

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Porto Franco OÜ

registrikood: 12799764

tänavanimi: Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5 Laenukohustised	15
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Osakapital	17
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 9 Tööjõukulud	18
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 11 Seotud osapooled	18
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

TEGEVUSARUANNE

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 hotell, bürood ning teeninduspinnad.

Kompleksi esimene etapp valmis 2020. aastal ning järgmised etapid 2022. aastal.

KESKKOND

Seoses 2020 aasta pandeemiaga peatati mitmed arendusprojektid, mida ei ole tänaseni taasalustatud. Sellest tulenevalt on konkurentsikeskkond meid soosiv. Nõudlus kvaliteetse ja uuendusliku büroo-ja kaubanduspinna järele on suur.

Ehitushinnad jätkasid 2021. aastal kasvamist, mis annab Porto Francole uute projektide ees eelise kuivõrd oluline osa investeringutest on teostatud enne ehitushindade hüppelist kasvu. Ehitushindade kasvu on vedanud töökäte nappus, toormete hinnakasv ning suuremahuline elamuehitus.

Ehitustegevuse keskkonnamõjusid maandatakse läbi efektiivse ja kvaliteetse ehitusjuhtimise. Keskkonnale olulist ohtu kujutavad tööd (s.h kaevetööd ja betoonitööd) on lõpule viidud. Fassaadide paigaldamine, tehnosüsteemide paigaldamine, siseviimistlus ja möbleerimine on keskkonnale väheohtlikud tööd.

Dollari ja Euro kursimuutus ning selle mõju ettevõtte tegevusele on kajastatud majandusaasta aruandes.

OLULISEMAD SÜNDMUSED 2021 AASTAL

Ehitus

2021. aastal jätkas ettevõtte kinnisvaraprojekti arendustegevusega. Jätkati projekteerimis- ja ehitustöid kõigis kolmes etapis.

Esimeses etapis (Laeva 1) avati kohvik ja sisustussalong ning muud aasta lõpu seisuga vakantsed pinnad antakse üürnikele üle 2022. aasta esimese kvartali lõpus/teise kvartali alguses

Teises etapis (Kai 4) saadi 05.2021 valmis betoonkarkass ning suvel alustati fassaaditöödega. Q4 sõlmis Porto Franco peatöövõtulepingu hoone lõpuni ehitamiseks Nobe ja Mapri konsortsiumiga.

Kolmandas etapis (Kuunari 1) jätkusid betoonkarkassi ehitustööd. 2021 aastal saadi valmis betoonkarkass.

Peamised finantssuhtarvud:	2021	2020
Müügitulu tuh.EUR	1 630,00	665,00
Müügitulu kasv %%	145,10	0,46
Puhaskasum tuh.EUR	537,00	1 311,00
Puhaskasumi kasv %%	-59,00	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,11	0,04

ROA %	0,30	0,8%
ROE %	1,20	2,9%

Kasutatud valemid:

Puhaskasumi kasv = (Puhaskasum 2021 / Puhaskasum 2020)*100 - 100
 Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused
 ROA = (Puhaskasum / Varad)*100
 ROE = (Puhaskasum / Omakapital)*100

LÄBIPAISTEV JA SEADUSEKUULEKAS TEGUTSEMINE

Porto Franco peab oluliseks nii enda kui ka koostööpartnerite läbipaistvat ja seadusekuulekat tegutsemist. Sellest tulenevalt oleme 2021.aastal koostööd teinud mitmete auditite läbiviimisel:

2020. Aastal kontrollis Riigikontroll (avaldatud 11.2020), kas KredExi otsustusprotsess laenude väljastamisel oli selge ja üheselt mõisteta ning ei leidnud analüüsi käigus, et oleks korra vastu eksitud.

(<https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2517/language/et-EE/Default.aspx>).

