

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Favorte Laki

registrikood: 16008618

tänav a nimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori 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.

2023.aastal jätkatakse Laki 4, Tallinn ärihoone väljaüürimist.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	314 366	163 522
Käibe kasv %	92%	21821%
Puhaskasum (eurodes)	722 811	456 873
Kasumi kasv (%)	58%	-1783%
Puhasrentaablus (%)	230%	279%
Omakapital	1 155 040	432 229
ROE (%)	63%	106%
Varad kokku	3 917 179	3 288 621
ROA (%)	18%	14%
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		

Hendri Andreas Hinno
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 575	2 163	
Nõuded ja ettemaksed	9 604	50 458	
Kokku käibevarad	11 179	52 621	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 906 000	3 236 000	2
Kokku põhivarad	3 906 000	3 236 000	
Kokku varad	3 917 179	3 288 621	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	99 241	472 438	3
Võlad ja ettemaksed	63 252	173 652	
Kokku lühiajalised kohustised	162 493	646 090	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 597 733	2 210 302	3
Võlad ja ettemaksed	1 913	0	
Kokku pikaajalised kohustised	2 599 646	2 210 302	
Kokku kohustised	2 762 139	2 856 392	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	429 729	-27 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	722 811	456 873	
Kokku omakapital	1 155 040	432 229	
Kokku kohustised ja omakapital	3 917 179	3 288 621	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	314 366	163 522	
Muud äritulud	616 085	452 925	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 888	-15 653	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 358	-18 620	
Ärikasum (kahjum)	848 205	582 174	
Intressitulud	1	1	
Intressikulud	-125 395	-125 302	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	722 811	456 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	722 811	456 873	

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 õiglasel väärtusel.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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 ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted 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 eraldisena 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 2019-2021 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022. aastal makstavatele

dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Favorte Laki OÜ ei ole majandusaastal 2019, 2020 ega 2021 dividendide 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.

OÜ Favorte Laki käsitleb seotud osapooltena:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	3 236 000
31.12.2021	3 236 000
Ostud ja parendused	54 861
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	615 139
31.12.2022	3 906 000

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 8,36%, vakantsuse määr 0-3%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena.

Kinnistule on seatud hüpoteek pangalaenu tagatiseks.

2022.a soetati Mustjõe 39b, Tallinn kinnistu, mis samuti võeti arvele kinnisvarainvesteeringuna. Kinnistul asub alajaam, kust Laki 4 kinnistu saab vajaliku elektri.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	99 241	99 241			Euribor + 2,9%	euro	15.09.2026	
Lühiajalised laenud kokku	99 241	99 241						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 112 733	0	2 112 733		Euribor + 2,9%	euro	15.09.2026	
Laen omanikult	485 000	0	485 000		12%	euro	31.12.2027	5
Pikaajalised laenud kokku	2 597 733		2 597 733					
Laenukohustised kokku	2 696 974	99 241	2 597 733					

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	3 856 000	3 236 000
Kokku	3 856 000	3 236 000

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 REIF usaldusfond
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	486 913	475 097	3
Kokku laenukohustised	486 913	475 097	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	3 125	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	3 125	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	475 097	485 000	0	485 000	1 913	3
Kokku laenukohustised	475 097	485 000	0	485 000	1 913	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	7 712
Kokku ostetud		7 712

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

Lisas 3 on toodud seotud osapooltelt saadud laenude olulised tingimused.

14.12.2022 müüs Osaühing Favorte oma osaluse OÜ-s Favorte Laki Favorte REIF usaldusfondile. Sellest tulenevalt kajastub 31.12.2021 seisuga laenukohustis Osaühing Favorte ees, kuid 2022.a jooksul saadud laenudena on kajastatud ainult Favorte REIF usaldusühingu poolt antud laenud.

Lisa 6 Tegevuse jätkuvus

Lühiajalised kohustised ületavad käibeharaksid, kuid lühiajalisi kohustusi tasutakse üüritud laekumistest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

OÜ Favorte Laki (registrikood: 16008618) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRI ANDREAS HINNO	Juhatuse liige	20.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Favorte Laki 2022. aasta majandusaasta aruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Favorte Laki osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Favorte Laki raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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 vastutus 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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistes 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Favorte Laki finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Andris Jegers
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
21.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Favorte Laki (registrikood: 16008618) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	21.06.2023
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	21.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	429 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	722 811
Kokku	1 152 540
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 152 540
Kokku	1 152 540

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	429 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	722 811
Kokku	1 152 540
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 152 540
Kokku	1 152 540

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	314366	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Favorte REIF usaldusfond	16581683	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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