

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Finsec Port sh.a

Report on audit of financial statements

Qualified Opinion

We have audited the financial statements of Finsec Port sh.a ("the Company"), which comprise the statement of financial position as at December 31, 2020, and the statement of performance, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, except the possible effect of the matter described in the "basis for opinion" paragraph, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2020, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with National Accounting Standards ("NAS").

Basis for Qualified Opinion

Accounts Payable and Borrowing titles

As explained in notes 8 and 11 of the company's financial statements, the company reports short terms payable for operating activity in amount of LEK 38 million (2019: LEK 115 million) and non-current borrowing in amount of LEK 1 914 million (2019: LEK 1 418 million). The company has not reconciled the amounts due to Victoria Invest in amount of LEK 17 million (2019: LEK 17 million) reported under short term payable and LEK 179 million (2019: LEK 166 million) reported under non-current borrowing. In absence of reconciliation and agreements between the company and Victoria invest, the company is in several law disputes with Victoria Invest regarding the amount payable to the company and no provision has been made regarding those possible claims. In addition, the company has reported interest expenses toward non-current borrowing, which are capitalized in fixed assets in amount of LEK 10 million, based on verbal agreement between parties and has not entered into formal borrowing agreement where the interest and term of payments are properly documented. In absence of reconciliation between parties and supporting evidences we are unable to determine the accuracy, valuation and completeness of the amounts reported in the statement of financial position under short term payable, non-current borrowing and provision for future losses, fixed assets and other corresponding items in the statement of financial position, statement of performance and statements of cash flow as at and for the year ending December 31, 2019 and December 31, 2020.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Albania, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with NAS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so. Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken based on these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management’s use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company’s ability to continue as a

going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor’s report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor’s report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure, and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

For Kreston Albania Sh.p.k.
Street Muhamet Gjollësja, shk. B, K. 6, Ap. B-6
Near Ring Center, Tirane Albania, 1001
NUIS L42007012I

Rezar LLUKAÇEJ

Engagement Partner

Tirana, 27th April, 2021

RAPORTI I AUDITUESIT TË PAVARUR

Drejtuar: Drejtuesve dhe Aksionarëve të Finsec Port sh.a

Raport mbi auditimin e pasqyrave financiare

Opinionit me rezerva

Ne kemi audituar pasqyrat financiare të Shoqërisë “Finsec Port” sh.a (Shoqëria), të cilat përfshijnë pasqyrën e pozicionit financiar me datën 31 dhjetor 2020, dhe pasqyrën e performancës, pasqyrën e ndryshimeve në kapital neto dhe pasqyrën e fluksit të mjeteve monetare për vitin që mbyllet me këtë datë, si edhe shënimet për pasqyrat financiare, përfshirë një përmbledhje të politikave kontabël më të rëndësishme.

Sipas opinionit tonë, duke përjashtuar efektet e mundshme të çështjes së përshkruara në seksionin e raportit tonë “Baza e Opinionit me rezerva”, pasqyrat financiare paraqesin në mënyrë të drejtë, në të gjitha aspektet materiale, pozicionin financiar të Shoqërisë më 31 dhjetor 2020 si dhe performancën e saj financiare dhe flukset e parasë për vitin e mbyllur në këtë datë, në përputhje me Standardet Kombëtare të Kontabilitetit (“SKK”).

