridaelamute rajamisega;
4. **OÜ F&A Kinnisvara**, mis tegeleb Rehelepa korterelamute ja Paldiski mnt 223, Tallinn kinnistu arendamisega;
5. **OÜ P112**, mis tegeleb Maardus Vana-Narva mnt 3 ärihoone välja üürimisega, Kärnu 1, Jõesaare 3, Tallinn ja Saue tee 13; Laagri ning Taevavärava 6c, Lehmja kinnistutele ärihoonete arendusega;
6. **OÜ Studio 50 Invest**, mis tegeleb Sõnajala tee 1, Järveküla korterelamute arendamisega;
7. **Mäeküla Laod OÜ**, mis tegeleb Mäeküla 7 ja 9 ning Härgmäe 25, Tallinn kinnistutele ärihoonete arendamisega;
8. **Mahtra 46 Ärimaja OÜ**, mis tegeleb Mahtra 50a, Tallinn ärihoone väljaüürimisega ning Mahtra 46, Tallinn ärihoone arendamisega;
9. **Favorte Telliskivi OÜ**, mis tegeleb Telliskivi 24, Tallinn ärihoone välja üürimisega;
10. **Favorte Koplipere OÜ**, mis tegeleb Rae vallas kinnisvara arendusega.
11. **Reesivälja Invest OÜ**, mis tegeleb Astangu 4,4a kinnistutele korterelamute rajamisega.
12. **Pindle Arendus OÜ**, mis tegeleb Kinnisvara arendusega Kiili vallas.

13. **Favorte M39A OÜ**, mis tegeleb ärihoone arendamisega Mustjõe 39a, Tallinn kinnistule.
 14. **Favorte Kadaka OÜ**, mis tegeleb ärihoone arendamisega Kadaka 42b, Tallinn kinnistule.
 15. **Jõe Äripinnad OÜ**, mis tegeleb äripindade väljaüürimisega ärihoones Jõe 3, Tallinn.

Ettevõtte müüs 2022.a lõpus ärihooneid omavad tütarettevõtted Härgmäe Laod OÜ, Favorte Rae OÜ ja Favorte Laki OÜ. Osteti kinnisvara arendusega tegelevad ettevõtted Pindle Arendus OÜ, Arturix Haldus OÜ ja Reesivälja Invest OÜ.

2022.a toimusid osaühing Favorte jagunemised. Esimese jagunemisega eraldus Favorte M39A OÜ, teisega Favorte Kadaka OÜ ja kolmandaga Jõe Äripinnad OÜ. Välisriikides registreeritud filiaalid puuduvad.

