

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 27.09.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Favorte REIF usaldusfond

registrikood: 16581683

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6318900, +372 5073496

e-posti aadress: hendri.hinno@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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Muud ärikulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	14
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	14
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	15
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Favorte REIF usaldusfond asutati 27.09.2022. aastal. Fondi näol on tegemist mitteavaliku kinnise usaldusfondiga, mille eesmärk on pakkuda fondi investoritele võimalust saada osa rahavoogu tootvast ärikinnisvarast. Fondi investeerimisportfell keskendub peamiselt kaasaegsete keskkonnasäästlike stock-office hoonete omandamisele, olles seega esimene sellelaadne kinnisvarafond Baltimaades. Stock-office kontseptsioon ühendab endas lao-, tootmis-, kontori- ja esindusruumid. Selline „mitu ühes“ lahendus võimaldab nii keskmise suurusega kui ka kiiresti kasvavatel ettevõtetel oma meeskonda koos hoida, suurendades seeläbi äriprotsesside efektiivsust ja paindlikkust. Kiiresti muutuv ärikeskkonnas loob agiilse meeskonna koondamine ühe katuse alla sünergia, mis annab märkimisväärse eelise killustunud protsesside ning logistika ees.

Fond alustas tegevust jaanuaris 2023. a, mil viidi lõpule esimene sulgemisvoor. Fondi pikaajaline siht on jätkata investeerimist stock-office tüüpi rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse ning kasvatada Fondi varade mahtu 100 mln euron. Fondi algusaastail on investeringud suunatud peamiselt Eesti kinnisvaraturule, kuid võimalus on ka laiendada tegevust Läti ja Leedu turule. Igaaastased tegelikud mahud aga sõltuvad laiemalt nii globaalsetest arengutest kui kitsamalt Balti riikide, eelkõige Eesti ärikinnisvaraturu olukorrast.

Fondi kõik investeringud ja varad seisuga 31.12.2023 asusid Eestis.

Nii Eesti kui ka teiste Balti riikide kinnisvaraturgu mõjutab majanduse olukord. Positiivse arenguna saab välja tuua energiahindade ning inflatsiooni stabiliseerumise, kuid mullu suvel alanud intressimäärade tõstmise tsükel on kujunenud kõige kiiremaks euroala ajaloos. Vähem kui aastaga on intressimäärasid tõstetud 4 protsendipunkti võrra, mistõttu on laenukasutuse kulud ettevõtjatele oluliselt suurenenud ning piirab nende laienemise- ja arendusplaane. Seetõttu on ärikinnisvara turul tehinguaktiivsus Baltikumis pigem madal. Praegu valitseva ebakindluse taandudes võib oodata investeringute taastumist, kuid kõrgemate intressimäärade tõttu saab see aga olema vaoshoitum.

Fondi valitseb Finantsinspektsiooni registreeringuga Fondi täisosanik Favorte Fondijuhtimise OÜ, mille juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikmed on Hendri Andreas Hinno ja Rainer Hinno. Juhatuse liikmed osalevad Fondi tütarettevõtete juhtorganite töös.

Fond teostab oma kinnisvarainvesteeringuid ja arendustegevust läbi tütarettevõtete. Seisuga 31.12.2023 oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 22 300 m² äripindu. Fondi tütarettevõtted on OÜ Härgmäe Laod, OÜ Favorte Laki ja Favorte Rae OÜ.

Fond lõpetas 2023.a majandusaasta teenides 128 tuhat eurot puhaskasumit. Puhaskasumit mõjutas märkimisväärselt tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindamine, mille tulemusena vähenes puhaskasum 688 tuhande euro võrra. Investoritele maksti jooksvast tulust välja 458 tuhat eurot ning investorite investeringu tootlus (IRR) oli 7,8%. Fond ega Fondi tütarettevõtted ei ole dividende maksnud ning dividendide maksmist ei planeerita ka lähitulevikus.

