

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Poordi 3 OÜ

registrikood: 12646405

tänavanimi, maja number: Kai tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6780005

e-posti aadress: info@estmakcapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Poordi 3 OÜ on asutatud aprillis 2014. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine (korterid - müügi eesmärgil, äripinnad - rendi eesmärgil).

2022. aastal jätkati üüripindade väljarentimisega.

Poordi 3 OÜ poolt pakutavad äripinnad on peamiselt kaubandus- ja teeninduspinnad, mis on Kesklinna piirkonnas nõutud. Äripinnad asuvad A-energiamärgisega hoones, mis on tänases olukorras, kus kõrvalkulude arved suured, oluliseks argumendiks nii uutele kui ka olemasolevatele üürnikele. Peaaegu kõik üüripinnad on tänaseks üürilepingutega kaetud ning need on tähtajalised.

2023. aasta peamiseks tegevuseks on leida uusi rentnike vabade äripindadele ning jätkata koostööd tegutsevate rentniketega.

Töötajaid ettevõttel ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

Aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuutakursside muutumisega seonduvaid riske.

Finantsriskide maandamiseks on projekti laenu ja kinnisvara tagatise väärtuse suhe hoitud konservatiivsena alla 60%.

Poordi 3 OÜ on võtnud eesmärgiks järgide vastutustundliku ja jätkusuutliku äritegevuse põhimõtteid.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	17%	26%
Ärentaablus	41%	40%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,8	0,3
Võlakordaja	1	1
ROA	1%	7%
ROE	37%	291%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/(-kahjum) / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	165 477	467 956	
Nõuded ja ettemaksed	34 980	67 982	2, 13
Varud	10 744	17 652	
Kokku käibevarad	211 201	553 590	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	6 052	
Nõuded ja ettemaksed	2 959 366	390 500	2, 13
Kinnisvarainvesteeringud	7 834 228	7 886 269	3
Materiaalsed põhivarad	73 986	115 440	
Kokku põhivarad	10 867 580	8 398 261	
Kokku varad	11 078 781	8 951 851	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 344	0	4
Võlad ja ettemaksed	165 884	1 785 121	5, 13
Kokku lühiajalised kohustised	263 228	1 785 121	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 353 990	4 076 500	4, 13
Võlad ja ettemaksed	3 128 419	2 880 283	5
Kokku pikaajalised kohustised	10 482 409	6 956 783	
Kokku kohustised	10 745 637	8 741 904	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 447	-403 086	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 197	610 533	
Kokku omakapital	333 144	209 947	
Kokku kohustised ja omakapital	11 078 781	8 951 851	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	744 861	2 337 107	7
Muud äritulud	11 605	381 683	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-271 392	-1 536 375	8
Mitmesugused tegevuskulud	-172 897	-241 269	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 702	-10 153	
Muud ärikulud	-41	-23	
Ärikasum (kahjum)	302 434	930 970	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	2 101	
Intressitulud	161 589	35 094	
Intressikulud	-334 774	-355 930	10
Muud finantstulud ja -kulud	-6 052	-1 702	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 197	610 533	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 197	610 533	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Poordi 3 OÜ ("Ettevõtte") 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Poordi 3 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Varem ebatõenäoliseks või lootusetuks hinnatud nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha lähendite mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuvõtted, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna nende laekumise hetkel.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse määramisel ruutmeetrite põhilise jaotuse arvestust. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandekuupäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti

tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustlase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Alates 01.01.2018 saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmäära 14%. 14% soodusmäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendus soodusmäär 14%, ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

Seotud isikuteks loetakse

- emaeettevõtte (ning emaeettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingu juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	34 980	34 980	0	
Laenunõuded	2 805 000	0	2 805 000	11
Muud nõuded	154 366	0	154 366	
Intressinõuded	154 366	0	154 366	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 994 346	34 980	2 959 366	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 359	47 359	0	
Laenunõuded	390 500	0	390 500	11
Muud nõuded	12 962	12 962	0	
Intressinõuded	12 962	12 962	0	11
Ettemaksed	7 661	7 661	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	458 482	67 982	390 500	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	5 821 269
Ostud ja parendused	1 215 000
Ümberliigitamised	850 000
31.12.2021	7 886 269
Müügid	-52 041
31.12.2022	7 834 228

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	504 747	394 709
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-173 040	-144 256

2021. aastal juhatuse otsustanud ümberklassifitseerida parkimiskohad varudest kinnisvarainvesteeringuks ning kajastada neid õiglases väärtuses.

31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus ei erine oluliselt bilansilisest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist vakantsusemäära.