Täiendavalt kontrollis Riigikontroll oma 06.2021 avaldatud auditis, kas kõik menetluse protseduurid on õigusaktide ja protseduurireeglite kohaselt läbitud, s.h Porto Franco laenu puhul. Auditi kokkuvõttes On kirjutatud muuhulgas järgnevalt:

(<https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2531/language/etEE/Default.aspx>)

“ Riigikontrolli arvates oli laenu taotluste menetluskäik ja laenuotsusteks vajaliku info kogumine KredExi sisemistes töökordades piisavalt üksikasjalik ja standardiseeritud, et koosmõjus riiklikult oluliste projektide laenumeeetme tingimustega luua eeldused laenu taotlejate võrdseks kohtlemiseks.”

Lisaks Riigikontrollile on Porto Franco ja KredExi vahelist laenusuhet analüüsinud ka Valitsuskomisjon, kes on oma 12.2021 avalikustatud raporti tulemustes järeldanud, et laenule kohalduvaid “COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse levikuga seotud kriisi ja sellest tuleneva eriolukorra mõju leevendamiseks ette nähtud toetusmeetmete üldtingimused” üldtingimused on nõuetekohaselt täidetud.

<https://www.riigikantselei.ee/uudised/valitsuskomisjon-esitas-porto-franco-ja-sa-kredex-vahel-solmitud-lepingu-asjaolude-uurimise>

Tallinna linna sisekontroll on andnud omapoolse hinnangu kontrollimaks, kas linna otsustusprotsessides, viidates Porto Francoga seotud otsustele, võib täheldada ebakorrapärasusi, mis võiks viidata välisele sekkumisele ja kas linn on teinud endale kahjulikke otsuseid. Linna sisekontroll ei leidnud viiteid, et linna poolt oleks rikutud otsustusprotsessi korda või et linn oleks langetanud endale kahjulikke otsuseid.

<https://www.tallinn.ee/est/Uudis-Linna-sisekontrolori-hinnang>

Porto Franco tellis omaltpoolt sõltumatu siseauditi Ameerika ettevõttelt Kroll. Kuivõrd tõstatud küsimused olid mitmetahulised, valmis Krolli raport kaheosalise dokumendina (11.2021 ja 02.2022) ning mõlemad raportid sedastavad, et Porto Franco suhted avalik-õiguslike asutustega on olnud korrektsed ning vastavad tavapärasele ja üldtunnustatud äritegevusele ja äriloogikale.

Porto Franco teadaolevalt ei ole Porto Franco ega ühegi tema lepingupartneri suhtes algatatud või põhjust algatada uurimistoiminguid.

EDASISED TEGEVUSPLAANID

2022. aastal jätkab ettevõtte arendusprojekti projekteerimis- ja ehitustöödega ning jätkatakse aktiivseid läbirääkimisi krediitiasutuste, üürnike, ehituse peatöövõtjate ja alltöövõtjatega. Projekti valmimiseks vajaliku kapitali kaasamiseks peetakse läbirääkimisi nii olemasolevate kreditoridega kui ka era- ja/või avalikul kapitalil põhinevate finantseerimisasutustega. Lisaks on osanikel võimalus kaaluda ka omakapitali kaasamise võimalusi. Ettevõtte tegevuse jätkuvus on tagatud tänu tugevale finantsilisele baasile ning paindlikule rahavoogude juhtimisele.

RISKID

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks likviidsusriski, finantseerimisriski ning kinnisvaraprojekti ehitustegevusega seonduvad riske – tööõnnetused ehitusobjektidel, ehitise projekteerimis- või töövigadest tulenevad kahjujuhtumid, võimalikud kahjud kolmandatele isikutele, töövõtjatele, ehitushinna kallinemine jms. Kinnisvaraarendusprojekti ehitusriskide võimalike kahjude katteks on ettevõtte sõlminud ehituse koguriskikindlustuse (CAR) koos vastutuskindlustusega. Ettevõtte likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse omakapitali, laenukapitali ja finantseerimislepingute pikendamise 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 pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu.

