

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Porto Franco OÜ

registrikood: 12799764

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

e-posti aadress: rauno.teder@portofranco.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustised	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Osakapital	15
Lisa 8 Muud äritulud	16
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 10 Tööjõukulud	16
Lisa 11 Seotud osapooled	16
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	18
	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

OÜ PORTO FRANCO TUTVUSTUS

Porto Franco OÜ on asutatud 2015. aasta veebruaris ning ettevõtte tegevuse eesmärgiks on Tallinna kesklinna, Admiraliteedi basseini, Kai tänava, Poordi tänava ning Laeva tänava vahelisele maa-alale multifunktsionaalse kinnisvaraprojekti arendamine ning peale selle valmimist kompleksi opereerimine eesmärgiga teenida ettevõtte omanikele ning investoritele pikaajalist dividenditulu.

Ettevõttele kuuluvad ülalnimetatud maa-alal asuvad kinnistud, kogumahuga ca 28 500 m² ning vastavalt ettevõtte tegevuse eesmärkidele rajatakse nendele kinnistutele ca 150 000 m² suuruse brutopinnaga, 3 maa-aluse ning 5 maapealse korrusega hoonekompleks. Kompleksi kolmele maa-alusele korrusele rajatakse autoparklad ning hüpermarket, kahele esimesel maapealsel korrusele valdavalt kaubandus- ja toitlustuspinnad ning 3. kuni 5. korrusele bürood ning teeninduspinnad.

Kompleksi valmimine on erinevates etappides planeeritud aastatel 2019 kuni 2020.

OLULISEMAD SÜNDMUSED 2017 AASTAL

2015. aastal teostati ettevõttesse mitterahaline sissemakse kinnistute näol, mis võeti bilanssi soetusmaksumuses. Läbi kinnistu väärtustamise ja ehituslubade taotlemise on kinnistu väärtus 2017. a. tõusnud oluliselt suuremaks kui soetusmaksumus, mistõttu muudetakse nimetatud arvestusmeetodit ning edaspidi kajastatakse kinnistut bilansis turuväärtuses Arvestuspõhimõtte muutus tingis ka aruandeperioodi muude tulude ning puhaskasumi suurenemise summas 10,3 miljonit eurot.

2017. aastal jätkas ettevõtte kinnisvaraprojekti arendustegevuse ettevalmistusega. Jätkati projekteerimist ning jõuti projektdokumentatsiooniga põhiprojekti staadiumisse. Jätkusid ehitussüvendi ettevalmistustööd – teostati väljakaevet (AS Temiir) ning süvendi kindlustustöid (teostaja Baltpile OÜ), samuti rajati kinnistu ulatuses maa-alused, kompleksi vundamenti toetama hakkavad vaiad (Baltpile OÜ). Ehitussüvendi rajamiseks vajaliku survealise põhjavee alandussüsteemi rajas OÜ Balrock. Lisaks alustati kompleksi põhjaplaadi ja betoonkonstruktsioonide rajamist (AS Kontek Int ja Nordecon Betoon OÜ konsortsium).

2017. aastal toimusid arendusprojekti jaoks alljärgnevad olulised sündmused:

- Juuni 2017. a. väljastati Tallinna Linnaplaneerimisameti poolt Porto Franco kinnistutele kavandatud hoonekompleksi ehitusluba.
- August 2017. a. sõlmiti betoonkarkassi ja hoone põhjaplaadi ehitusleping Kontek Int ja NOBE konsortsiumiga.
- Oktoober 2017. a. alustati hoonekompleksi põrandaplaadi rajamist

Ettevõtte tegevust ning teostatud investeeringuid on 2017. aastal rahastatud peamiselt ettevõtte omanike poolt antud omanikulaenudega.

EDASISED TEGEVUSPLAANID

2018. aastal jätkab ettevõtte arendusprojekti ehitustöödega. Jätkatakse aktiivseid läbirääkimisi krediidasutuste, ehituse peatöövõtjate ja alltöövõtjatega.