Ettevõtte ei ole 2022 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 juhatus sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	18 028 595	12 757 860
Käibe kasv %	41,3%	-17,2%
Puhaskasum (eurodes)	6 145 218	6 468 282
Kasumi kasv (%)	-5,0%	68,2%
Puhasrentaablus (%)	34,1%	50,7%
Omakapital	42 598 092	35 180 499
ROE (%)	14,4%	18,4%
Varad kokku	73 328 478	68 458 617
ROA (%)	8,4%	9,4%
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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	415 894	79 211	
Nõuded ja ettemaksed	3 432 845	1 586 275	2
Varud	52 652 620	39 749 813	3
Kokku käibevarad	56 501 359	41 415 299	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	51 589	23 118	4
Finantsinvesteeringud	1 814 379	2 350 000	5
Nõuded ja ettemaksed	1 050 000	597 759	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 903 819	24 071 056	6
Materiaalsed põhivarad	7 332	1 385	
Kokku põhivarad	16 827 119	27 043 318	
Kokku varad	73 328 478	68 458 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 648 535	13 597 048	7
Võlad ja ettemaksed	4 092 487	4 406 118	8
Kokku lühiajalised kohustised	15 741 022	18 003 166	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 989 364	15 274 952	7
Kokku pikaajalised kohustised	14 989 364	15 274 952	
Kokku kohustised	30 730 386	33 278 118	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 445 844	28 705 187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 145 218	6 468 282	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	42 598 092	35 180 499	
Kokku omakapital	42 598 092	35 180 499	
Kokku kohustised ja omakapital	73 328 478	68 458 617	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	18 028 595	12 757 859	9
Muud äritulud	3 674 233	4 135 331	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 759 058	-7 331 534	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 308 689	-723 301	
Tööjõukulud	-447 278	-152 519	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 460	-160 364	
Muud ärikulud	-255 746	-1 049 601	13
Ärikasum (kahjum)	6 930 597	7 475 871	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 170 376	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 223	0	
Intressitulud	338 201	340 056	
Intressikulud	-2 304 152	-1 347 645	
Muud finantstulud ja -kulud	-27	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 145 218	6 468 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 145 218	6 468 282	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 145 218	6 468 282	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 930 597	7 475 871	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 460	160 364	
Muud korrigeerimised	-2 076 287	-3 643 613	
Kokku korrigeerimised	-2 074 827	-3 483 249	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	146	-1 231 556	2
Varude muutus	-20 142 037	-12 667 822	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	311 735	2 815 030	8
Laekunud intressid	1 192 780	391 012	
Makstud intressid	-3 557 218	-1 189 240	
Kokku rahavood äritegevusest	-17 338 824	-7 889 954	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 974	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 227 102	-2 208 057	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-21 000	-5 375	4
Laekunud tütarettevõtjate müügist	8 654 375	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-289 259	-2 350 000	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	885 121	0	
Antud laenud	-7 836 975	-4 701 750	
Antud laenude tagasimaksed	7 739 146	7 221 500	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-50 018	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 850 314	-2 043 682	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	29 721 396	28 233 572	
Saadud laenude tagasimaksed	-19 896 203	-19 068 573	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	7 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 825 193	9 172 499	
Kokku rahavood	336 683	-761 137	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 211	840 348	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	336 683	-761 137	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	415 894	79 211	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	6 391	639	0	28 318 918	28 325 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 468 282	6 468 282
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	386 269	386 269
31.12.2021	6 391	639	0	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

Muud muutused omakapitalis on lahti seletatud Lisas 4.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Favorte 2022. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Konsolideeritud aruande koostamine

Osaühing Favorte omab 100% osalust tütarettevõtetes Roopa Arenduse OÜ, Lubja Residentsid OÜ, Kännipõllu Arendus OÜ, P112 OÜ, Studio 50 Invest OÜ, F&A Kinnisvara OÜ, Mäeküla Laod OÜ, Mahtra 46 Ärimaja OÜ, Favorte Telliskivi OÜ, Favorte Koplipere OÜ, Favorte Kadaka OÜ, Favorte M39a OÜ, Jõe Äripinnad OÜ, Arturix Haldus OÜ, Reesivälja Invest OÜ ja Pindle Arendus OÜ. Loetletud ettevõtete näitajad on konsolideeritud OÜ 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 ostumeetodil.

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 kontrolliliga 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.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtvapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtvapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtvapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtvapabereid, 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 õiglaselt väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset

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 omad kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 omad 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest 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 nüüdisväärtusest. 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 vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, 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 õiglases 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 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 ostetud 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 osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse 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 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 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 osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste 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 ilmsid 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)

	31.12.2022	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	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	379 496	379 496	0	0	
Laenunõuded	3 617 875	2 567 875	1 050 000	0	
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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	677 401	677 401	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	677 401	677 401	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	197 259	197 259	0	0	
Laenunõuded	1 186 250	612 750	573 500	0	
Muud nõuded	61 944	37 685	24 259	0	
Intressinõuded	61 944	37 685	24 259	0	14
Ettemaksed	18 202	18 202	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	18 202	18 202	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	42 978	42 978	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 184 034	1 586 275	597 759	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	52 652 620	39 749 813
Müügiks ostetud kinnisvara	52 652 620	39 749 813
Kokku varud	52 652 620	39 749 813

