

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Pontos Baltic

registrikood: 10341363

tänav a nimi, Viru väljak 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

e-posti aadress: eha.sadrak@pontos.fi

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 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Eraldised	17
Lisa 14 Aktsiakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	19
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Intressitulud	19
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS Pontos Baltic kuulub Pontos Gruppi, mille asukohamaaks on Soome vabariik. Ettevõtte põhitegevusalaks on finantsinvesteeringud ning kinnisvaraarendus ja -haldus. Ettevõtte teostab oma eesmärged tütarettevõtete kaudu.

Tütarettevõtte	Osalus	Tegevusala	Asukohamaa
AS Hotell Viru	100%	Kinnisvara haldus	Eesti
Pore Development N.V.	100%	Investeeringutegevus	Holland
AS Viru Center	100%	Kinnisvara haldus	Eesti
Pontos Relog Oy	100%	Kinnisvara haldus	Soome

Aruandeaasta kestel jätkas AS Pontos Baltic plaanipäraselt oma investeeringutegevusi. Ettevõtte jätkas investeeringuid oma tütarettevõttesse Pore Development N.V. Ombria kuurordi arendusprojekti Portugalis, kus on käimas hotelli ja 65 Viceroy kaubamärgiga residentsi ehitus. Antud etapi ehitus peaks lõppema 2023. aasta lõpus. Enamus residentsidest on müüdud. AS Pontos Baltic jätkas ka investeeringuid erakapitalifondidesse. Erakapitalifondide tootlus oli 2022. aastal jätkuvalt tugev.

2022. majandusaasta kahjum oli 29,5 miljonit eurot ja müügitulu oli 0,1 miljonit eurot. 2021. aasta vastavad näitajad olid kasum 3,3 miljonit eurot ja 0,1 miljonit eurot. Ettevõtte finantspositsioon muutus seoses antud laenude ajutise allahindlusega lähtuvalt SRV aktsia kursi langusest.

Tütarettevõtetelt laekus dividende 2022. aastal 4,5 miljonit eurot. 2021. aastal laekus dividende 4,8 miljonit eurot. Intressitulu kasvas 2022. aastal 0,8 miljoni euroni 0,5 miljoni eurolt 2021. aastal. Muud finantstulud 9,7 miljonit eurot ja finantskulud 42,2 miljonit eurot sisaldasid 6,9 miljonit eurot tulu erakapitali investeeringufondidest. 2021. aastal oli see tulu 3,4 miljonit eurot. Aktsiate allahindlus mõjutas tulemust negatiivselt 20,9 miljonit eurot ning laenude allahindlus 19,8 miljonit eurot.

Intressikulud ulatusid 2,2 miljoni euroni võrreldes 2021. aasta 1,7 miljoni euroga.

Kuna ettevõtte peamine majandustegevus piirneb euroalaga, ei eksisteeri ettevõttele olulisi majandusriske seoses valuutakursside muutumisega maailmaturul.

Pontos Baltic AS tegevuskeskkonna üldine (makromajanduslik) areng on pandeemiajärgsel aastal olnud varasemast heitlikum ning mingil määral on pandeemia mõjutanud ka ettevõtte finantstulemusi. 2022. aastal ei ole COVID-19 mõjud siiski enam sarnased varasematele majandusperioodidele ja majandus on üldiselt näidanud mõõdukat kasvu. Pontos Baltic investeerib erinevatesse varaklassidesse ning nende riski- ja tootlusprofiil on erinev. 2022. aastal avaldas positiivne majanduskeskkond erakapitaliinvesteeringutele positiivset mõju, samas samas kui kinnisvara varasid mõjutas negatiivselt järsk energiakulude kasv ning sellest lähtuvalt hüppeline elukalliduse tõus tegevuskeskkonnas.

Pontos Baltic AS äritegevuses ei ole olulisi mõjutajaid hooajalisuse või majandustegevuse tsüklilisuse seisukohast. Investeeringud erinevatesse varaklassidesse tasakaalustab võimalikku hooajalisust ja annab vastupidavuse majanduse kõikumisele.