TÖÖTAJAD

Ettevõttes töötab 2021. aasta lõpu seisuga lisaks ühele juhatuse liikmele 9 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 2021 seisuga kuulus ettevõtte nõukogusse 4 liiget –Lembit Lump, Raul Talts, Ain Seppik ning Urmas Niine. Aruande koostamise seisuga ei ole ettevõtte nõukogus muutusi toimunud. Ettevõtte juhatusse kuulub 1 liige – juhatuse esimees Rauno Teder. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendamine ja selle rentimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 404	1 005	
Nõuded ja ettemaksed	2 630	712	2
Kokku käibevarad	4 034	1 717	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	4 030	2
Kinnisvarainvesteeringud	175 429	151 435	4
Materiaalsed põhivarad	5	12	
Immateriaalsed põhivarad	1	1	
Kokku põhivarad	175 435	155 478	
Kokku varad	179 469	157 195	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 887	37 702	5
Võlad ja ettemaksed	1 847	2 763	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 734	40 465	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	85 676	61 760	5
Võlad ja ettemaksed	10 166	9 614	6
Kokku pikaajalised kohustised	95 842	71 374	
Kokku kohustised	133 576	111 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 356	4 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	537	1 311	
Kokku omakapital	45 893	45 356	
Kokku kohustised ja omakapital	179 469	157 195	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 630	665	
Muud äritulud	2 038	26	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-311	-90	
Mitmesugused tegevuskulud	-395	-478	8
Tööjõukulud	-606	-755	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6	-7	
Muud ärikulud	-128	-4	
Ärikasum (kahjum)	2 222	-643	
Intressitulud	1	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 686	1 954	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	537	1 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	537	1 311	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 222	-643	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6	7	
Muud korrigeerimised	-2 038	0	4
Kokku korrigeerimised	-2 032	7	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 112	1 175	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-927	-2 442	6
Laekunud intressid	1	1	
Muud rahavood äritegevusest	0	6 600	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 376	4 698	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-4	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 283	-22 721	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 283	-22 725	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 340	22 111	11
Makstud intressid	-4 034	-3 848	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 306	18 263	
Kokku rahavood	399	236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 005	769	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	399	236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 404	1 005	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	40 000	4 045	44 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 311	1 311
31.12.2020	40 000	5 356	45 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)		537	537
31.12.2021	40 000	5 893	45 893

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Porto Franco OÜ 2021. 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 tuhandetes eurodes.

Raha

Raha ning raha lähendina kajastatakse raha pangakontodel, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) ja pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- 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 kulusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel 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 kui 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. Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu maksumusse ehituse perioodi jooksul.

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 akumuliseeritud 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 EUR

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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel välja renditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi puhul kannab rendileandja sisuliselt kõik olulised renditava vara omandiga seonduvad riskid ja hüved üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab välja-renditava vara oma bilansist ja asendab selle kapitalirendinõudega. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

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 kulusi. 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 soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 suurus 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 aastasisene jooksev arvestus toimub tululiikide nimelistel kontodel.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 jaotatud ja maksustatud keskmistest neto-dividendidest.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 bilansiliste 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.

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
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osühingu juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele 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.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid ei ole seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	466	466	0	
Ostjatelt laekumata arved	466	466	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	221	221	0	3
Ettemaksed	29	29	0	
Tulevaste perioodide kulud	12	12	0	
Muud makstud ettemaksed	17	17	0	
Ettemaksed KVI eest	1 914	1 914	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 630	2 630		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7	7	0	
Ostjatelt laekumata arved	7	7	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	623	623	0	3
Ettemaksed	82	82	0	
Tulevaste perioodide kulud	65	65	0	
Muud makstud ettemaksed	17	17	0	
Ettemaksed KVI eest	4 030	0	4 030	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 742	712	4 030	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	201	0	591	0
Üksikisiku tulumaks	0	6	0	10
Sotsiaalmaks	0	26	0	35
Kohustuslik kogumispension		1	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	2
Ettemaksukonto jääk	20		32	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	221	34	623	48

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. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad kajastuvad ka lisades 2 ja 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	121 626
Ostud ja parendused	29 809
31.12.2020	151 435
Ostud ja parendused	21 956
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 038
31.12.2021	175 429

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 630	665
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	311	90

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse Porto Franco OÜ-le kuuluvat krunti ning lõpetamata ehitist Laeva, Kai ja Kuunari tänavatel, 10151 Tallinn.

