

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8 Tööjõukulud	14
Lisa 9 Muud ärikulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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 strateegilises plaanis näeme ette võimalust laieneda ka Läti ja Leedu turgudele. Iga-aastaste investeringute tegelik maht sõltub aga suuresti globaalsetest arengutest ning piirkondlikest teguritest, sealhulgas Balti riikide ja eeskätt Eesti ärikinnisvaraturu dünaamikast. Selline paindlikkus võimaldab Fondil kohandada oma äritegevust vastavalt turutingimustele, et tagada investorite jaoks jätkusuutlik ja stabiilne kasv. Fondi kõik investeringud ja varad seisuga 31.12.2024 asusid Eestis.

Balti riikide, sealhulgas Eesti kinnisvaraturgu mõjutavad olulisel määral majanduskeskkonna muutused. Positiivse arenguna võib esile tuua energiahindade ja inflatsiooni stabiliseerumise, mis on loonud teatava kindlustunde. Samas on Euroopa Keskpanga rakendatud kitsendav monetaarpoliitika, mis algas 2022. aasta suvel, toonud kaasa euroala ajaloo kiireima intressimäärade tõusu. Vähem kui aastaga suurendati intressimäärasid 4 protsendipunkti võrra, mis on oluliselt tõstnud nii laenu- kui ka kapitalikasutuse kulusid ettevõtetele. Sellised muutused on piiranud ettevõtete võimalusi laienemis- ja arendustegevuseks. Kuigi 2024. aastal on Euribor püsinud langustrendis, on ärikinnisvara turu tehinguaktiivsus Baltikumis jätkuvalt madal. See viitab ettevaatlikule suhtumisele ning vajadusele kohandada strateegiaid vastavalt muutuvatele majandustingimustele.

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 31.12.2024 oli Fondil kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet, mis omavad kokku 27 tuhat m² äripindu. Fondi tütarettevõtted on OÜ Härgmäe Laod, OÜ Favorte Laki ja Favorte Rae OÜ. 2024. aasta detsembrikuus omandas Fondi tütarettevõte OÜ Härgmäe Laod kinnistu aadressil Mäeküla 7, Tallinn, kus asub 4600 m² suurune stock-office hoone.

Fond lõpetas 2024.a majandusaasta teenides 1 116 tuhat eurot puhaskasumit. Puhaskasumit mõjutas vähesel määral tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindamine, mille tulemusena vähenes puhaskasum ligi 101 tuhande euro võrra. Investoritele maksti 2024.a jooksul jooksvast tulust välja 468 183 eurot ja kuulutati välja 134 500 euro maksmine ning investorite omakapitali sisemine tasuvusmäär (IRR) oli 9,5%. 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	2024	2023
Müügitulu (eurodes)	2 961 550	2 412 906
Käibe kasv %	22,7%	-
Ärikasum	1 931 504	940 604
Ärikasumi määr %	65,2%	39,0%
Puhaskasum (eurodes)	1 116 856	128 323
Kasumi kasv (%)	770,3%	-
Puhasrentaablus (%)	37,7%	5,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,156	0,217
Omakapital	14 357 443	11 843 270
ROE (%)	7,8%	1,1%
Varad kokku	30 945 653	25 794 897