Ettevõtte tegevusega kaasnevatest olulistest keskkonna- ja sotsiaalsetest mõjudest võib välja tuua uute investeeringutega kaasneva lisapersonali värbamise teel loodavate töökohtade mahu läbi tütarettevõtete. Vastutustundliku ettevõtte rakendab Pontos Baltic AS Ombria kuurordi arendamisel ja ehitustegevuses jätkusuutlikke ning keskkonda säästvaid tegevusi.

2022. aastal osales AS Pontos Baltic sidusettevõtte AS Viru Keskus LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) hoonete sertifitseerimisprogrammis ja pälvis Platinum sertifikaadi, mis on nende kõrgeim hinnang keskkonnasäästlikkuse eest. Viru Keskus on ainus kaubanduskeskus Baltikumis, mis on pälvinud nii kõrge tunnustuse energiatõhususe, taaskasutuse, ressursisäästlikkuse ja majandamise valdkondades.

Kõiki ettevõtte tegevuse põhiküsimusi arutati nõukogu koosolekul või juhatuse algatusel kokku kutsutud aktsionäride koosolekul. Juhatuse ainuliikmena tegutses endiselt Eha Sadrak ning nõukogu liikmetena Timo Kokkila, Risto Vahimets ja Aare Tammemäe.

Ettevõttes töötas 2022. aastal üks töötaja.

Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

eurodes	2021	2022
Müügitulu	70 372	55 472
Müügitulu muutus	-1,8%	-21,2%
EBITDA	-489 127	-759 946
EBITDA muutus %	0,3%	55,4%
Ärikasum (kahjum)	-565 315	-844 957
Puhaskasum	3 355 958	-29 544 033
Puhaskasumi muutus	-54,7%	-980,3%
Omakapitali osakaal	65,5%	49,3%
Omakapitali tootlus (ROE)	2,6%	-27,1%
Vara puhasrentaablus (ROA)	1,7%	-15,8%
EBITDA = kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni		
Omakapitali osakaal = omakapital / keskmine vara		
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / keskmine omakapital * 100%		
Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum / keskmine varade maht * 100%		

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on pandeemia-aastate järgselt saavutamas kriisieelset taset, seavad 2022. aastal jätkunud energiakandjate hinnašokk ning muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtte silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning kasumlikkuse kasvatamisel.

Märkimisväärne energiahindade tõus ning olulised muutused kogu Euroopa majanduses ja julgeolekus seoses sõjaolukorraga Ukrainas on asjaolud, mille tulevikus ilmnedavad võivad mõjud on aruande koostamise hetkel veel selgusetud.