Baza e Opinionit me rezerva

Llogari të pagueshme dhe tituj të huamarrjes

Siç është paraqitur në shënimet 8 dhe 11 të pasqyrave financiare kompania ka raportuar të pagueshme për aktivitetin e shfrytëzimit në vlerën prej 38 milion LEK (2019: 115 milion LEK), huamarrje në vlerën prej 1 914 milion LEK (2019: 1 418 milion LEK). Shoqëria nuk ka rakorduar me Victoria Invest në vlerën 17 milion LEK (2019: 17 milion LEK) të raportuara si të pagueshme për aktivitetin e shfrytëzimit dhe 179 milion LEK (2019: 166 milion LEK) të raportuara si huamarrje. Në mungesë të rakordimit dhe kontratave ndërmjet Shoqërisë dhe Victoria Invest, Shoqëria ka disa mosmarrëveshje ligjore me Victoria Invest në lidhje me shumën e pagueshme për Shoqërinë dhe nuk është bërë asnjë provigjionim në lidhje me këto pretendime të mundshme. Në shtesë të kësaj, Shoqëria ka raportuar shpenzime të interesit ndaj huamarrjes të cilat janë kapitalizuar në aktivet afatgjata materiale prej 10 milion LEK, bazuar në marrëveshje verbale midis palëve dhe nuk ka nënshkruar një marrëveshje zyrtare huazimi ku përcaktohen termat e shlyrjes dhe interesi i aplikueshëm. Në mungesë të rakordimit mes palëve dhe mungesës së evidencave ne nuk jemi në gjendje të të përcaktojmë saktësinë, vlerësimin dhe plotësinë e shumave të raportuara në pasqyrën e pozicionit financiar si llogari të pagueshme për aktivitetin e shfrytëzimit, huamarrje dhe provizione, aktive afatgjata materiale dhe shumave të tjera korrespondente të pasqyrës së pozicionit financiar, pasqyra e performancës dhe pasqyra e fluksit të mjeteve monetare për vitin e mbyllur në 31 dhjetor 2020 dhe në 31 dhjetor 2019.

Ne e kryem auditimin tonë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit (SNA). Përgjegjësitë tona sipas këtyre standardeve janë përshkruar në mënyrë më të detajuar në seksionin e raportit ku jepen Përgjegjësitë e Audituesit për Auditimin e Pasqyrave Financiare. Ne jemi të pavarur nga Shoqëria në përputhje me kërkesat etike që janë të zbatueshme për auditimin e pasqyrave financiare në Shqipëri, dhe kemi përmbushur përgjegjësitë tona të tjera etike në përputhje me këto kërkesa.

Ne besojmë se evidenca e auditimit që kemi siguruar është e mjaftueshme dhe e përshtatshme për të dhënë një bazë për opinionin tonë.

Përgjegjësitë e Drejtimit dhe të Personave të Ngarkuar me Qeverisjen në lidhje me Pasqyrat Financiare

Drejtimi është përgjegjës për përgatitjen dhe paraqitjen e drejtë të pasqyrave financiare në përputhje me SKK-të, dhe për ato kontrole të brendshme që drejtimi i gjykon të nevojshme për të bërë të mundur përgatitjen e pasqyrave financiare që nuk përmbajnë anomali materiale, qoftë për shkak të mashtrimit apo gabimit.

Në përgatitjen e pasqyrave financiare, drejtimi është përgjegjës për të vlerësuar aftësinë e Shoqërisë për të vazhduar në vijimësi, duke dhënë informacion, nëse është e zbatueshme, për çështjet që kanë të bëjnë me vijimësinë dhe duke përdorur parimin kontabël të vijimësisë përveç se në rastin kur drejtimi synon ta likujdojë Shoqërinë ose të ndërpresë aktivitetet, ose nëse nuk ka alternativë tjetër reale përveç sa më sipër.

Ata që janë të ngarkuar me qeverisjen janë përgjegjës për mbikëqyrjen e procesit të raportimit financiar të Shoqërisë.

Përgjegjësitë e Audituesit për Auditimin e Pasqyrave Financiare

Objektivat tona janë që të arrijmë një siguri të arësyeshme lidhur me faktin nëse pasqyrat financiare në tërësi nuk kanë anomali materiale, për shkak të mashtrimit apo gabimit, dhe të lëshojmë një raport auditimi që përfshin opinionin tonë. Siguria e arësyeshme është një siguri e nivelit të lartë, por nuk është një garanci që një auditim i kryer sipas SNA-ve do të identifikojë gjithmonë një anomali materiale kur ajo ekziston. Anomali mund të vijë si rezultat i gabimit ose i mashtrimit dhe konsiderohen materiale nëse, individualisht ose të marra së bashku, pritet që në mënyrë të arësyeshme të influencojnë vendimet ekonomike të përdoruesve, të marra bazuar në këto pasqyra financiare.