ROA (%)	3,6%	0,5%
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 Hinno
Favorte Fondijuhtimise OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	161 175	47 046	
Nõuded ja ettemaksed	94 478	121 376	
Varud	0	120 475	
Kokku käibevarad	255 653	288 897	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 690 000	25 506 000	3
Kokku põhivarad	30 690 000	25 506 000	
Kokku varad	30 945 653	25 794 897	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	854 990	590 872	4
Võlad ja ettemaksed	784 161	742 280	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 639 151	1 333 152	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 949 059	12 618 475	4
Kokku pikaajalised kohustised	14 949 059	12 618 475	
Kokku kohustised	16 588 210	13 951 627	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1	1	
Muu omakapital	13 450 000	11 450 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-209 414	264 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 856	128 323	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 357 443	11 843 270	
Kokku omakapital	14 357 443	11 843 270	
Kokku kohustised ja omakapital	30 945 653	25 794 897	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 961 550	2 412 906	6
Muud äritulud	17 371	14 916	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-596 023	-515 548	7
Mitmesugused tegevuskulud	-339 216	-237 098	
Muud ärikulud	-112 178	-734 572	9
Ärikasum (kahjum)	1 931 504	940 604	
Intressitulud	5 991	373	
Intressikulud	-820 639	-812 654	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 116 856	128 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 856	128 323	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 116 856	128 323	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 931 504	940 604
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	75 818	-1 420 728
Kokku korrigeerimised	75 818	-1 420 728
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 897	-6 486
Varude muutus	120 475	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-92 618	11 727
Laekunud intressid	5 991	373
Makstud intressid	-820 638	-1 002 884
Kokku rahavood äritegevusest	1 247 429	-1 477 394
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 259 818	-38 572
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-8 650 000
Antud laenud	-200 000	0
Antud laenude tagasimaksed	200 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 259 818	-8 688 572
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 213 600	0
Saadud laenude tagasimaksed	-618 898	-1 007 989
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	2 000 000	11 450 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-468 184	-229 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 126 518	10 213 012
Kokku rahavood	114 129	47 046
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 046	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	114 129	47 046
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	161 175	47 046

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	0	0	722 946	722 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1		128 323	128 324
Muutused muudest omanike sisse maksetest		11 450 000		11 450 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			-229 000	-229 000
Muud muutused omakapitalis			-229 000	-229 000
31.12.2023	1	11 450 000	393 269	11 843 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 116 856	1 116 856
Muutused muudest omanike sisse maksetest		2 000 000		2 000 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			-468 183	-468 183
Muud muutused omakapitalis			-134 500	-134 500
31.12.2024	1	13 450 000	907 442	14 357 443

2 000 000 eurot on täiendavalt investorite poolt sisse makstud summa. Aasta jooksul maksti jooksvalt kasumit välja summas 468 183 eurot. IV kvartali kasum on välja kuulutatud, kuid makstakse välja 2025.a. kajastub real "Muud muutused omakapitalis".

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Juhatus otsustas muuta tütarettevõtete kajastamist emaettevõtte bilansis. Varasema soetusmaksumuse meetodi asemel kajastatakse tütarettevõtteid alates 2024.aastast kapitaliosaluse meetodil. Sellest tulenevalt on korrigeeritud ka võrdlusandmed 2023.a kohta konsolideerimata aruannetes:

Investeeringud tütarettevõtetesse: 2024.a 10 407 845 eurot; 2023.a korrigeeritud 9 336 484 eurot; 2023.a 8 650 000 eurot.

Aruandeaasta kasum: 2024.a 1 116 856 eurot; 2023.a korrigeeritud 842 826 eurot; 2023.a 156 343 eurot.

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 õiglasest väärtusest kontrolli kaotamise hetkel.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Kontsernisisestest 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 tütarettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil alates 2024.aastast ning võrdlusandmed on korrigeeritud.

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 õiglases 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 kulusi. 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 erisoodustuselt 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 ärioludele otsustele.

Favorte REIF usaldusfond käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele 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 (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14519088	Favorte Rae OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	100
16008618	OÜ Favorte Laki	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	100
14503992	OÜ Härgmäe Laod	Eesti	enda kinnisvara ost, müük	100	100

Emaettevõtte kajastab tütarettevõtete osalusi enda bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	25 506 000
31.12.2023	25 506 000
Ostud ja parendused	5 285 178
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-101 178
31.12.2024	30 690 000

Tütarettevõtted omavad mitmeid kinnisvarainvesteeringuid Tallinnas, Harjumaal.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramine on tellitud ettevõtte väliselt.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (2024.a kasutatud sisendid - diskontomäär 7-9%,

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

Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena, kahjum muude ärikuludena.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	854 990	854 990			2,25%+6k euribor	euro	28.09.25-28.04.27
Lühiajalised laenud kokku	854 990	854 990					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	14 949 059		14 949 059		2,25%+6k euribor	euro	28.09.25-28.04.27
Pikaajalised laenud kokku	14 949 059		14 949 059				
Laenukohustised kokku	15 804 049	854 990	14 949 059				

	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		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	30 690 000	25 506 000
Kokku	30 690 000	25 506 000

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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	178 015	178 015
Maksuvõlad	35 774	35 774
Muud võlad	134 500	134 500
Muud viitvõlad	134 500	134 500
Saadud ettemaksed	435 872	435 872
Muud saadud ettemaksed	435 872	435 872
Kokku võlad ja ettemaksed	784 161	784 161
	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)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 961 550	2 412 906
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 961 550	2 412 906
Kokku müügitulu	2 961 550	2 412 906
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 961 550	2 412 906
Kokku müügitulu	2 961 550	2 412 906

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Kinnisvara kommunaalkulud	-596 023	-515 548
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-596 023	-515 548

Lisa 8 Tööjõukulud
(eurodes)

Ettevõtte puudusid tööjõukulud aruandeperioodil.