Ettevõtte hea finantstugevuse tõttu usub juhtkond siiski, et olukorra mõju ettevõtte finantsseisundile on ajutine.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise ajal jätkub Venemaa Föderatsioon agressioon Ukrainas. EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, on jätkanud Venemaa vastu laiaulatuslike sanktsioonide rakendamist. Kehtestatud sanktsioonid on avaldanud ettevõtte finantstulemustele mõju, kuid äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 471	722 601	2
Finantsinvesteeringud	500 521	1 097 016	3
Nõuded ja ettemaksed	1 542 008	956 381	4
Kokku käibevarad	2 115 000	2 775 998	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	110 936 862	105 316 862	6,7
Finantsinvesteeringud	51 687 176	60 903 270	8
Nõuded ja ettemaksed	9 031 704	19 290 265	4
Kinnisvarainvesteeringud	5 942 758	6 006 355	9
Kokku põhivarad	177 598 500	191 516 752	
Kokku varad	179 713 500	194 292 750	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	73 410 000	44 650 000	11
Võlad ja ettemaksed	199 050	125 429	12
Eraldised	0	18 838	13
Kokku lühiajalised kohustised	73 609 050	44 794 267	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 000 000	23 350 000	11
Kokku pikaajalised kohustised	14 000 000	23 350 000	
Kokku kohustised	87 609 050	68 144 267	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	122 000	122 000	14
Ülekurss	683 341	683 341	
Kohustuslik reservkapital	326 844	326 844	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 516 298	121 660 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 544 033	3 355 958	
Kokku omakapital	92 104 450	126 148 483	
Kokku kohustised ja omakapital	179 713 500	194 292 750	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	55 472	70 372	15
Muud äritulud	1 706	172 778	
Mitmesugused tegevuskulud	-598 886	-562 060	16
Tööjõukulud	-125 105	-82 264	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-85 011	-76 188	9
Muud ärikulud	-93 133	-87 953	
Ärikasum (kahjum)	-844 957	-565 315	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	4 500 000	4 750 000	18
Intressitulud	768 489	1 092 519	20
Intressikulud	-2 182 121	-1 684 372	19
Muud finantstulud ja -kulud	-31 785 444	-236 874	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 544 033	3 355 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 544 033	3 355 958	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-844 957	-565 315	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	85 011	76 188	9
Kokku korrigeerimised	85 011	76 188	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 203	-533 825	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16 771	-11 341	12
Laekunud intressid	10	54	
Makstud intressid	0	-1	
Muud rahavood äritegevusest	1 392	172 837	
Kokku rahavood äritegevusest	-783 518	-861 403	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-21 415	-60 948	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-21 312 165	-14 226 610	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	18 278 443	16 486 409	
Antud laenud	-15 463 000	-11 230 000	
Antud laenude tagasimaksed	329 600	600 000	
Laekunud intressid	191 066	1 128	20,21
Laekunud dividendid	4 500 000	4 750 000	18
Muud laekumised investeerimistegevusest	877 940	2 288 169	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 619 531	-1 391 852	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	56 660 994	12 850 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-37 250 994	-3 750 000	
Makstud intressid	-2 044 942	-1 689 500	19
Makstud dividendid	-4 500 000	-5 000 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-112 139	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 752 919	2 410 500	
Kokku rahavood	-650 130	157 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	722 601	565 356	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-650 130	157 245	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72 471	722 601	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	122 000	683 341	326 844	130 660 341	131 792 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 355 957	3 355 957
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-9 000 000	-9 000 000
31.12.2021	122 000	683 341	326 844	125 016 298	126 148 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-29 544 033	-29 544 033
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 500 000	-4 500 000
31.12.2022	122 000	683 341	326 844	90 972 265	92 104 450

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pontos Baltic 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Pontos Baltic kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

AS Pontos Baltic ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema aktsiatest 100% kuulub Soomes registreeritud emaettevõttele Pontos Oy, kes on asukohamaa seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikus või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtte on ettevõtte, milles ettevõtte omab osalust üle 20% kui ei oma valitsevat mõju.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla nende bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (investeeringud aktsiatesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad) on kajastatud soetusmaksumuse meetodil (so. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Investeeringud aktsiatesse, mis on börsil kaubeldavad, kajastatakse õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Lühi- ja pikaajalisi laenu nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid laenu nõude väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatav laenu nõue alla sellest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirenditingimusel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse lähtuvalt kasulikust elueast: maad ei amortiseerita;

hoonete ja rajatiste kasulik eluiga on 25-50 aastat.

Juhtkond hindab perioodiliselt kinnisvarainvesteeringutele määratud kasulike eluigade asjakohasust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel. Juhul, kui kinnisvarainvesteering koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui kinnisvarainvesteeringule on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad kinnisvarainvesteeringu võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepingud käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtteel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustiste suhtes turul valitsev intressimäär.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Ebaregulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär on 20%. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib soodsumaksumäär 14%. Kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodsumaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodsumaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta makstud dividendidele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustiste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 14.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	72 471	722 601
Kokku raha	72 471	722 601

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Muud	
31.12.2020	2 569 344	2 569 344
Muud	-1 472 328	-1 472 328
31.12.2021	1 097 016	1 097 016
Muud	-596 495	-596 495
31.12.2022	500 521	500 521