Aruandeperioodil ei toimunud ning Fond ei kavanda lähitulevikus ühinemisi, jagunemisi, ümberkujundamisi või muul moel muudatusi konsolideerimisgrupi koosseisus.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	2 412 906	0
Käibe kasv %	100%	0%
Ärikasum	940 604	0
Ärikasumi määr %	39,0%	
Puhaskasum (eurodes)	128 323	0
Kasumi kasv (%)	100%	
Puhasrentaablus (%)	5,3%	0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,217	0
Omakapital	11 843 270	0
ROE (%)	1,1%	0%
Varad kokku	25 794 897	0
ROA (%)	0,5%	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		
* Ärikasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		

Hendri Andreas Hinnos
Favorte Fondijuhtimise OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	27.09.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 046	0	
Nõuded ja ettemaksed	121 376	0	
Varud	120 475	0	
Kokku käibevarad	288 897	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	25 506 000	0	3
Kokku põhivarad	25 506 000	0	
Kokku varad	25 794 897	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	590 872	0	4
Võlad ja ettemaksed	742 280	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 333 152	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 618 475	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	12 618 475	0	
Kokku kohustised	13 951 627	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1	0	
Muu omakapital	11 450 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 946	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 323	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 843 270	0	
Kokku omakapital	11 843 270	0	
Kokku kohustised ja omakapital	25 794 897	0	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022	Lisa nr
Müügitulu	2 412 906	0	6
Muud äritulud	14 916	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-515 548	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-237 098	0	
Muud ärikulud	-734 572	0	9
Ärikasum (kahjum)	940 604	0	
Intressitulud	373	0	
Intressikulud	-812 654	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	128 323	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 323	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	128 323	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	940 604	0
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-1 420 728	0
Kokku korrigeerimised	-1 420 728	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 486	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 727	0
Laekunud intressid	373	0
Makstud intressid	-1 002 884	0
Kokku rahavood äritegevusest	-1 477 394	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-38 572	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-8 650 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 688 572	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 007 989	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1	0
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	11 450 000	0
Makstud dividendid	-229 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 213 012	0
Kokku rahavood	47 046	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	47 046	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 046	0

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
27.09.2022	0	0	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1		128 323	128 324
Muutused muudest omanike sissemaksetest		11 450 000		11 450 000
Väljakuulutatud dividendid			229 000	229 000
Muud muutused omakapitalis			35 946	35 946
31.12.2023	1	11 450 000	393 269	11 843 270

11 450 000 eurot on fondiemissiooni käigus investorite poolt sissemakstud summa. Aasta jooksul maksti jooksvalt kasumit välja summas 229 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev väikeettevõtja lühendatud konsolideeritud 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 REIF usaldusfond kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne ja kõik selle lisad on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Favorte REIF usaldusfond omab 100% osalust tütarettevõtetes Favorte Rae OÜ, OÜ Favorte Laki ja OÜ Härgmäe Laod.

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 kontrolliga majandusüksuse üle.

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

Kontsernisisised 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, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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 kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglaselt väärtuses.

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

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. Müügitulu kajastab müüdud kaupade/teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Maksustamine

Usaldusfondi ei loeta tulumaksuseaduse mõistes ei residendiks ega mitteresidendiks, samuti ei loeta usaldusfondi tulumaksu maksjaks, sh ka erisoodustuse tulumaksu maksjaks. Usaldusfond on vabastatud tulumaksu kinnipidaja kohustustest. Kui usaldusfond teenib äriühinguna puhaskasumit, siis dividendide jaotamine või omakapitali väljamaksete tegemine sissemakseid ületavas osas ei kuulu maksustamisele usaldusfondi poolt. Usaldusfondi investoreid maksustatakse sama moodi nagu siis, kui nad oleksid teinud vastava investeeringu sihtettevõttesse otse, s.t. ilma fondi vahendusega.

Seotud osapooled

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

Favorte REIF usaldusfond käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				27.09.2022	31.12.2023
14519088	Favorte Rae OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	0	100
16008618	OÜ Favorte Laki	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	0	100
14503992	OÜ Härgmäe Laod	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Favorte Rae OÜ	100	14.12.2022	1 150 000
OÜ Favorte Laki	100	14.12.2022	800 000
OÜ Härgmäe Laod	100	14.12.2022	6 700 000

14.12.2022 omandas ettevõtte 100% osaluse üldtoodud tütarettevõtetes. Tegemist on ühise valitseva mõju all oleva äriühendusega ning konsolideeritud bilansis on kajastatud osalused korrigeeritud ostumeetodil.

