

363 371

10040012
10120 Tallinn

01.01.2008

AS FAVORTE

10040012

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2008-31.12.2008

Äriregistri nr. 10040012

Juriidiline aadress: Uus-Sadama 21
10120 Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: 372 6 318 900
Faks: 372 6 318 950

Põhitegevusala: Kinnisvaraarendus

Audiitor: Piret Kann Smirnov
Tunnistus nr.330



Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksud	13
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Muud tegevuskulud	16
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	19
Favorte AS müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	20

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Kontaktandmed :

	Juriidiline aadress:	Äriregistri nr.	Telefon:	Faks:	Põhitegevusala:
AS Favorte	Uus-Sadama 21 10120 Tallinn	10040012	372 6 318 900	372 6 318 950	kinnisvaraarendus

Ettevõtte põhitegevusaladeks on kinnisvara ostu-, müügi- ja renditehingud, eluruumide haldamis- ja hooldusteenuste osutamine.

AS Favorte omanikud 2008. aasta majandusaasta aruande kinnitamisel on järgmised:

RAINER HINNO (IK 37008040237) elukoht –Tallinn

100 % aktsiate omanik - 29 400 lihtaktsiat à 100 krooni.

TEGEVUSARUANNE

AS Favorte müügitulu oli 2008.aastal 39 935 tuhat krooni ja puhaskasum 11 348 tuhat krooni. Omakapital on aastalõpu seisuga 314 977 tuhat krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh kr)	39 935	31 192
Tulu kasv	28,0%	-42,1%
Puhaskasum (tuh kr)	11 348	18 143
Kasumi kasv (%)	-40,4	-52,9
Puhasrentaablus (%)	28,4	58
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,5	3,7
ROA (%)	3,6	6,0
ROE (%)	3,9	7,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- ☐ Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- ☐ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100
- ☐ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- ☐ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ☐ ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ☐ ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2008.a lõpu seisuga oli ettevõttes tööl 4 töötajat. Aasta tööjõukulude üldsumma oli 1 186 tuhat krooni, sellelt palgakulu moodustas 890 tuhat krooni ning sotsiaalmaksu- ja töötuskindlustuskulu 296 tuhat krooni. Juhatusel liikme töötasu 2008.a. oli 156 000 krooni.

2008.a ühinesime oma tütarfirma Oü-ga Meleski-Melgapõllu Põllumajandussaadused. Ettevõtte tegeles 2008 aastal aktiivselt talle kuuluvate kruntide ja korterite müügiga. Kortereid müüsimise põhiliselt uues korterelamus Komeedi 16a, Tallinn. Aasta lõpus toimus suurem maatehing Maanteeametiga kus müüsimise Vão ristas asuvad kinnistud mis jäävad ristmiku tulevase laiendamise alale. Tegelesime ka olemasolevate kinnisvara arendusprojektidega. Detailplaneeringud kehtestati Villardi 9, Tallinn, Mahtra 46, 50a, Tallinn; Härjapea 20, Tallinn; Künnipõllu, Orupõllu, Sauki Rae vallas; Uue-Suurekivi I ja II Jõelähtme vallas. Detailplaneeringud algatati Tähetorni 90b, 96 Tallinn; Paldiski mnt 243b Tallinn.

2009 aastal jätkame korterite ja kruntide müüki ja arendusprojektidega tegelemisega.



Rainer Hinno
Juhatusel esimees

Tallinn, 30. juuni 2009

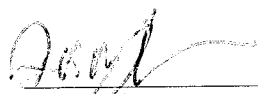
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 16 toodud AS-i FAVORTE 2008.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. emaettevõtte ja gruppi kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.



Rainer Hinno
Juhatusesimees

Tallinn, 30. juuni 2009

BILANSS

(kroonides)

AKTIVA (VARAD)

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	1 609 534	710 041
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	4 815 456	6 584 028
Nõuded tütarettevõttele		0	1 179 070
Nõuded ja ettemaksed	4,5	9 443 750	18 236 048
Varud	6	140 709 244	155 569 702
Käibevara kokku		156 577 984	182 278 889
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud ja nõuded	3	43 798 725	53 015 916
Kinnisvarainvesteeringud	7	114 600 000	54 455 000
Materiaalne põhivara	8	0	0
Põhivara kokku		158 398 725	107 470 916
AKTIVA (VARAD) KOKKU		314 976 709	289 749 805

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	9	19 499 232	46 609 438
Võlad ja ettemaksed	10,5	1 457 741	1 845 389
Lühiajalised kohustused kokku		20 956 973	48 454 827