RISKID

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks likviidsusriski, finantseerimisriski ning kinnisvaraprojekti ehitustegevusega seonduvad riskid – keskkonnakahjud, tööõnnetused ehitusobjektidel, ehitise projekteerimis- või töövigadest tulenevad kahjujuhtumid, võimalikud kahjud kolmandatele isikutele, töövõtjatele jms. Kinnisvaraarendusprojekti ehitusriskide võimalike kahjude katteks on ettevõtte sõlminud laiendatud ehituse koguriskikindlustuse (CAR) koos vastutuskindlustusega. Ettevõtte likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse nii omakapitali, kui laenukapitali vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii jooksev rahaplaneerimine, arendusprojekti rahavoo jälgimine kui

ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes. Finantseerimisrisk võib pikendada kinnisvaraprojekti arendusprotsessi ning aeglustada selle elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu.

TÖÖTAJAD

Ettevõttes töötab 2017. aasta lõpu seisuga 8 inimest.

NÕUKOGU JA JUHATUS

Ettevõttel võib vastavalt põhikirjale olla kuni 10 nõukogu liiget. Iga vähemalt 7,50% suurune osalus ettevõttes annab osanikule õiguse määrata 1 nõukogu liige. Üle 3 nõukogu liikme ei saa sõltumata osaluse suurusest ükski osanik määrata. 31. detsember 2017 seisuga kuulus ettevõtte nõukogusse 3 liiget ning aruande koostamise seisuga on ettevõtte nõukogus 4 liiget. Ettevõtte juhatusse kuulub 1 liige – juhatuse esimees Rauno Teder.

Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendamine ja selle rentimine. Kuivõrd ettevõtte on alles arendusfaasis, ei ole esitatud ka peamisi finantssuhtarve.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	369 036	250 174	
Nõuded ja ettemaksed	231 890	157 273	2
Kokku käibevarad	600 926	407 447	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	70 801 525	55 449 957	4
Materiaalsed põhivarad	13 297	23 153	
Immateriaalsed põhivarad	1 623	1 829	
Kokku põhivarad	70 816 445	55 474 939	
Kokku varad	71 417 371	55 882 386	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 000 000	6 570 000	5
Võlad ja ettemaksed	1 278 350	3 095 224	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 278 350	9 665 224	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 587 097	7 337 973	5
Võlad ja ettemaksed	1 304 662	51 878	6
Kokku pikaajalised kohustised	15 891 759	7 389 851	
Kokku kohustised	23 170 109	17 055 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000 000	40 000 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 172 689	-417 170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 419 951	-755 519	
Kokku omakapital	48 247 262	38 827 311	
Kokku kohustised ja omakapital	71 417 371	55 882 386	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud äritulud	10 251 100	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-400 523	-308 995	9
Tööjõukulud	-416 673	-440 334	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 054	-9 508	
Muud ärikulud	-3 095	-80	
Ärikasum (kahjum)	9 419 755	-758 917	
Intressitulud	196	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	3 398	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 419 951	-755 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 419 951	-755 519	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 419 755	-758 917	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 054	9 508	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1 962	0	
Muud korrigeerimised	-10 251 100	0	4
Kokku korrigeerimised	-10 238 084	9 508	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-74 617	213 910	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 016 452	-636 059	
Laekunud intressid	196	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 909 202	-1 171 558	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 955	-10 084	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 130 819	-6 686 500	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-17 781	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	51 878	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 151 555	-6 644 706	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 500 000	7 570 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-438 454	0	5
Makstud intressid	-881 957	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 179 589	7 570 000	
Kokku rahavood	118 832	-246 264	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	250 174	493 040	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	118 832	-246 264	
Valuutakursside muutuste mõju	30	3 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	369 036	250 174	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	40 000 000	-417 170	39 582 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-755 519	-755 519
31.12.2016	40 000 000	-1 172 689	38 827 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)		9 419 951	9 419 951
31.12.2017	40 000 000	8 247 262	48 247 262

Vt. Lisa 7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Porto Franco OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Porto Franco OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte on muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile RTJ6, mis hakkas kehtima alates 01.01.2013. Ettevõtte rakendas üleminekusätteid tagasiulatuvalt ning kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena ning võrdlusandmed korrigeeriti.