Si pjesë e auditimit në përputhje me SNA-të, ne ushtrojmë gjykimin profesional dhe ruajmë skepticizmin profesional gjatë gjithë auditimit. Ne, gjithashtu:

- Identifikojmë dhe vlerësojmë rreziqet e anomalisë materiale, qoftë për shkak të mashtrimit ose gabimit, hartojmë dhe kryejmë procedurat e auditimit në përgjigje të këtyre rreziqeve, dhe marrim evidencë auditimi që është e mjaftueshme dhe e përshtatshme për të siguruar një bazë për opinionin tonë. Rreziku i moszbulimit të një anomalie materiale si rezultat i mashtrimit është më i lartë se rreziku si rezultat i gabimit, sepse mashtrimi mund të përfshijë marrëveshje të fshehta, falsifikime, përjashtime të qëllimshme, informacione të deformuara, anashkalime të kontroleve të brendshme.
- Sigurojmë një njohje të kontrollit të brendshëm që ka të bëjë me auditimin, me qëllim që të përcaktojmë procedurat e auditimit që janë të përshtatshme sipas rrethanave, por jo për qëllime të shprehjes së një opinioni mbi efikasitetin e kontrollit të brendshëm të Shoqërisë.
- Vlerësojmë përshtatshmërinë e politikave kontabël të përdorura dhe arsyeshmërinë e çmuarjeve kontabël dhe të shpjegimeve përkatëse të bëra nga drejtimi.
- Nxjerrim një konkluzion në lidhje me përshtatshmërinë e përdorimit të bazës kontabël të vijimësisë, dhe bazuar në evidencën e auditimit të marrë, nëse ka një pasiguri materiale në lidhje me ngjarjet ose kushtet, e cila mund të hedhë dyshime të mëdha për aftësinë e Shoqërisë për të vijuar veprimtarinë. Nëse ne arrijmë në përfundimin që ka një pasiguri ne duhet të tërheqim vëmendjen në raportin e audituesit në lidhje me shpjegimet e dhëna në pasqyrat financiare, ose nëse këto shpjegime janë të papërshtatshme, duhet të modifikojmë opinionin tonë. Konkluzionet tona bazohen në evidencën e auditimit të marrë deri në datën e raportit tonë. Megjithatë, ngjarje ose kushte të ardhshme mund të bëjnë që Shoqëria të ndërpresë veprimtarinë.

- Vlerësojmë paraqitjen e përgjithshme, strukturën dhe përmbajtjen e pasqyrave financiare, përfshirë informacionet shpjeguese të dhëna, dhe nëse pasqyrat financiare paraqesin transaksionet dhe ngjarjet në to në një mënyrë që arrin paraqitjen e drejtë.

Ne komunikojmë me personat e ngarkuar me qeverisjen, përveç të tjerave, lidhur me qëllimin dhe kohën e auditimit dhe gjetjet e rëndësishme të auditimit, përfshirë ndonjë mangësi të rëndësishme në kontrollin e brendshëm që ne mund të identifikojmë gjatë auditimit.

Për Kreston Albania Sh.p.k.
Rruga Muhamet Gjollësja, shk. B, K. 6, Ap. B-6
Afër Ring Center, Tirane Albania, 1001
NUIS L42007012I

Rezar LLUKAÇEJ

Partner Angazhimi

Tiranë më, 27 prill 2021

FINSEC PORT SHA

**PASQYRAT FINANCIARE PER VITIN E MBYLLUR
ME DHE PER 31 DHJETOR 2020**

PERMBAJTJA:

PASQYRAT FINANCIARE

	FAQJA
PASQYRA E POZICIONIT FINANCIAR	3
PASQYRA E PERFORMANCES DHE TE ARDHURAVE TE TJERA GJITHEPERFSHIRESE	4
PASQYRA E NDRYSHIMEVE NE KAPITAL NETO	5
PASQYRA E FLUKSIT TE MJETEVE MONETARE	6
SHENIME SHPJEGUESE TE PASQYRAVE FINANCIARE	7-19