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	9	6 166 964	14 361 719
Pikaajalised kohustused kokku		6 166 964	14 361 719
KOHUSTUSED KOKKU		27 123 937	62 816 546

OMAKAPITAL

Aktsiakapital		2 940 000	2 940 000
Ülekurss (aazio)		0	0
Kohustuslik reservkapital		342 892	342 892
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		273 221 766	204 612 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)		11 348 114	19 037 478
OMAKAPITAL KOKKU		287 852 772	226 933 259
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		314 976 709	289 749 805

KASUMIARUANNE
 (kroonides)
SKEEM 1

	Lisad	2008	2007
Müügitulu	11	39 935 276	31 189 159
Muud äritulud	12	1 941 942	5 685 495
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-17 790 494	-11 010 236
Muud tegevuskulud	15	-1 730 301	-1 306 702
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-890 405	-1 069 962
Sotsiaalmaks		-296 068	-355 493
Tööjõu kulud kokku		-1 186 473	-1 425 455
Põhivara kulum ja väärtuse langus		0	-21 263
Muud ärikulud	13	-6 949 534	-5 376 708
Ärikasum (-kahjum)		14 220 416	17 734 290
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud (tulud)		-4 650 958	-4 658 728
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-2 314 279	-2 066 678
Muud finantstulud ja -kulud		4 092 935	8 028 594
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 872 302	1 303 188
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		11 348 114	19 037 478
Aruande puhaskasum (-kahjum)		11 348 114	19 037 478

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisad	2008	2007
RAHAVOOD PÕHITEGEVUSEST			
Ärikasum		14 220 416	17 734 290
<i>Korrigeerimised(+/-)</i>			
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	7	-1 364 174	-5 130 800
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	7	3 400 000	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	0	21 263
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	12 154 243	-11 380 790
Ühinemise rahavood		1 797 384	0
Varude muutus	6	14 860 458	-25 365 244
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10	-232 778	-525 015
Makstud intressid		-4 805 828	-4 416 661
RAHAVOOD PÕHITEGEVUSEST KOKKU		40 029 721	-29 062 957
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara / kinnisvarainvesteeringu müük	7	7 819 174	7 000 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	-8 985 712	-9 672 914
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-32 697 180
Muude finantsinvesteeringute müük		1 923 813	41 079 058
Antud laenud		-11 402 631	-27 513 619
Antud laenude tagasimaksed		10 443 736	22 550 903
Saadud intressid		81 336	1 836 894
RAHAVOOD INV.-TEGEVUSEST KOKKU		-120 284	2 583 142
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		13 504 238	20 200 546
Saadud laenude tagasimaksed		-52 491 938	-18 984 511
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-10 961	-391 623
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-38 998 661	824 412
RAHAVOOD KOKKU		910 776	-25 655 403
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		710 041	28 432 149
Raha ja raha ekvivalentide muutus		910 776	-25 655 403
Valuutakursside muutuste mõju		-11 283	-2 066 705
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 609 534	710 041

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2007	2 940 000	342 892	160 808 149	164 091 041
Ühinemine OÜ Reinhard Varahaldusega		0	835 114	835 114
Kinnisvarainvesteeringu esmane üleshindamine	0	0	42 969 626	42 969 626
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	19 037 478	19 037 478
Saldo seisuga 31.12.2007	2 940 000	342 892	223 650 367	226 933 259
Ühinemine OÜ Meleski-Melgapõllu-ga	0	0	8 557 111	8 557 111
Kinnisvarainvesteeringu esmane üleshindamine	0	0	41 014 288	41 014 288
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	11 348 114	11 348 114
Saldo seisuga 31.12.2008	2 940 000	342 892	284 569 880	287 852 772

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 284 569 880 krooni.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Favorte 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. 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 nüüdiseväärtusest. 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.

Muud nõuded

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 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).

Varude müügi korral on soetusmaksumuse arvestamisel kasutatud individuaalse hindamise meetodit. Varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad ja naende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte omab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride 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. Muud hooldus- ja remondikulud 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	8%
Muu inventar ja IT seadmed	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 "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

31.dets. 2006 teostati AS Favorte juhutuse otsusega 100% amortiseerunud põhivarade mahakandmine.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivarana oli arvel raamatupidamisprogramm SAF, amortisatsioonimääraga 20%.