Lühiajalistes finantsinvesteeringutes on kajastatud ettevõtte investeeringud noteeritud väärtpaberitesse ja fondidesse, mille õiglane väärtus seisuga 31.12.2022 on 500 521 eurot.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	9 028 166	0	9 028 166
Ettemaksed	1 542 008	1 542 008	0
Muud makstud ettemaksed	1 542 008	1 542 008	0
Nõuded emaeettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	3 538	0	3 538
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 573 712	1 542 008	9 031 704

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	19 286 727	0	19 286 727
Ettemaksed	956 381	956 381	0
Muud makstud ettemaksed	956 381	956 381	0
Nõuded emaeettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	3 538	0	3 538
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 246 646	956 381	19 290 265

Intressinõuetes ning nõuetes emaeettevõtte ja konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu on kajastatud antud laenud ja laenude intressinõuded (Lisa 22). Kasutatud intressimäär määratakse aastaks vastavalt Pontos Grupi siirdehindade dokumentatsioonile.

Laenude alusvaluutaks on euro. Laenude maksetähtaegadeks on 28.05.2025.

Vaata ka lisa 22.

Laenunõue sisaldab laenude allahindlust summas 19,8 miljonit eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 965	6 718
Üksikisiku tulumaks	1 659	1 636
Erisoodustuse tulumaks	24	24
Sotsiaalmaks	2 713	2 680
Kohustuslik kogumispension	162	160
Töötuskindlustusmaksed	82	79
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 605	11 297

Vaata ka lisa 12.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10996147	AS Hotell Viru	Eesti	Kinnisvara haldamine Eestis	100	100
10890408	AS Viru Center	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
2338819-1	Pontos Relog Oy	Soome	Kinnisvara arendamine	100	100
16069511	Pore Development N.V.	Holland	Investeermistegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
AS Hotell Viru	5 026 319	0	5 026 319
AS Viru Center	8 788 625	0	8 788 625
Pontos Relog Oy	2 283 594	0	2 283 594
Pore Development N.V.	79 218 021	15 620 303	94 838 324
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	95 316 559	15 620 303	110 936 862

AS-le Hotell Viru ja AS-le Viru Center kuulub kinnisvarainvesteering Tallinna linnas. Investeering ettevõtete aktsiatesse on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil.

Pore Development N.V. omab kinnisvara fondi Portugalis ja tegeleb investeermistegevusega Portugalis. Ettevõtte aktsiad on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil. 2022. aastal konverteeriti antud laen ümber ettevõtte osadeks.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
0143991-2	Valmet Automotive Oy		autotööstus	39.60	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
Valmet Automotive Oy	10 000 303	-10 000 303	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 000 303	-10 000 303	0

2022. aastal siirdati Pontos Baltic AS Valmet Automotive OY aktsiad mitterahalise sissemaksena Hollandis tegutseva Pore Development NV alla.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku	
31.12.2020	63 303 458		63 303 458
Soetamine	24 067 832		24 067 832
Müük müügihinnas või lunastamine	-26 468 019		-26 468 019
31.12.2021	60 903 271		60 903 271
	Muud	Kokku	
31.12.2021	60 903 271		60 903 271
Soetamine	22 981 236		22 981 236
Müük müügihinnas või lunastamine	-32 381 984		-32 381 984
31.12.2022	51 502 523		51 502 523

Pikaajalistes finantsinvesteeringutes on kajastatud sisse- ja väljamaksed erakapitalifondidesse.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	3 879 676	2 713 814	6 593 490
Akumuleeritud kulum	0	-571 895	-571 895
Jääkmaksumus	3 879 676	2 141 919	6 021 595
Ostud ja parendused	0	60 948	60 948
Amortisatsioonikulu	0	-76 188	-76 188
31.12.2021			
Soetusmaksumus	3 879 676	2 774 762	6 654 438
Akumuleeritud kulum	0	-648 083	-648 083
Jääkmaksumus	3 879 676	2 126 679	6 006 355
Ostud ja parendused	0	21 414	21 414
Amortisatsioonikulu	0	-85 011	-85 011
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 879 676	2 796 176	6 675 852
Akumuleeritud kulum	0	-733 094	-733 094
Jääkmaksumus	3 879 676	2 063 082	5 942 758

