

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Porto Investments OÜ

registrikood: 14104223

tänava/talu nimi, Puki tee 18
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11912

telefon: +372 5106854

e-posti aadress: natali.volohhonski@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Porto Investments OÜ on investeerimisettevõte. Ettevõte investeerib väärtpaberitesse ja kinnisvarasse. Ettevõte hindab, et üldine makromajanduslik olukord tegevusvaldkondades ebastabiilne. Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele arvestatud tasu aruandeaastal moodustas 7,8 tuh.eurot. Aastal 2022 töötas OÜ-s Porto Investments 1 töötaja, kelle palgakulud moodustasid 6,5 tuh.eurot. Porto Investments OÜ ei oma välisriigis registreeritud filiaale. Porto Investments OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	114 561	903 230	2
Finantsinvesteeringud	1 035 185	1 224 789	3
Nõuded ja ettemaksed	18 708	23 477	
Nõuded ostjate vastu	0	2 182	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 850	1 736	4
Laenunõuded	16 750	17 689	
Muud nõuded	108	1 662	
Ettemaksed	0	208	
Kokku käibevarad	1 168 454	2 151 496	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	963 177	1 546 453	5
Laenunõuded	963 177	1 546 453	
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 450 000	
Materiaalsed põhivarad	1 366	462	
Kokku põhivarad	964 543	2 996 915	
Kokku varad	2 132 997	5 148 411	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	63 100	1 711 406	6
Võlad ja ettemaksed	66 712	511 685	
Võlad tarnijatele	6 569	6 832	
Võlad töövõtjatele	523	523	
Maksuvõlad	0	309	
Muud võlad	59 620	4 021	
Muud saadud ettemaksed	0	500 000	
Kokku lühiajalised kohustised	129 812	2 223 091	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	632 250	
Kokku pikaajalised kohustised	0	632 250	
Kokku kohustised	129 812	2 855 341	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	108 000	108 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 182 570	1 083 488	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 885	1 099 082	7
Kokku omakapital	2 003 185	2 293 070	

Kokku kohustised ja omakapital	2 132 997	5 148 411	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	30 572	
Muud äritulud	46 646	861 746	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-4 805	
Mitmesugused tegevuskulud	-179 525	-38 502	9
Tööjõukulud	-19 188	-12 625	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-643	-554	
Muud ärikulud	-8	-11	
Ärikasum (kahjum)	-152 718	835 821	
Intressitulud	123 083	93 101	
Intressikulud	-12 853	-5 757	
Muud finantstulud ja -kulud	-247 397	181 887	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-289 885	1 105 052	
Tulumaks	0	-5 970	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 885	1 099 082	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Porto Investments 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt kehtestatud piirmääradele klassifitseerub ettevõtte väikeettevõtteks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Osaühingus on kasutusel raamatupidamise lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Porto Investments OÜ klassifitseerib oma finants varasid ja kohustusi vastavalt nende omadustele ning nende kohta avaldatavale informatsioonile.

Laenud ja nõuded

Laenud võetakse finantsseisundi aruandes arvele õiglasel väärtuses, kui raha laenusaajale välja makstakse või kui on tekkinud makse nõudeõigus ning kajastatakse kuni nende tagasi maksmiseni, üleviimiseni või mahakandmiseni. Tekkepõhiselt arvestatud ja laekumata laenuintressid kajastatakse finantsseisundi aruandes vastaval varakirjel.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

See rühm hõlmab aktsiaid ja võlakirju, mis on soetatud peamiselt edasimüügi või tagasiostmise eesmärgil lähitulevikus. Kauplemiseesmärgil hoitavad finantsvarad ja kohustused võetakse tehingupäeval algselt arvele õiglasel väärtuses, arvestamata tehingukulusid.

Edaspidi kajastatakse neid õiglasel väärtuses.