FINSEC PORT SHA
Pasqyra e Pozicionit Financiar me 31 dhjetor 2020
(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

	Shënime	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
AKTIVET			
Aktive afatshkurtra			
Mjete monetare	4	3,496,436	2,302,442
Të tjera llogari të arkëtueshme	5	226,618,152	234,024,019
Shpenzime te shtyra	6	6,390,671	162,167
Totali i aktiveve afatshkurtra		236,505,259	236,488,628
Aktivet afatgjata			
Aktive afatgjata jomateriale ne proces	7	1,632,582,193	1,240,509,266
Totali i aktiveve afatgjata		1,632,582,193	1,240,509,266
Totali i aktiveve		1,869,087,452	1,476,997,894
DETYRIMET			
Detyrime afatshkurtra			
Llogari të pagueshme tregtare	8	38,066,487	115,286,283
Detyrime tatimore	9	946,736	947,006
Të tjera detyrime	10	547,080	296,500
Totali i detyrimeve afatshkurtra		39,560,303	116,529,789
Detyrime afatgjata			
Titujt e Huamarrjes	11	1,914,240,307	1,418,311,934
Totali i detyrimeve afatgjata		1,914,240,307	1,418,311,934
Totali i detyrimeve		1,953,800,610	1,534,841,723
Kapitali			
Kapitali i nënshkruar	12	3,500,000	3,500,000
Fitime /(Humbje) të mbartura		(61,343,829)	(42,723,548)
Fitim/(Humbje) te ushtrimit	13	(26,869,329)	(18,620,281)
Totali i kapitalit		(84,713,158)	(57,843,829)
Totali i kapitalit dhe detyrimeve		1,869,087,452	1,476,997,894

FINSEC PORT SHA
Pasqyra e Performances per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020
(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

	Shenime	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2019
Te ardhura nga aktiviteti i shfrytezimit		-	-
Te ardhura te tjera te shfrytezimit		-	-
Lenda e pare materiale te konsumueshme dhe te tjera shpenzime	14	(14,842,325)	(15,897,580)
1) Te tjera shpenzime		(14,842,325)	(15,897,580)
Shpenzime te personelit	15	(1,540,440)	(1,155,330)
1) Paga dhe shperblime		(1,320,000)	(990,000)
2) Shpenzime te sigurimeve shoqerore /shendetesore		(220,440)	(165,330)
Zhvleresim i aktiveve afatgjata materiale		-	-
Shpenzime konsumi dhe amortizimi		-	-
Shpenzime te tjera te shfrytezimit	16	(134,867)	(5,256)
Shpenzime financiare		(10,351,697)	(1,562,115)
1) Shpenzime interesi dhe shpenzime te ngjashme	17	(6,502,496)	(6,117,581)
2) Shpenzime te tjera financiare	18	(3,849,201)	4,555,466
Pjese e fitimit (humbjes) nga pjesemarrjet			
Fitimi (Humbja) para tatimit	13	(26,869,329)	(18,620,281)
Shpenzimi i tatimit mbi fitimin		-	-
1) Shpenzimi aktual i tatimit mbi fitimin		-	-
Fitimi (Humbja) e vitit	13	(26,869,329)	(18,620,281)
Te ardhura te tjera gjithperfshirese per vitin		-	-
Totali i te ardhurave te tjera gjithperfshirese per vitin		-	-
		-	-
Totali i te ardhurave gjithperfshirese per vitin		(26,869,329)	(18,620,281)

FINSEC PORT SHA**Pasqyra e Ndryshimeve ne Kapitalin Neto per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020***(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)*

	Kapitali i nenshkruar	Fitimet e Pashperndara	Fitim / Humbja e vitit	Totali
Pozicioni financiar me 1 janar 2019	3,500,000	(45,328,131)	2,604,583	(39,223,548)
Te ardhura totale gjithperfshirese per vitin:				-
Fitimi / Humbja e vitit			(18,620,281)	(18,620,281)
Transferimi ne rezultatin e mbartur		2,604,583	(2,604,583)	-
Pozicioni financiar me 31 dhjetor 2019	3,500,000	(42,723,548)	(18,620,281)	(57,843,829)
Totali i te ardhura gjitheperfshirese per vitin:				-
Fitimi / Humbja e vitit			(26,869,329)	(26,869,329)
Transferimi ne rezultatin e mbartur		(18,620,281)	18,620,281	-
Pozicioni financiar me 31 dhjetor 2020	3,500,000	(61,343,829)	(26,869,329)	(84,713,158)

