

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Favorte Laki

registrikood: 16008618

tänavanimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6318900

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tööjõukulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Lisa 7 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Favorte Laki asutati 13.07.2020.a.

Ettevõtte omandas 2020.a Laki tn 4, Tallinn kinnistu ning 2021.a lasi sinna ehitada stock-office tüüpi ärihoone. Hoones asuvad äripinnad on üürnikele üle antud.

2022.aastal jätkatakse Laki 4, Tallinn ärihoone väljaüürimist.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu (eurodes)	163 522	746
Käibe kasv %	100,0%	100,0%
Puhaskasum (eurodes)	456 873	-27 144
Kasumi kasv (%)	100,0%	0,0%
Puhasrentaablus (%)	279%	-3639%
Omakapital	432 229	-24 644
ROE (%)	106%	110%
Varad kokku	3 288 621	772 200
ROA (%)	14,0%	-4,0%
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		

Priit Paiste
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 163	7 220	
Nõuded ja ettemaksed	50 458	9 234	
Varud	0	755 746	
Kokku käibevarad	52 621	772 200	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 236 000	0	2
Kokku põhivarad	3 236 000	0	
Kokku varad	3 288 621	772 200	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	472 438	760 000	3
Võlad ja ettemaksed	173 652	36 844	
Kokku lühiajalised kohustised	646 090	796 844	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 210 302	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	2 210 302	0	
Kokku kohustised	2 856 392	796 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 144	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 873	-27 144	
Kokku omakapital	432 229	-24 644	
Kokku kohustised ja omakapital	3 288 621	772 200	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	13.07.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	163 522	746	
Muud äritulud	452 925	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 653	-173	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 620	-178	
Ärikasum (kahjum)	582 174	395	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-125 302	-27 539	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	456 873	-27 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 873	-27 144	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev 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.

OÜ Favorte Laki kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvaid nõudeid on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Varem kuludesse kantud ning lootusetuks muutunud arved kantakse bilansist välja.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust.

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 õiglates väärtuses.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätteid. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Favorte Laki OÜ ei ole majandusaastal 2018, 2019 ega 2020 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti

Seotud osapooled

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

OÜ Favorte Laki käsitleb seotud osapooltena:

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

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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
13.07.2020	0
31.12.2020	0
Ümberliigitamised	3 236 000
31.12.2021	3 236 000

Favorte Laki OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Laki 4, Tallinn, Harjumaa.

Kinnisvarainvesteering valmis 2021. aastal ja hinnati varudest ümber õiglasesse väärtusesse.

Õiglase väärtuse määramine on teostatud ettevõtte siseselt. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,2%, vakantsuse määr 0-3%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena.

Kinnistule on seatud hüpoteek pangalaenu tagatiseks.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	363 146	363 146			12%	euro	31.12.2022	5
Lühiajalised laenud kokku	363 146	363 146						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 319 594	109 292	2 210 302		Euribor + 2,9%	euro	15.09.2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 319 594	109 292	2 210 302					
Laenukohustised kokku	2 682 740	472 438	2 210 302					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	760 000	760 000			12%	euro	31.12.2021	5
Lühiajalised laenud kokku	760 000	760 000						
Laenukohustised kokku	760 000	760 000						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	3 236 000	755 746
Kokku	3 236 000	755 746

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Laki 4, Tallinn.

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttes tööjõukulusid ei olnud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Favorte OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	475 097	787 540	3
Kokku laenukohustised	475 097	787 540	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 125	349	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 125	349	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	787 540	736 000	1 132 854	475 097	84 411	3
Kokku laenukohustised	787 540	736 000	1 132 854	475 097	84 411	

OSTETUD	2021	13.07.2020 - 31.12.2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	7 712	1 451
Kokku ostetud	7 712	1 451

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 puhkes sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel. Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti mõju kohta ettevõttele.

Küll aga võib eeldada, et ettevõtte äritegevusele see otsest mõju ei avalda ning ettevõtte jätkab äritegevust 2022. aastal planeeritud mahus.

Lisa 7 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte on tegutsev järgmise 12 kuu vältel:

- omaniku laenu pikendatakse 2022.a lõpus;
- prognoositav aastane rahavoog üüritulust on ca 250 tuhat eurot, pangalaenu maksed on ca 174 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2022

OÜ Favorte Laki (registrikood: 16008618) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PAISTE	Juhatuse liige	24.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Favorte Laki osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Favorte Laki raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses nagu asjakohane ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Favorte Laki finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Elina Morel

Vandeaudiitori number 715

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

25.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Favorte Laki (registrikood: 16008618) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	25.05.2022
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	25.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 873
Kokku	429 729
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	429 729
Kokku	429 729

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 873
Kokku	429 729
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	429 729
Kokku	429 729

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	82333	50.35%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	81189	49.65%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Favorte	10040012	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318900
E-posti aadress	favorte@favorte.ee