

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Favorte Rae OÜ

registrikood: 14519088

tänavanimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

telefon: +372 5017100, +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

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2018.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2022. aastal jätkas Favorte Rae OÜ Veldi 5, Veneküla ja Kanarbiku 15/3, Järveküla ärihoone välja üürimist. Nimetatud tegevust jätkatakse ka 2023.aastal.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	367 513	268 797
Käibe kasv %	37%	199%
Puhaskasum (eurodes)	1 234 961	85 741
Kasumi kasv (%)	1340%	0%
Puhasrentaablus (%)	336%	32%
Omakapital	1 231 166	-3 795
ROE (%)	100%	-2259%
Varad kokku	4 422 248	2 311 956
ROA (%)	28%	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		

Hendri Andreas Hinno
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 732	4 478	
Nõuded ja ettemaksed	33 041	24 182	
Varud	120 475	2 283 296	
Kokku käibevarad	157 248	2 311 956	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 265 000	0	2
Kokku põhivarad	4 265 000	0	
Kokku varad	4 422 248	2 311 956	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	92 549	569 752	3
Võlad ja ettemaksed	82 458	187 589	
Kokku lühiajalised kohustised	175 007	757 341	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 012 623	1 558 410	3
Võlad ja ettemaksed	3 452	0	
Kokku pikaajalised kohustised	3 016 075	1 558 410	
Kokku kohustised	3 191 082	2 315 751	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 295	-92 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 961	85 741	
Kokku omakapital	1 231 166	-3 795	
Kokku kohustised ja omakapital	4 422 248	2 311 956	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	367 513	268 797	
Muud äritulud	1 134 310	215	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 677	-52 423	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 018	-7 201	
Ärikasum (kahjum)	1 393 128	209 388	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-158 168	-123 649	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 234 961	85 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 961	85 741	

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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne ja kõik selle lisad on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Bilansis kajastuvaid nõudeid on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kulusse ja kajastatakse bilansis eraldi real "ebatõenäoliselt laekuvad arved". Varem kulusse kantud ning lootusetuks muutunud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Ettevõtte käsitleb varudena ka edasimüümise või arendamise eesmärgil soetatud kinnisvara.

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 väärtuses.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, maksuvõlad, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

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 müüdüd 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 eraldi 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. Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2020-2021 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Favorte Rae OÜ ei ole majandusaastal 2019, 2020 ega 2021 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

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

Favorte Rae OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutele 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 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	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	779 838
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 134 063
Ümberliigitamised	2 351 099
31.12.2022	4 265 000

Favorte Rae OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid Rae vallas: Kanarbiku tee 15, Järveküla ning Veldi tee 5, Veneküla.

Kanarbiku tee 15 objekt soetati 2022.a-I, Veldi tee 5 objekt oli varem arvel varuna ning ümberklassifitseeriti.

Õiglase väärtuse määramine on teostatud ettevõtte siseselt.

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena, oluline osa kasumist tekkis 30.06.2022 ümberklassifitseerimisel ja õiglasele väärtusele hindamisel.

30.06.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 7,80%, vakantsuse määr 0-3%, 5-aastane rahavoo prognoos).

31.12.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,36%, vakantsuse määr 0-3%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Kinnistutele on seatud hüpoteek pangalaenu tagatiseks.

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	92 549	92 549			Euribor+2,9%	euro	28.04.2027	
Lühiajalised laenud kokku	92 549	92 549						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 137 623	0	2 137 623		Euribor+2,9%	euro	28.04.2027	
Laen omanikult	875 000	0	875 000		12%	euro	31.12.2027	5
Pikaajalised laenud kokku	3 012 623	0	3 012 623					
Laenukohustised kokku	3 105 172	92 549	3 012 623					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	93 252	93 252			Euribor+2,9%	euro	28.09.2027	
Laen omanikult	476 500	476 500			12%	euro	31.12.2022	5
Lühiajalised laenud kokku	569 752	569 752						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 558 410	0	1 558 410		Euribor+2,9%	euro	28.09.2027	
Pikaajalised laenud kokku	1 558 410		1 558 410					
Laenukohustised kokku	2 128 162	569 752	1 558 410					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	4 265 000	2 283 296
Kokku	4 265 000	2 283 296

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Kanarbiku tee 15, Järveküla ning Veldi tee 5, Veneküla.

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Favorte Rae OÜ-l puudusid tööjõukulud aruandeperioodil.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Favorte REIF usaldusfond
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	878 452	0	3
Kokku laenukohustised	878 452	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	875 000	0	875 000	3 452	3
Kokku laenukohustised	0	875 000	0	875 000	3 452	

Favorte Rae OÜ ei ole aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Lisas 3 on toodud seotud osapooltelt saadud laenude olulised tingimused.

Lisa 6 Tegevuse jätkuvus

Lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid, kuid lühiajalisi kohustusi tasutakse üüritulu laekumistest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Favorte Rae OÜ (registrikood: 14519088) 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 Favorte Rae OÜ 2022. aasta majandusaasta aruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Favorte Rae OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Favorte Rae OÜ 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Favorte Rae OÜ 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

Favorte Rae OÜ (registrikood: 14519088) 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)	-6 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 961
Kokku	1 228 666
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 228 666
Kokku	1 228 666

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 234 961
Kokku	1 228 666
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 228 666
Kokku	1 228 666

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	367513	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
Mobiiltelefon	+372 5017100
E-posti aadress	favorte@favorte.ee