Pasqyrat financiare te shoqerise per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020 jane aprovuar nga administratori i Finsec Port sh.a. me 30/03/2021 dhe jane firmosur si me poshte:

Artan Kraja

Administrator



FINSEC PORT SHA
Pasqyra e Fluksit te Mjeteve Monetare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020
(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

Shenime	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2019
Fluksi i mjeteve monetare nga/(perdorur ne) aktivitetin e shfrytezimit		
Fitim/(Humbja) e vitit	13	(26,869,329)
Rregullimet per shpenzimet jomonetare:		
Rregullime te viteve te kaluara		-
Fluksi i mjeteve monetare i perfshire ne aktivitetet investuese:		
Ndryshimet ne aktivet dhe detyrimet e shfrytezimit:		
Renie/(rritje) ne te drejtat e arketueshme dhe te tjera	5,6	1,177,363
Renie/(rritje) ne shpenzime te shtyra		-
Rritje/(renie) ne detyrimet e pagueshme	8,9,10	(76,969,486)
Mjete monetare neto nga/(perdorur ne) aktivitetin e shfrytezimit		(102,661,452)
Fluksi i mjeteve monetare nga/(perdorur ne) aktivitetin e investimit		
Pagesa per blerjen e aktiveve afatgjata materiale (ne proces)	7	(392,072,927)
Mjete monetare neto nga/(perdorur ne) aktivitetin e investimit		(392,072,927)
Fluksi i mjeteve monetare nga/(perdorur ne) aktivitetin e financimit		
Hua te arketuara	11	495,928,373
Mjete monetare neto nga/(perdorur ne) aktivitetin e financimit		495,928,373
Rritje/(renie) neto ne mjete monetare dhe ekuivalente te mjeteve monetare		1,193,994
Mjete monetare dhe ekuivalente te mjeteve monetare me 1 janar	4	2,302,442
Efekti i luhatjeve te kursit te kembimit te mjeteve monetare		46,422,854
Mjete monetare dhe ekuivalente te mjeteve monetare me 31 dhjetor	4	2,302,442

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumtat jane te shprehura ne lek)

1. INFORMACION I PERGJITHSHEM

Finsec Port Sha (ne vijim referuar si “Shoqeria”) eshte regjistruar prane Qendres Kombetare te Biznesit me daten 9 korrik 2013 me NIPT L31909002M, si Shoqeri Aksionare, e cila vepron sipas Ligjit nr. 9901, date 14.04.2008 “Per Tregtaret dhe Shoqerite Tregtare”, i ndryshuar.

Perfaqesues ligjor i Shoqerise Finsec Port sha eshte Z. Artan Kraja.

Ne vitin 2013 Shoqeria ka nenshkruar nje kontrate Koncensionit per ndertimin, shfrytezimin, mirembajtjen dhe transferimin e pronesise te Portit te Jahteve, ne kalane e Turres, Komuna Synej, Kavaje.

Shoqeria ka per objekt veprimtarie zbatimin dhe permbushjen e kushteve te kontrates se koncensionit miratuar me VKM nr. 505 date 30.05.2013 si dhe cdo aktivitet tjeter ndihmes apo plotesues ne funksion te zbatimit dhe permbushjes se kushteve te kontrates se koncensionit.

Aksioneret e Shoqerise jane :

80% FINSEC AG
20% VICTORIA INVEST

Shoqeria e ushtron aktivitetin e saj ne adresat e meposhtme:

Adresa kryesore e aktivitetit: “Rruga Ismail Qemali, pallati nr.27, hyrja 1, kati VI, Apartamenti 24 Tirane”

Adresa te tjera te ushtrimit te aktivitetit: “Njesia bashkiake nr 2, rruga Presidenti George W.Bush, kulla 2, apartamenti 11/3

Me 31 dhjetor 2020, Shoqeria ka deklaruar 2 punonjes (2019: 2 punonjes).