Emaettevõtte kajastab soetatud osalusi enda bilansis soetusmaksumuses.

Tütarettevõtete soetamisega omandati neile kuuluvad Harjumaal asuvad kinnisvarainvesteeringud väärtuses 25 miljonit eurot, vt lisa 3.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
27.09.2022	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	25 506 000
31.12.2023	25 506 000

Tütarettevõtted omavad mitmeid kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas, Harjumaal.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramine on teostatud ettevõtte siseselt.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,81%, vakantsuse määr 0-3%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	590 872	590 872			Euribor 6k + 2,5-3,2%	euro	28.09.25-05.04.26
Lühiajalised laenud kokku	590 872	590 872					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	12 618 475	0	12 618 475		Euribor 6k + 2,5-3,2%	euro	28.09.25-05.04.26
Pikaajalised laenud kokku	12 618 475		12 618 475				
Laenukohustised kokku	13 209 347	590 872	12 618 475				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	27.09.2022
Ehitised	25 506 000	0
Kokku	25 506 000	0

Lühiajalised kohustised ületavad käibevara, kuid lühiajalisi kohustisi suudetakse täita kinnisvarainvesteeringutelt laekuva rahavooga.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	110 218	110 218
Maksuvõlad	30 861	30 861
Muud võlad	229 000	229 000
Muud viitvõlad	229 000	229 000
Saadud ettemaksed	372 201	372 201
Muud saadud ettemaksed	372 201	372 201
Kokku võlad ja ettemaksed	742 280	742 280

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 412 906	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 412 906	0
Kokku müügitulu	2 412 906	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 412 906	0
Kokku müügitulu	2 412 906	0

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
Kinnisvara kommunaalkulud	-515 548	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-515 548	0

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid tööjõukulud aruandeperioodil.

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-734 572	0
Kokku muud ärikulud	-734 572	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	27.09.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 706	0	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 680	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	51 386	0	

LAENUKOHUSTISED	27.09.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	407 000	0	1 606	
Kokku laenukohustised	0	0	407 000	0	1 606	

OSTETUD	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	312 977	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 520	0
Kokku ostetud	330 497	0

Ettevõtte ei ole aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.
Tagastatud laenukohustis summas 407 000 eurot on eelmisele ainuosanikule Osaühing Favortele tagastatud laen.

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2023	27.09.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 274	0
Kokku käibevarad	6 274	0
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 650 000	0
Nõuded ja ettemaksed	2 758 393	0
Kokku põhivarad	11 408 393	0
Kokku varad	11 414 667	0
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	257 880	0
Kokku lühiajalised kohustised	257 880	0
Kokku kohustised	257 880	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	1	0
Muu omakapital	11 450 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-449 557	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 343	0
Kokku omakapital	11 156 787	0
Kokku kohustised ja omakapital	11 414 667	0

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
Mitmesugused tegevuskulud	-169 476	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-169 476	0
Intressitulud	325 819	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	156 343	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 343	0

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	27.09.2022 - 31.12.2023	27.09.2022 - 27.09.2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-169 476	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	28 880	0
Laekunud intressid	242 193	0
Kokku rahavood äritegevusest	101 597	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-8 650 000	0
Antud laenud	-2 818 500	0
Antud laenude tagasimaksed	152 177	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 316 323	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	11 450 000	0
Makstud dividendid	-229 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 221 000	0
Kokku rahavood	6 274	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 274	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 274	0

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
27.09.2022	0			0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1		156 343	156 344
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			-449 557	-449 557
Muud muutused omakapitalis		11 450 000		11 450 000
31.12.2023	1	11 450 000	-293 214	11 156 787
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			686 483	686 483
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	1	11 450 000	393 269	11 843 270

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

Favorte REIF usaldusfond (registrikood: 16581683) 27.09.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRI ANDREAS HINNO	Täisosaniku esindaja	20.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan Favorte REIF usaldusfondi 2023.a majandusaasta aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Favorte REIF usaldusfond osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Favorte REIF usaldusfond ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 arvamusel.

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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn 10151

21.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Favorte REIF usaldusfond (registrikood: 16581683) 27.09.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	21.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 323
Kokku	393 269
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	393 169
Kokku	393 169

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 323
Kokku	393 269
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	393 269
Kokku	393 269