31.dets.2007 juhutuse otsusega kanti nimetatud põhivara maha seoses väärtuse 100%-lise amortiseerumise ning vara kasutamise lõpetamisega.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad

amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustused

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

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

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasude kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - 31.detsembri seisuga. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu on aruandeperioodil majandusliku kasu suurenemine, millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste 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 loetud notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimise kuupäev.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	295 187	530 486
Pangakontod	1 314 347	179 555
Raha kokku	1 609 534	710 041

Lisa 3 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised finantsinvesteeringud		
Muud aktsiad ja väärtpaberid	4 815 456	6 584 028
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	4 815 456	6 584 028
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Muud aktsiad ja väärtpaberid	0	201 037
Pikaajalised nõuded	43 798 725	52 814 879
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	43 798 725	53 015 916

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 193 330	13 911 201
<i>Ostjatelt laekumata arved</i>	1 700 603	14 115 865
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-507 273	-204 664
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	185 987	255 641
Muud lühiajalised nõuded	8 042 388	3 830 909
<i>Intressid</i>	7 014 441	3 652 496
<i>Muud nõuded</i>	1 027 947	178 413
Ettemaksed teenuste eest	22 045	238 297
Nõuded ja ettemaksed kokku	9 443 750	18 236 048

Lisa 5 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	185 987	0	255 641	0
Üksikisiku tulumaks	0	26 732	0	28 066
Sotsiaalmaks	0	44 082	0	51 304
Töötuskindlustus	0	958	1	1 155
Kogumispension	0	2 639	0	3 076
Maksuintressid	0	8 534	0	0
Maksud kokku	185 987	82 945	255 642	83 601

Lisa 6 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisasjad	131 818 972	147 576 085
Investeeringud kinnisasjadele	8 534 695	7 488 040
Muud kaubad	355 577	505 577
Varud kokku	140 709 244	155 569 702

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud**Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes**

Saldo 31.12.2006	3 000 000
Ühinemine OÜ Reinhard Varahaldusega	2 582 000
Ümberklassifitseerimine varudest kinnisvarainvesteeringuks	5 903 374
Kinnisvarainvesteeringu esmane hindamine	42 969 626
Saldo 31.12.2007	54 455 000

Saldo 31.12.2007	54 455 000
Ühinemine OÜ Meleski-Melgapõllu-ga	20 192 288
Ümberklassifitseerimine varudest kinnisvarainvesteeringuks	8 985 712
Kinnisvarainvesteeringu esmane hindamine	41 014 288
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamine	-3 592 288
Kinnisvarainvesteeringu müük	-6 455 000
Saldo 31.12.2008	114 600 000

Lisa 8 Materiaalne põhivara**Saldo seisuga 31.12.2008**

Soetusmaksumus	147 365
Akumuleeritud kulum	-147 365
Jääkmaksumus	0

Lisa 9 Laenukohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>				Intressimäär
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	
Pangalaenu	22 855 157	17 974 490	4 627 818	252 849	6 kuu EURIBOR+2-5%
Kapitalirendikohustused	1 311 039	24 742	1 286 297	0	6 kuu EURIBOR+2-5%
Muud lühiajalised laenu	1 500 000	1 500 000	0	0	
Laenukohustused kokku	25 666 196	19 499 232	5 914 115	252 849	

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Intressimäär
Laenu	60 971 157	46 609 438	13 977 910	383 809	6 kuu EURIBOR+2-3%
Laenukohustused kokku	60 971 157	46 609 438	13 977 910	383 809	

2008. aastal saadi müügi-tagasirendi tehinguga laenu 1 322 000 krooni.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	1 088 266	720 201
Võlad töövõtjatele	71 486	129 142
Maksuvõlad	82 945	83 601
Muud lühiajalised võlad	127 847	153 428
Intressivõlad	87 197	242 068
Saadud ettemaksed	0	516 949
Võlad ja ettemaksed kokku	1 457 741	1 845 389

Lisa 11 Müügitulu

Käive Eestis

AS FAVORTE müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2008	2007
Kinnisvara müük	37 331 144	28 528 814
Rendi-, üüri- haldamis- jm.teenused	2 604 132	2 660 345
Müügitulu kokku	39 935 276	31 189 159

Kogu müügitulu oli Eesti Vabariigi sisene.