2022.a ja 2021.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 (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12071420	Roopa Arenduse OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
11958278	Lubja Residentsid OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
12535261	Künnipõllu Arenduse OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14687986	P112 OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14293655	Studio 50 Invest OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
12915006	F&A Kinnisvara OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
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	0	100
16460086	Favorte M39A OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	0	100
16508143	Favorte Kadaka OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	0	100
16592379	Jõe Äripinnad OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	0	100
16291270	Pindle Arendus OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	0	100
12977562	Reesivälja Invest OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	0	100
14503992	Härgmäe Laod OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	0
14519088	Favorte Rae OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	0
16008618	Favorte Laki OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	0

21.01.2022.a omandas ettevõtte 100% osaluse Arturix Haldus OÜ-s nominaalväärtusega 2500 eurot. 16.12.2022.a omandas ettevõtte 100% osaluse Pindle Arendus OÜ-s nominaalväärtusega 2500 eurot, tehing toimus ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel. 22.12.2022.a omandas ettevõtte 100% osaluse Reesivälja Invest OÜ-s nominaalväärtusega 2500 eurot. Emaettevõtte kajastab soetatud osalusi enda bilansis soetusmaksumuses. Soetatud ettevõtetest lisandus kinnisvarainvesteeringuid summas 768 917 eurot, varusid summas 1 629 025 eurot ja laenukohustisi summas 1 201 850 eurot.

Osaühingust Favorte eraldus jagunemise teel Faorte M39a OÜ, Favorte Kadaka OÜ ja Jõe Äripinnad OÜ. Kõik need jäid 100% tütarettevõteteks. Eraldumisel anti kaasa kinnisvarainvesteeringuid summas 1 973 000 eurot, varusid summas 3 512 383 eurot ning laenukohustisi summas 5 920 000 eurot.

Müüdi tütarettevõtted Härgmäe Laod OÜ, Favorte Rae OÜ ja Favorte Laki OÜ.

Soetatud osalustest ja jagunemise tulemusel tekkinud ülekurssidest ning osakapitalist on tingitud ka muutused omakapitalis.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2020	0	
Soetamine	2 350 000	2 350 000
31.12.2021	2 350 000	2 350 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 350 000	2 350 000
		Kokku
	Fondiosakud	
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

Osaühing Favorte on täisosanik Favorte Real Estate Development Usaldusfondis.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	9 536 000
Ostud ja parendused	1 098 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 204 000
Ümberliigitamised	12 233 000
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

Osaühing Favorte tütarettevõtted omavad mitmeid kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas, Harjumaal.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, ks objekti hinnati aruandeperioodil varudest ümber õiglasesse väärtusesse. Ümberliigitamine toimus põhjusel, et antud kinnisvaraobjekti pealt teenib ettevõtte üüritulu.

Õiglase väärtuse määramine on teostatud ettevõtte siseselt.

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

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena.

Lisandumised äriühenduste kaudu kirje kajastab 2022.a. jaanuaris soetatud tütarettevõtte Arturix Haldus OÜ kinnisvarainvesteeringut.

Muude muutuste all on kajastatud Osaühing Favorte kolme tütarettevõtte müügi tõttu vähenenud kinnisvarainvesteeringute summa.