Kauplemisväärtipaberite realiseerumata ja realiseerunud tulek kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, pangas ning lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Laenukohused on bilansis kajastatud nende algses soetusmaksumuses, mida on korrigeeritud põhiosa tagasimaksete ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimaliku allahindluse võrra.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hojab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringute kajastamine kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse materiaalselt vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele olulise soetusmaksumusega. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning soetusega otseselt seotud väljaminekutest ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara ajaloolise soetusmaksumuse vähendamisel akumulereitud kulumi ja väärtuse languse võrra. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

- omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- juhatus ning tema poolt kontrollivad või tema oluliste mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	114 561	903 230
Kokku raha	114 561	903 230

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2020	325 498	809 025	1 134 523
Soetamine	268 345		268 345
Müük müügihinnas või lunastamine		-194 056	-194 056
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest		15 977	15 977
31.12.2021	593 843	630 946	1 224 789
Soetamine	59 931		59 931
Müük müügihinnas või lunastamine		-249 535	-249 535
31.12.2022	653 774	381 411	1 035 185

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	1 736	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	117
Sotsiaalmaks	0	0	0	192
Ettemaksukonto jääk	1 850			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 850	0	1 736	309

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Eraisik	122 750	0	122 750			
Laenud kolmandatele osapooltele	840 427	0	840 427	7,5-8.25%	USD	2024
Laenunõuded	963 177	0	963 177			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenud kolmandatele osapooltele	791 453		791 453	7,5-8,25%	USD	2023
Juriidil.isik	17 689	17 689	0			
Eraisik	755 000	0	755 000			2023
Laenunõuded	1 564 142	17 689	1 546 453			

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	63 100	63 100					
Lühiajalised laenud kokku	63 100	63 100					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult		0	0				
Laenukohustised kokku	63 100	63 100					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	1 711 406	1 711 406			0	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	1 711 406	1 711 406					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	632 250		632 250		0	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	632 250		632 250				
Laenukohustised kokku	2 343 656	1 711 406	632 250				

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 514 148	1 749 833
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	378 537	432 737
Kokku tingimuslikud kohustised	1 892 685	2 182 570

Lisa 8 Muud äritulud (eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	826 000
Kasum valuutakursi muutustest	45 973	25 876
Kindlustus	673	0
Muud	0	9 870
Kokku muud äritulud	46 646	861 746

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 290	-1 339
Hooldustasu	-95	-65
Kindlustus	-230	-844
Maakleriteenused	-1 500	-5 500
Notari tasu	0	-2 068
Õigusabi	-152 051	-7 204
Pangateenused	-4 606	-4 188
Parkimistasu	-1 186	-870
Raamatupidamisteenused	-3 600	-3 600
Telefonikulud	-1 843	-492
Väikevahendite kulud	0	-3 759
Remondikulud	-7 736	-2 900
Konsultatsioon	-5 388	-5 673
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-179 525	-38 502

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-14 388	-9 478
Sotsiaalmaksud	-4 800	-3 147
Kokku tööjõukulud	-19 188	-12 625
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud finantstulud/kulud	-1 051	12 204
Finantsinstrumentide ümberhindamine	-246 346	169 683
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-247 397	181 887

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022			2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	23 882	5 970
Eesti	0	0	0	23 882	5 970
Kokku	0	0	0	23 882	5 970

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 100	1 711 405
Kokku laenukohustised	63 100	1 711 405

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	632 250
Kokku laenukohustised	0	632 250

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 319 383	0	-720 000	1 711 405
Kokku laenukohustised	2 319 383	0	-720 000	1 711 405

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 711 405	-1 648 305	63 100
Kokku laenukohustised	1 711 405	-1 648 305	63 100

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	7 078

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2023

Porto Investments OÜ (registrikood: 14104223) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NATALJA VOLOHHONSKI	Juhatuse liige	29.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 182 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-289 885
Kokku	1 892 685
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 892 685
Kokku	1 892 685

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5106854
E-posti aadress	natali.volohhonski@gmail.com