Lisa 9 Muud ärikulud
(eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-112 178	-734 572
Kokku muud ärikulud	-112 178	-734 572

Lisa 10 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 120	49 706
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 708	1 680
Kokku võlad ja ettemaksed	131 828	51 386

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200 000	200 000	0	4 436
Kokku antud laenud	0	200 000	200 000	0	4 436

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	407 000	0	407 000	0	1 606
Kokku laenukohustised	407 000	0	407 000	0	1 606

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 250 000	421 244	0	312 977
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 592	0	17 520
Kokku ostetud	5 250 000	438 836	0	330 497

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

Lisa 11 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 982	6 274
Kokku käibevarad	1 982	6 274
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 407 845	9 336 484
Nõuded ja ettemaksed	4 189 481	2 758 392
Kokku põhivarad	14 597 326	12 094 876
Kokku varad	14 599 308	12 101 150
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	241 865	257 880
Kokku lühiajalised kohustised	241 865	257 880
Kokku kohustised	241 865	257 880
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	1	1
Muu omakapital	13 450 000	11 450 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-209 414	-449 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 856	842 826
Kokku omakapital	14 357 443	11 843 270
Kokku kohustised ja omakapital	14 599 308	12 101 150

Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused tegevuskulud	-241 517	-169 476
Kokku ärikasum (-kahjum)	-241 517	-169 476
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	1 071 362	686 484
Intressitulud	287 011	325 819
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 116 856	842 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 856	842 827

Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-241 517	-169 476
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-150 515	28 880
Laekunud intressid	236 918	242 193
Kokku rahavood äritegevusest	-155 114	101 597
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-8 650 000
Antud laenud	-2 200 000	-2 818 500
Antud laenude tagasimaksed	819 006	152 177
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 380 994	-11 316 323
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	2 000 000	11 450 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-468 184	-229 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 531 816	11 221 000
Kokku rahavood	-4 292	6 274
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 274	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 292	6 274
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 982	6 274

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muu omakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	0		8 443	8 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1		156 343	156 344
Muutused muudest omanike sissemaksetest		11 450 000		11 450 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			-229 000	-229 000
Muud muutused omakapitalis			-229 000	-229 000
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
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju			686 483	686 483
Korrigeeritud saldo 31.12.2023	1	11 450 000	393 269	11 843 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 116 856	1 116 856
Muutused muudest omanike sissemaksetest		2 000 000		2 000 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele			-468 183	-468 183
Muud muutused omakapitalis			-134 500	-134 500
31.12.2024	1	13 450 000	907 442	14 357 443
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	1	13 450 000	907 442	14 357 443

Alates 2024.aastast kajastatakse tütarettevõtete osalusi kapitaliosaluse meetodil ning see kajastub ka 2023.a võrdlusandmetes real "Arvestuspõhimõtete muutuste mõju".

2 000 000 eurot on täiendavalt investorite poolt sissemakstud summa. Aasta jooksul maksti jooksvalt kasumit välja summas 468 183 eurot, IV kvartali kasum on välja kuulutatud, kuid makstakse välja 2025.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2025

Favorte REIF usaldusfond (registrikood: 16581683) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRI ANDREAS HINNO	Täisosaniku esindaja	28.02.2025
Resolutsioon:	Kinnitan Favorte REIF usaldusfondi 2024.a majandusaasta aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Favorte REIF usaldusfond osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Favorte REIF usaldusfond ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

28.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Favorte REIF usaldusfond (registrikood: 16581683) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	28.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-209 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 856
Kokku	907 442
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	907 442
Kokku	907 442

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-209 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 856
Kokku	907 442
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	907 442
Kokku	907 442