Vt täiendav info Lisa 10.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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 eraettevõtelt	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 eraettevõtelt		0	0				
Pikaajalised laenud kokku	14 989 364		14 989 364				
Laenukohustised kokku	26 637 899	11 648 535	14 989 364				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	6 877 048	6 877 048			Euribor + 2-7%	euro	kuni 31.12.22
Laenud eraettevõtelt	6 720 000	6 720 000			4-10%	euro	kuni 31.12.22
Lühiajalised laenud kokku	13 597 048	13 597 048					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	15 174 952	0	15 174 952		Euribor +2-7%	euro	kuni 06.12.26
Laenud eraettevõtelt	100 000	0	100 000		8%	euro	05.10.25
Pikaajalised laenud kokku	15 274 952	0	15 274 952				
Laenukohustised kokku	28 872 000	13 597 048	15 274 952				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	27 241 457	18 362 172
Ehitised	30 299 546	30 748 637
Kokku	57 541 003	49 110 809

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
 Veskilise 7 ja 9, Tallinn
 Sinika tee 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, Järveküla
 Sõnajala 1, Järveküla
 Tähetorni 90b, Tallinn
 Tähetorni 96, Tallinn
 Papli 6, Tabasalu
 Papli 8, Tabasalu
 Telliskivi 24, Tallinn

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 564 093	2 564 093	14
Muud võlad	14 383	14 383	
Intressivõlad	14 383	14 383	14
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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 456 422	2 456 422	14
Muud võlad	88 408	88 408	
Intressivõlad	88 408	88 408	14
Saadud ettemaksed	1 861 288	1 861 288	
Muud saadud ettemaksed	1 861 288	1 861 288	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 406 118	4 406 118	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 028 595	12 757 859
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 028 595	12 757 859
Kokku müügitulu	18 028 595	12 757 859
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ost, müük, üürileandmine	18 028 595	12 757 859
Kokku müügitulu	18 028 595	12 757 859

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	947 484	1 204 000
Kasum valuutakursi muutustest	0	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	357 697	846 661
Kasum varudest kinnisvarainvesteeringuks ümberliigitamisest	2 288 169	2 080 304
Muud	80 883	4 364
Kokku muud äritulud	3 674 233	4 135 331

Vt täiendav info Lisa 6.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-12 759 058	-7 331 534
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 759 058	-7 331 534

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-332 542	-115 924
Sotsiaalmaksud	-114 737	-36 595
Kokku tööjõukulud	-447 279	-152 519
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-171 000	0
Muud	-84 746	1 049 601
Kokku muud ärikulud	-255 746	1 049 601

Suurema osa muudest ärikuludest moodustab Jõe Äripinnad OÜ kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	10 179	2
Sidusettevõtjad	166 247	597 759	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 872 014	7 272	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 038 261	615 210	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 898	3 971 585	8
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 751	2 528	8
Kokku võlad ja ettemaksed	35 649	3 974 113	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	9 750	0	9 750	395	
Sidusettevõtjad	64 000	509 500	0	573 500		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 580 638	4 055 000	7 043 638	592 000	135 013	
Kokku antud laenud	3 644 638	4 574 250	7 043 638	1 175 250	135 408	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	9 750	0	0	0	0	
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	1 175 250	2 918 125	3 081 646	753 375	369 808	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175 000	75 000	220 000	0	3 365	
Kokku laenukohustised	175 000	75 000	220 000	0	3 365	

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	
Kokku laenukohustised	0	16 875 000	13 045 000	30 000	348 313	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tütarettevõtjad	0	0	0	28
Sidusettevõtjad	0	0	500 000	3 192
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	347 622	0	22 525
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0
Kokku müüdnud	0	347 622	500 000	25 745

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		713		204 449
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		36 161		47 034
Kokku ostetud		36 874		251 483

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 900	9 600

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal enne majandusaasta aruande kinnitamist toimus Osaühing Favorte tütarettevõtete Arturix Haldus OÜ ja Reesivälja Invest OÜ ühinemine. Tütarettevõtte F&A Kinnisvara OÜ jagunemise käigus eraldusid Rehelepa Arenduse OÜ ja P223 OÜ. Esitati avaldus tütarettevõtete OÜ Roopa Arendus, F&A Kinnisvara OÜ, Künnpõllu Arenduse OÜ ja Studio 5 Invest OÜ ühendamiseks, kus OÜ Roopa Arendus on ühendajaks. Ühinemine kanti sisse 21.06.2023.