Kinnisvarainvesteering 31.12.2021 seisuga on kokku 175 429 tuh. eurot, millest

42 280 tuh.eurot on kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil (maa), 90 049 tu.eurot on kajastatud kapitaliseeritud ehitismaksumuse meetodil (lõpetamata kinnisvarainvesteeringud) ning 43 100 tuh. eurot on kajastatud õiglases väärtuses. Viimati nimetatul on esimene valminud maja, mille õiglast väärtust on hinnanud atesteeritud ekspert. Kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse leidis ekspert järgneva 6 aasta rahavoogude diskonteerimise teel võttes eelduseks diskontomääraks 7,8% ja vakantsuse määraks 4-5%.

2021 aastal investeeriti nendesse objektidesse 22 mln.eurot, millest kapitaliseeritud laenukulutused moodustasid 9,7 mln. eurot.

2020. aastal investeeriti vastavalt 29,8 mln.eurot, millest 8,1 mln. eurot moodustavad kapitaliseeritud laenukasutuse kulud.

Kinnistule on seatud hüpoteegid summas 51,3 mln.eurot ja 47,6 mln.eurot

Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen residendist äriühingult	21 887	21 887			10%	USD	2022	11
Laen residendist äriühingult	2 000	2 000			10%	EUR	2022	11
Laen residendist äriühingult	12 000	12 000			10%	EUR	2022	11
Lühiajalised laenud kokku	35 887	35 887						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	13 277	0	13 277		10%	EUR	2023	11
Laen osanikult	3 222	0	3 222		10%	EUR	2023	11
Laen seotud ettevõttelt	23 539	0	23 539		10%	EUR	2023	11
Laen osanikult	2 669	0	2 669		10%	EUR	2023	11
Laen seotud ettevõttelt	2 343	0	2 343		10%	EUR	2023	11
Laen seotud ettevõttelt	11 852	0	11 852		10%	EUR	2023	11
Laen residendist ettevõttelt	5 485	0	5 485		10%	EUR	2023	
Laen residendist ettevõttelt	3 508	0	3 508		10%	EUR	2023	
Riiklik laen	19 781	0	19 781		2%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	85 676		85 676					
Laenukohustised kokku	121 563	35 887	85 676					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen residendist äriühingult	20 202	20 202			10%	USD	2021	
Laen residendist äriühingult	2 000	2 000			10%	EUR	2021	
Laen residendist äriühingult	12 000	12 000			10%	EUR	2021	
Laen residendist krediidasutusest	3 500	3 500			8%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	37 702	37 702						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	10 408	0	10 408	0	10%	EUR	2022	11
Laen osanikult	2 929	0	2 929	0	10%	EUR	2022	11
Laen seotud ettevõttelt	21 452	0	21 452	0	10%	EUR	2022	11
Laen osanikult	2 426	0	2 426	0	10%	EUR	2022	11
Laen seotud ettevõttelt	2 130	0	2 130	0	10%	EUR	2022	11
Laen seotud ettevõttelt	6 897	0	6 897	0	10%	EUR	2022	11
Laen residendist ettevõttelt	5 000	0	5 000	0	10%	EUR	2022	
Riiklik laen	10 518	0	10 518	0	2%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	61 760	0	61 760	0				
Laenukohustised kokku	99 462	37 702	61 760	0				

Lühiajaline laen residendist äriühingult 35 887 tuh. EUR on tagatud hüpoteegiga, mis on seotud kinnisvaraobjektile. Laenud seotud ettevõtetelt on tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 529	1 529			
Võlad töövõtjatele	78	78			
Maksuvõlad	34	34			3
Muud võlad	2 989	157	2 832		
Intressivõlad	2 989	157	2 832		11
Saadud ettemaksed	7 383	49		7 334	
Muud saadud ettemaksed	7 383	49		7 334	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 013	1 847	2 832	7 334	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 385	2 385	0	0	
Võlad töövõtjatele	100	100	0	0	
Maksuvõlad	48	48	0	0	3
Muud võlad	2 414	165	2 249	0	
Intressivõlad	2 414	165	2 249	0	11
Saadud ettemaksed	7 430	65	0	7 365	
Muud saadud ettemaksed	7 430	65	0	7 365	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 377	2 763	2 249	7 365	

Saadud ettemaksetes sisaldub peatöövõtja Stilf Eesti OÜ täitmistagatis summas 6,6 mln.eurot.