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	8 000	25 000
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	24 000	24 000
1-5 aasta jooksul	120 000	120 000

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud tütarettevõtelt	37 900 000	37 900 000				euro	31.12.2023
Lühiajalised laenud emaettevõttelt	34 510 000	34 510 000				euro	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	72 410 000	72 410 000					
Pikaajalised laenud							
OP Corporate Bank	15 000 000	1 000 000	14 000 000		1,7%+euribor	euro	30.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	15 000 000	1 000 000	14 000 000				
Laenukohustised kokku	87 410 000	73 410 000	14 000 000				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud tütarettevõtelt	41 100 000	41 100 000				euro	31.12.2022
Lühiajalised laenud emaettevõtelt	2 250 000	2 250 000				euro	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	43 350 000	43 350 000					
Pikaajalised laenud							
OP Corporate Bank	24 650 000	1 300 000	23 350 000	0	1,7% + euribor	euro	30.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	24 650 000	1 300 000	23 350 000				
Laenukohustised kokku	68 000 000	44 650 000	23 350 000				

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2022 ületavad käibevara. Lähtuvalt ettevõtte majandustegevuse iseloomust on selline olukord tavapärane ning juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline oma lühiajalisi kohustisi tähtajaliselt täitma. Vajadusel on olemas aktsionäride valmisolek ettevõtet täiendavate finantsvahenditega toetada.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	45 667	45 667	
Maksuvõlad	11 605	11 605	5
Muud võlad	141 778	141 778	
Intressivõlad	137 914	137 914	
Muud viitvõlad	3 864	3 864	
Kokku võlad ja ettemaksed	199 050	199 050	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 054	13 054	
Maksuvõlad	11 297	11 297	5
Muud võlad	101 078	101 078	
Intressivõlad	97 230	97 230	
Muud viitvõlad	3 848	3 848	
Kokku võlad ja ettemaksed	125 429	125 429	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Tööõnnetushüvitis	23 556	0	-4 718	18 838
Kokku eraldised	23 556	0	-4 718	18 838

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Tööõnnetushüvitis	18 838	-13 946	-4 892	0
Kokku eraldised	18 838	-13 946	-4 892	0

Bilansis kajastatud eraldis on seotud töötajaga juhtunud tööõnnetusega. Kohustus tühistati seoses kannatanu surmaga.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	122 000	122 000
Aktsiate arv (tk)	190 000	190 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 90 972 265 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 18 194 453 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 72 777 812 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Soome	55 472	70 372	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	55 472	70 372	
Kokku müügitulu	55 472	70 372	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Raamatupidamisteenused	47 472	45 372	
Üüritulu	8 000	25 000	10
Kokku müügitulu	55 472	70 372	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Lähetuskulud	-1 150	-1 150
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	-399 012	-384 324
Juriidiline teenus	-114 270	-83 782
Muud	-84 454	-92 804
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-598 886	-562 060

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-90 323	-61 801
Sotsiaalmaksud	-34 782	-20 462
Kokku tööjõukulud	-125 105	-82 263
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 500 000	4 750 000
Dividenditulu	4 500 000	4 750 000
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	4 500 000	4 750 000

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-2 085 626	-1 684 372
Muud intressikulud	-96 495	0
Kokku intressikulud	-2 182 121	-1 684 372

Muud intressikulud sisaldavad põhiliselt kahjumit Pohjola Varahalduse ja Julius Bär väärtpaberiportfellides olevatelt väärtpaberitelt.