Favorte OÜ tütarettevõtte Künnpõllu Arendus OÜ omab 2021.aastast Haart Ehitus OÜ vastu leppetrahvi nõuet 365 780 eurot, mis kanti 2022.aasta lõpus lootusetuks. 2023.a laekus sellest nõudest pangagarantiina 208 710 eurot.

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	159 794	37 057
Nõuded ja ettemaksed	36 477 696	22 022 970
Varud	10 931 356	13 915 025
Kokku käibevarad	47 568 846	35 975 052
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	429 828	396 357
Finantsinvesteeringud	1 814 379	2 350 000
Nõuded ja ettemaksed	3 104 948	597 759
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 973 000
Materiaalsed põhivarad	4 328	1 385
Kokku põhivarad	5 353 483	5 318 501
Kokku varad	52 922 329	41 293 553
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 082 101	9 024 672
Võlad ja ettemaksed	115 455	1 252 153
Kokku lühiajalised kohustised	2 197 556	10 276 825
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 944 749	2 116 431
Kokku pikaajalised kohustised	6 944 749	2 116 431
Kokku kohustised	9 142 305	12 393 256
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 413 487	25 919 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 359 507	2 974 172
Kokku omakapital	43 780 024	28 900 297
Kokku kohustised ja omakapital	52 922 329	41 293 553

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	5 876 108	5 671 164
Muud äritulud	85 098	155 760
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 520 182	-2 160 082
Mitmesugused tegevuskulud	-625 170	-440 701
Tööjõukulud	-447 278	-152 519
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 031	-160 364
Muud ärikulud	-11 283	-973 727
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 356 262	1 939 531
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 642 500	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-365 400
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 223	0
Intressitulud	3 234 503	2 170 252
Intressikulud	-883 954	-770 211
Muud finantstulud ja -kulud	-27	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 359 507	2 974 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 359 507	2 974 172

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 356 262	1 939 531
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 031	160 364
Muud korrigeerimised	-16 045	803 915
Kokku korrigeerimised	-15 014	964 279
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 953	-74 727
Varude muutus	-528 792	-3 317 211
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 059 298	1 049 078
Laekunud intressid	3 439 078	808 156
Makstud intressid	-1 422 348	-725 436
Kokku rahavood äritegevusest	2 761 935	643 670
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 974	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-21 000	-5 375
Laekunud tütarettevõtjate müügist	8 654 375	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-289 259	-2 350 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	885 121	0
Antud laenud	-23 822 125	-9 296 750
Antud laenude tagasimaksed	13 702 646	8 267 354
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-50 018	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-944 234	-3 384 771
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	12 287 774	14 429 591
Saadud laenude tagasimaksed	-13 982 738	-11 937 202
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 694 964	2 492 389
Kokku rahavood	122 737	-248 712
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 057	285 769
Raha ja raha ekvivalentide muutus	122 737	-248 712
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	159 794	37 057

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	6 391	639	25 916 595	25 923 625
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	6 391	639	25 916 595	25 923 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 974 172	2 974 172
Muud muutused omakapitalis			2 500	2 500
31.12.2021	6 391	639	28 893 267	28 900 297
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	6 280 202	6 280 202
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	6 391	639	35 173 469	35 180 499
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Osaühing Favorte (registrikood: 10040012) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	30.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitan osaühing Favorte 2022 aasta aastaaruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Favorte osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Favorte ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Favorte (registrikood: 10040012) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 445 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 145 218
Kokku	42 591 062
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 591 062
Kokku	42 591 062

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 445 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 145 218
Kokku	42 591 062
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	42 591 062
Kokku	42 591 062

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	5230493	89.01%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	645615	10.99%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rainer Hinno	37008040237		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318900
Faks	+372 6318950
E-posti aadress	favorte@favorte.ee
Veebilehe aadress	www.favorte.ee