Juhtkonna hinnangul õiglase väärtuse leidmisel kasutatud sisendid vastavad turukeskmistele määradele.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 424 834	97 344	3 327 490	0	EUR	2027	
Laen seotud osapoolelt	4 026 500	0	4 026 500	0	EUR	2024-2025	11
Pikaajalised laenud kokku	7 451 334	97 344	7 353 990	0			
Laenukohustised kokku	7 451 334	97 344	7 353 990	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	4 076 500	0	4 076 500	0	EUR	2024-2025	11
Pikaajalised laenud kokku	4 076 500	0	4 076 500	0			
Laenukohustised kokku	4 076 500	0	4 076 500	0			

Pangalaenu tagatiseks on seotud hüpoteek korteriomanditele, mis asuvad aadressil Poordi tn 3, Tallinn.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 287	33 287	0	
Võlad seotud osapooltele	20 000	20 000	0	11
Maksuvõlad	5 721	5 721	0	
Muud võlad	3 128 419	0	3 128 419	
Intressivõlad	3 128 419	0	3 128 419	11
Tagatisraha	106 876	106 876	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 294 303	165 884	3 128 419	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	86 734	86 734	0	
Võlad seotud osapooltele	1 506 068	1 506 068	0	11
Maksuvõlad	61 243	61 243	0	
Muud võlad	2 905 083	24 800	2 880 283	
Intressivõlad	2 880 283	0	2 880 283	11
Muud viitvõlad	24 800	24 800	0	
Saadud ettemaksed	1 920	1 920	0	
Tagatisraha	104 356	104 356	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 665 404	1 785 121	2 880 283	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustised teiste seotud osapoolte ees (Lisa 13).

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 330 644 eurot (31.12.2021: 207 447 eurot).

Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 66 129 eurot (2021: 41 489 eurot).

Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 264 515 eurot (2021: 165 958 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	744 861	2 337 107
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	744 861	2 337 107
Kokku müügitulu	744 861	2 337 107
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu korteriomandite müügist	112 208	1 840 442
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	632 653	496 665
Kokku müügitulu	744 861	2 337 107

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	58 949	1 327 696
Üld- ja tehnohoolduse kulud	15 056	31 167
Vahendusteenus	5 295	53 019
Üürikulud	154 505	98 422
Maamaks	2 999	12 882
Riigilõivud, notaritasud	4 107	4 670
Muud	30 481	8 519
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	271 392	1 536 375

Kulud sisaldavad endas ostusid seotud osapoolelt, mille kohta on info avalikustatud lisas 13.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatusel liikmetele töötasu ei arvestatud.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Pangalaenu intressid	79 138	0	
Seotud osapoolte laenu intressid	255 636	355 930	11
Kokku intressikulud	334 774	355 930	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estmak Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	12 845	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	12 845	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 176	1 503 884	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 185	5
Kokku võlad ja ettemaksed	22 176	1 506 069	

PIKAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 959 366	380 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 959 366	380 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 026 500	4 076 500	4
Kokku laenukohustised	4 026 500	4 076 500	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 128 419	2 880 283	5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 128 419	2 880 283	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	500 000	0	500 000	0	5 946	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	300 000	520 000	440 000	380 000	31 978	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	750 000	750 000	0	0	
Kokku antud laenud	800 000	1 270 000	1 690 000	380 000	37 924	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	380 000	3 545 000	1 120 000	2 805 000	161 521	2
Kokku antud laenud	380 000	3 545 000	1 120 000	2 805 000	161 521	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 203 151	265 560	6 392 211	4 076 500	355 930	4
Kokku laenukohustised	10 203 151	265 560	6 392 211	4 076 500	355 930	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 076 500	0	50 000	4 026 500	288 176	4
Kokku laenukohustised	4 076 500	0	50 000	4 026 500	288 176	

MÜÜDUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 535	13 333	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 505	0
Kokku müüdid	2 535	18 838	0

OSTETUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 154	0	1 319 000
Kokku ostetud	20 154	0	1 319 000

Seotud osapooltele antud laenud on tagatiseta.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil pole seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid allahinnatud.

Aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ettevõtte juhatuse liikmetele pole tasu arvestatud ega makstud. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Poordi 3 OÜ (registrikood: 12646405) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Poordi 3 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Poordi 3 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt 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 raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5

Tallinn 10117

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Poordi 3 OÜ (registrikood: 12646405) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 447
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 197
Kokku	330 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	330 644
Kokku	330 644

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	632653	84.94%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	112208	15.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Capital OÜ	11559160	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6780005
E-posti aadress	info@estmakcapital.ee