Eelmistel perioodidel on ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid kajastanud soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglaseväärtuse meetodil.

Kuni 31.12.2016 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. 2016. aasta aastaaruandes oli soetusmaksumus 55 449 957, kulumit ei ole arvestatud. Ümberhindluse mõju on summas 0 eurot.

Käesoleval perioodil arvestatakse kinnisvarainvesteeringuid edasi õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ning raha lähendina kajastatakse raha pangakontodel, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud kajastatakse eurodes tehingupäeva Euroopa Keskpanka ametliku kursi alusel.

Bilansipäeval hinnatakse välisvaluutas finantsvarad ja -kohustised ümber bilansipäeva ametliku kursiga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, kantakse bilansist välja. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse kuluks.

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 kulusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (st arendamist või ümberehitamist vajavate vara hindamisel) puhul kasutatakse väärtusena arendamise või rekonstrueerimise eest tasutud summat kui tulumeetodit või võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 500 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Immateriaalset vara (litsentsid ja tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat
muud põhivarad	3-5 aastat
hooned ja ehitised	30-50 aastat
immateriaalsed põhivarad	10 aastat

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikulukuks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitali-rendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud

soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetus-maksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistele intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu tekkimise momendiks on kauba, teenuse või muu materiaalse vara ostjale üleandmine. Müügitulude, muude äritulude, finantstulude ja erakorraliste tulude aastasene jooksev arvestus toimub tululiikide nimelistel kontodel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip).

Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud ja juhatuse liikmed
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatuse ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.
- Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	187 343	187 343	3
Ettemaksed	44 547	44 547	
Tulevaste perioodide kulud	15 000	15 000	
Muud makstud ettemaksed	29 547	29 547	
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 890	231 890	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	56	56	
Ostjatelt laekumata arved	56	56	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 872	45 872	3
Ettemaksed	111 345	111 345	
Tulevaste perioodide kulud	84 298	84 298	
Muud makstud ettemaksed	27 047	27 047	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 273	157 273	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	142 898	0	45 788	0
Üksikisiku tulumaks		3 767		5 884
Erisoodustuse tulumaks		0		83
Sotsiaalmaks		14 516		24 046
Kohustuslik kogumispension		454		652
Töötuskindlustusmaksed		530		651
Ettemaksukonto jääk	44 445		84	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	187 343	19 267	45 872	31 316

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	55 449 957
Ostud ja parendused	5 100 498
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 251 070
31.12.2017	70 801 525

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse Porto Franco OÜ-le kuuluvat krunti ning lõpetamata ehitist Laeva, Kai ja Kuunari tänavatel, 10151 Tallinn. 2017. aastal investeeriti nendesse objektidesse 5,1 milj.EUR.

Kuna tegemist on poolelioleva arendusega, ei ole renditulu kinnisvarainvesteeringult 2016. ja 2017. aastal teenitud.

Alates 2017 aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnistule on seatud hüpoteek summas 54 324 901 EUR

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen residendist äriühingult	6 000 000	6 000 000			15%	EUR	2018	
Lühiajalised laenud kokku	6 000 000	6 000 000						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	8 247 097		8 247 097		10%	EUR	2019	11
Laen osanikult	2 200 000		2 200 000		10%	EUR	2019	11
Laen osanikuga seotud ettevõttelt	1 500 000		1 500 000		10%	EUR	2019	11
Laen osanikuga seotud ettevõtetelt	1 890 000		1 890 000		10%	EUR	2019	11
Laen osanikuga seotud ettevõttelt	500 000		500 000		10%	EUR	2020	11
Laen osanikuga seotud ettevõttelt	250 000		250 000		10%	EUR	2019	11
Pikaajalised laenud kokku	14 587 097		14 587 097					
Laenukohustised kokku	20 587 097	6 000 000	14 587 097					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 880 000	2 880 000			10%	EUR	2017	11
Laen osanikuga seotud ettevõttelt	1 500 000	1 500 000			10%	EUR	2017	11
Laen osanikuga seotud ettevõttelt	1 890 000	1 890 000			10%	EUR	2017	11
Laen osanikuga seotud ettevõttelt	300 000	300 000			10%	EUR	2017	11
Lühiajalised laenud kokku	6 570 000	6 570 000						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	5 337 973		5 337 973		10%	EUR	2018	11
Laen osanikult	2 000 000		2 000 000		10%	EUR	2018	11
Pikaajalised laenud kokku	7 337 973		7 337 973					
Laenukohustised kokku	13 907 973	6 570 000	7 337 973					