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	768 489	534 443
Muud intressitulud	0	558 076
Kokku intressitulud	768 489	1 092 519

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-315	59
Muud finantskulud	-40 836 261	-3 637 645
Muud intressikulud	-57	-1
Muud finantstulud	9 051 189	3 400 713
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-31 785 444	-236 874

Muud finantskulud sisaldavad peamiselt pangaintresse, saadud laenuga seotud kulusid ja antud laenude allahindlusi. Muud finantstulud sisaldavad dividenditulu, pangaintresse ja tulusid finantsinvesteeringutelt.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Pontos OY
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 000	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	2 250 000
Tütarettevõtjad	0	41 100 000
Kokku laenukohustised	0	43 350 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	40 078	0
Kokku võlad ja ettemaksed	40 078	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	34 510 000	0
Tütarettevõtjad	37 900 000	0
Kokku laenukohustised	72 410 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	4 600 000	4 600 000	0	1 294
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 630 000	6 630 000	0	7 250
Kokku antud laenud	0	11 230 000	11 230 000	0	8 544

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 620 000	5 620 000	0	0
Kokku antud laenud	0	5 620 000	5 620 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	950 000	3 750 000	-2 450 000	2 250 000	18 970
Tütarettevõtjad	32 000 000	9 100 000	0	41 100 000	1 101 529
Kokku laenukohustised	32 950 000	12 850 000	-2 450 000	43 350 000	1 120 499

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 250 000	36 350 000	-4 090 000	34 510 000	261 668
Tütarettevõtjad	41 100 000	1 000 000	-4 200 000	37 900 000	1 227 164
Kokku laenukohustised	43 350 000	37 350 000	-8 290 000	72 410 000	1 488 832

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	47 472	45 372
Kokku müüdnud	47 472	45 372

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	417 912	403 080
Kokku ostetud	417 912	403 080

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	56 529	18 618

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte Pontos Oy ning selle omanikud;
- tütarettevõtted;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning Pontos Grupi olulise osalusega eraisikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapooleks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ettevõtte on andnud laenu emaettevõttele ja teistele Pontos Grupi ettevõtetele. Laenude alusvaluutaks on euro. Ettevõtte lähtub intressimäärade kehtestamisel Pontos Grupi siirdehindade dokumentatsioonist. Laenulepinguid uuendatakse iga aasta.

Pore Development N.V.-le antud laenupõhiosa summas 5 620 000 eurot on konverteeritud aktsiatesse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2023

AS Pontos Baltic (registrikood: 10341363) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EHA SADRAK	Juhatuse liige	20.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pontos Baltic aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Pontos Baltic raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Nagu kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 4, on ettevõttel seisuga 31. detsember 2022 pikaajalisi laenuõudeid 9 028 tuhande euro väärtuses (31. detsember 2021: 19 286 tuhat eurot). 2022. aastal hindas ettevõtte kõnealuste nõuete väärtuse langust ning kajastas pikaajaliste laenuõuete väärtuse langusest 19 772 tuhande euro suuruse kahjumi (2021: 0 eurot). Meie hinnangul olid nende laenuõuete väärtuse langusele viitavad asjaolud olemas juba seisuga 31. detsember 2021 ning seega oleks väärtuse languse hindamine pidanud toimuma juba eelmisel aastal. Meie arvamus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta oli selle asjaoluga seoses märkusega. Seetõttu ei olnud meil võimalik kindlaks teha, kas ja kuidas oleks pidanud 2022. aastal kajastatud väärtuse langus jagunema 2022. aasta ja eelmise aasta vahel.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA kodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspeputuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA kodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust, välja arvatud nii nagu allpool kirjeldatud.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu ja selle võimalik mõju muule informatsioonile, ei ole meil sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on kõigis olulistes osades kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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, esitada 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 rahvusvahelistele 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeputuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Auditoritreevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

20. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pontos Baltic (registrikood: 10341363) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	20.04.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 516 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 544 033
Kokku	90 972 265
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	90 972 265
Kokku	90 972 265

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55472	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101303
Faks	+372 6101304
E-posti aadress	eha.sadrak@pontos.fi