Lisa 12 Muud äritulud

	2008	2007
Kahjude hüvitus, saadud viivised	220 477	0
Kinnisvarainvesteeringute müügitulu	1 364 174	5 130 000
Alla hinnatud nõuete laekumine:		
Ostjate arved	41 883	34 847
Muud nõuded	180 849	0
Muud äritulud	134 559	520 648
Muud äritulud kokku	1 941 942	5 685 495

Lisa 13 Muud ärikulud

	2008	2007
Kinnisvarainvest. ümberhindamine	3 400 000	0
Muud kulud kinnisvarainvesteeringutele	192 288	0
Nõuete allahindlused:		
Muud nõuded	2 456 586	4 521 235
Maamaks	843 696	343 020
Muud ärikulud	56 964	512 453
Muud ärikulud kokku	6 949 534	5 376 708

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Kaubad müügiks	14 403 572	8 678 643
Teenuste kulud	3 269 922	2 187 593
Rendikulud	117 000	144 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	17 790 494	11 010 236

Lisa 15 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Bürooruumide rendi- ja kommunaalmaksete kulud	59 222	61 587
Kontorikulud	83 747	119 134
Mitmesugused teenuste kulud	1 192 914	989 428
Ebatõenäoliste arvete kulu	313 286	99 227
Muud kulud	81 132	37 326
Mitmesugused tegevuskulud kokku	1 730 301	1 306 702

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Favorte saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2008 seisuga 25 666 tuhat krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad: Seatud hüpoteegid kinnistutele bilansilise väärtusega 117 986 tuh. krooni.

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

AS Favorte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke, tütarettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
Tütarettevõtted	0	8 589 070
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	19 344 087	25 745 699
Müügid		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	2 200 874	15 187 864

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a nii nagu ka 2007.a moodustatud allahindluseid AS Favorte käendab OÜ BRT Invest kohustusi summas 4 289 tuh. krooni.

Sõltumatu audiitori aruanne AS Favorte aktsionäridele

Olen auditeerinud AS Favorte (reg.nr. 10040012) 31.detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2008.a., kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 16, on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase kontrollsüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpoolkirjeldatu, viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et olen vastavuses eetikanõuetega ning et olen auditi planeerinud ja läbi viinud omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitluslaadi hindamist.

Olen seisukohal, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Märkusega arvamuse avaldamise alus – informatsiooni piiratus

AS Favorte bilansis seisuga 31.12.2008 on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna (müügiotel) Venemaa tütarettevõtte OOO Prominvest osad soetusmaksumuses 4 815,5 tuh. kr. Lisaks on bilansis olulises summad nõuded ülaltoodud tütarettevõtte vastu (koos arvestatud intressidega 23 903,2 tuh. kr.). Müügiotel tütarettevõtte majandustegevus seisneb Venemaal Leningradi oblastis asuva kinnisvarainvesteeringu hoidmises turuväärtuse kasvu eesmärgil. Ettevõtte ei ole esitanud audiitorile piisavat tõendusmaterjali ülalpooltoodud kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse kohta ning arvestades Venemaa kinnisvaraturu üldist madalseisu ja ebastabiilsust, puudub audiitoril usaldusväärne informatsioon tütarettevõtte õiglase väärtuse kohta ja nõuete laekumise tõenäolisuse kohta.

EV vannutatud audiitor
Piret Kann Smirnov
KV tunnistus nr. 330
Pärnu mnt. 377 Tallinn
GSM 5653570

Arvamus

Olen seisukohal, et välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Favorte finantsseisundit seisuga 31.detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 29. juunil 2009.a.

Lugupidamisega



EV vannutatud audiitor
Piret Kann Smirnov
EV omistus nr. 330
Pärnu mnt. 377 Tallinn
5653570

*Piret Kann Smirnov, EV vannutatud audiitor, kv.t.nr.330
OÜ Audiitorbüroo Piret Kann reg.nr.10616667
Pärnu mnt.377 Tallinn 10919, 56 53570, pirkan@hotmail.ee*

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS FAVORTE juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 11 348 114 krooni alljärgnevalt:

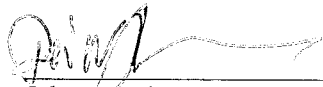
jätta 2008. majandusaasta kasum jaotamata.



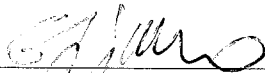
Rainer Hinno
Juhatuse esimees

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

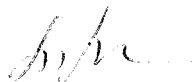
AS Favorte 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt
30. juunil 2009 otsusega, allkirjastamine 30. juunil 2009:



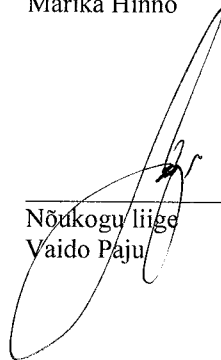
Juhatusesimees
Rainer Hinno



Nõukogu esimees
Elje Hinno



Nõukogu liige
Marika Hinno



Nõukogu liige
Vaido Paju

AS Favorte müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK kood	Tegevusala	2008	2007
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	37 331 144	28 528 814
68201	Enda või rendilevõetud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	2 604 132	2 660 345