Lühiajaline laen residendist äriühingult summas 6 000 000 EUR on tagatud hüpoteegiga, laenud omanikega seotud ettevõtetelt on tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 215 710	1 215 710			
Võlad töövõtjatele	43 328	43 328			
Maksuvõlad	19 267	19 267			3
Muud võlad	1 270 611	45	1 270 566		
Intressivõlad	1 270 566		1 270 566		11
Muud viitvõlad	45	45			
Saadud ettemaksed	34 096			34 096	
Muud saadud ettemaksed	34 096			34 096	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 583 012	1 278 350	1 270 566	34 096	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 201 850	2 201 850			
Võlad töövõtjatele	61 112	61 112			
Maksuvõlad	31 316	31 316			3
Muud võlad	800 946	800 946			
Intressivõlad	800 422	800 422			11
Muud viitvõlad	524	524			
Saadud ettemaksed	51 878			51 878	
Muud saadud ettemaksed	51 878			51 878	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 147 102	3 095 224		51 878	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	40 000 000	40 000 000
Osade arv (tk)	3	3

Alates 1. jaanuarist 2015 kaasneb dividendide väljamaksmisel tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 597 810 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 649 452 eurot.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 251 070	0	4
Kasum valuutakursi muutustest	30	0	
Kokku muud äritulud	10 251 100	0	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Üür ja rent	88 816	84 420	
Energia	8 389	12 346	
Elektrienergia	8 389	12 346	
Mitmesugused bürookulud	57 332	30 049	
Lähetuskulud	450	4 176	
Koolituskulud	409	833	
Riiklikud ja kohalikud maksud	79 460	76 521	
Müügitegevuse kulud	157 273	87 998	
Muud	8 394	12 652	11
Kokku mitmesugused tegevuskulud	400 523	308 995	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	310 293	330 077	11
Sotsiaalmaksud	104 088	110 257	
Haigusraha	2 293	0	
Kokku tööjõukulud	416 674	440 334	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	6	6	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	DeltaMax Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Interna Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	8 790 205	8 675 513
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 067 457	6 032 882

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
DeltaMax Group OÜ		388 454			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Bonaares OÜ	500 000		10%	EUR	2020
Retail Real Estate OÜ		50 000			

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
DeltaMax Group OÜ	2 217 973	10%	EUR	2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ekspert Kapital OÜ	1 890 000	10%	EUR	2017
Retail Real Estate OÜ	300 000	10%	EUR	2017
Vunderbuilt Llc	1 500 000	10%	EUR	2017
Amalfi AS	2 000 000	10%	EUR	2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	507 022	657 266
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	583 260	245 896

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	132 455	153 000
Autokompensatsioon	2 660	6 000

Ostudena on kajastatud laenudelt arvutatud intressid, mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu arendamise kulusse. Saldod seotud osapooltega on kajastatud ka lisades 5 ja 6.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Juhatuse hinnangul on ettevõtte finantspositsiooni, majanduskeskkonda ja äriplaani arvestades tagatud ettevõtte suutlikkus arendusprojekti jätkamiseks piisavas mahus täiendavat kapitali kaasata ja olemasolevaid laene pikendada või refinantseerida vastavalt vajadusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2018

Porto Franco OÜ (registrikood: 12799764) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO TEDER	Juhatuse liige	24.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Porto Franco OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Porto Franco OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

24. mai 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Porto Franco OÜ (registrikood: 12799764) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	24.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 172 689
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 419 951
Kokku	8 247 262
Katmine	
Järgnevate perioodide kasum	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 247 262
Kokku	8 247 262

Dividende ei tasuta

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno.teder@portofranco.ee