Täitmistagatise puhul on tegemist töövõtja rahalise deposiidiga, millega on töövõtja garanteerinud ehitustööde teostamise vastavalt lepingule.

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	89	90
Energia	14	13
Elektrienergia	14	13
Mitmesugused bürookulud	154	166
Lähetuskulud	4	0
Koolituskulud	6	1
Riiklikud ja kohalikud maksud	73	97
Müügitegevuse kulud	36	85
Muud	19	26
Kokku mitmesugused tegevuskulud	395	478

Lisa 9 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	455	567
Sotsiaalmaksud	151	188
Kokku tööjõukulud	606	755
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	11
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 686	1 954
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 686	1 954

Lisa 11 Seotud osapooled

(tuhandetes 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

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	13 277	10 408	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 852	6 897	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 891	5 355	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 882	23 582	5
Kokku laenukohustised	56 902	46 242	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 464	944	10 408	1 007	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 900	4 997	6 897	599	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 867	488	5 355	509	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 552	4 030	23 582	2 099	5
Kokku laenukohustised	35 783	10 459	46 242	4 214	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 408	2 869	13 277	1 108	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 897	4 955	11 852	805	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 355	536	5 891	559	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 582	2 300	25 882	2 480	5
Kokku laenukohustised	46 242	10 660	56 902	4 952	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2021	2020
Arvestatud tasu	60	87

Saldod seotud osapooltega on kajastatud käesoleva aruande lisa nr.5 Laenukohustised.

Vastavalt laenulepingutele lisatakse seotud osapoolte laenudel kogunenud intress laenu põhiosale iga 12 kuu järel. Seega laenu põhisumma kasvab ilma täiendavate sissemakseteta.

2020 aastal on saadud laene rahas 6 593 tuh. eurot ja intresse liidetud laenu põhiosale 3 866 tuh. eurot.

2021 aastal on saadud laene rahas 6 078 tuh.eurot ja intresse liidetud laenu põhiosale 4 581 tuh.eurot.

Intressivõlg seotud osapooltele seisuga 31.12.2021 on 2 559 tu.eurot

Seotud ettevõtete laenude tähtajad pikenevad automaatselt alati 1 aasta võrra.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril puhkenud Ukraina ja Venemaa sõjalise konflikti puhul on tegemist aruandekuupäevajärgse mitte-korrigeeriva sündmusega.

Konflikti otsest mõju Porto Francole on raske hinnata, kuna konflikt on jätkuv ka aruande koostamise ajal. Konflikti teadaolevaid mõjusid on võimalik juhtida ja pehmemdada läbi alternatiivsete tarnekanalite loomise ja ehitustööde ajalise planeerimise.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 33 700 tuhande euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2022 aastal. Ettevõtte kolmest etapist koosneva arenduse esimene etapp on valminud ning hoone on kaetud rendilepingutega. Kehtivate rendilepingute tulevased rahavood katavad ettevõtte põhitegevusest tekkivad kulud ning võimaldavad ka täita osaliselt laenukohustustega seotud makseid.

Lühiajaliste laenude osas ei ole juhtkonnal teada põhjuseid, miks laenu ei peaks omanike poolt pikendatama ning ettevõtte tavapärane praktika on olnud laenude pikendamine 6-8 kuu kaupa. Tulenevalt soovist leida ka olemasolevale laenule soodsamatel tingimustel alternatiivi tegeleb juhtkond aktiivselt lühiajalise laenu refinantseerimise ja laenu tähtaja pikendamise võimaluste otsimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

Porto Franco OÜ (registrikood: 12799764) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO TEDER	Juhatuse liige	27.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Porto Franco OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Porto Franco OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 arvamusel. 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Elina Morel

Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

27.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Porto Franco OÜ (registrikood: 12799764) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	27.04.2022
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	27.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	537
Kokku	5 893
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 893
Kokku	5 893

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1629805	99.99%	Jah

Sidevahendid

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