Pershkrimi i marreveshjes se Koncensionit

Shoqeria ka nenshkruar nje Kontrate Koncensionit per ndertimin, shfrytezimin, mirembajtjen dhe transferimin e pronesise te Portit te Jahteve, ne kalane e Turres, Komuna Synej, Kavaje mes Ministrise se Puneve Publike dhe Transportit te Republikes se Shqiperise dhe bashkimit te Shoqerive Finsec LTD, e themeluar sipas ligjeve te Zvicres dhe Doprastav S.A, e themeluar sipas ligjeve te Sllovakise.

Periudha e Koncensionit

Ne perputhje me Kontraten e Koncensionit, Koncensionit per Portin dhe infrastrukturen e nevojshme (sic eshte percaktuar ne dokumentet Standarte per proceduren e perzgjedhjes se ofertes per dhenien e Koncensionit te Portit te Jahteve ne Komunen Synej, Kavaje, jepet per nje periudhe 35 vjecare e cila fillon qe nga Data Efektive.

Objekti i Koncensionit

Autoriteti Kontraktues nepermjet kesaj Kontrate dhe ne perputhje me parashikimet e saj dhe me ligjet, i jep Koncensionarit te drejtat koncensionare per ndertimin shfrytezimin dhe transferimin te pronesise ne favor te shtetit ne perfundim te koncensionit te portit te jahteve. Shteti nepermjet kesaj kontrate dhe ne perputhje me parashikimet e Ligjit, vecanerisht ne mbeshtjete te pikes 5 te nenit 5 te ligjit nr. 9710 date 10.04.2017 “Per portet Turistike ne Republiken e Shqiperise” i ndryshuar i njej Koncensionarit mundesine te ofroje sherbime akomodimi dhe sherbime te tjera ne funksion te Portit Turistik.

Vlera e Investimit

Vlera qe Koncensionari do te investoje ne kete projekt eshte 4,450,000,000 (kater miliarde e katerqind e pesedhete milion) Leke.

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumet jane te shprehura ne lek)

Pershkrimi i marreveshjes se Konkensionit (vazhdim)

Vlera e riinvestimit

Gjithashtu ne baze te Kontrates se Konkensionit, Koncesionari do te riinvestoje ne pasuri te paluajtshme dhe te luajtshme 13% e vleres efektive te investimit sipas nevojave per ruajtjen e standarteve te portit. Kjo vlere do te investohet duke filluar nga viti 31. Nese kontrata perfundon para vitit 31 (per cdo arsye) Koncesionari do te paguaje shumen e pa investuar te vleres se riinvestimit brenda 7 ditesh nga zgjidhja e kontrates.

Sherbimet qe do te ofroje Koncesionari sipas kesaj Kontrate konsistojne, por pa u kufizur ne dhenie e sherbimeve portale per mjete Lundruese dhe sherbime turistike te lidhura ngushtesisht me Portin.

Tarifa e konkensionit eshte 2% te xhiros para tatimit nga aktiviteti qe do te zhvilloje. Dhe detyrimi fillon direkt pas shpalljes (Port i hapur per trafik nderkombetar). Per cdo vonese ne kryejen e pageses se tarifes, Koncesionari do te paguaje interes 0.1% per cdo dite vonese.

Tarifa e Sherbimit eshte 10 EUR / dite per 12 m gjatesi te mjetit lundrues. Koncesionari i con per miratim tarifat e sherbimit para ndertimit dhe shpalljes "Port i Hapur". Keto tarifa do te rishikohen paraprakisht me njoftim 2 muaj para duke parashtruar edhe arsyet e rishikimit.

Mirembajtja

Nga momenti i shfrytezimit te objektit Koncesionari do te shpenzoje 1% te shumes vjetore te grumbulluar nga Tarifa e Sherbimit per mirembajtjen e objektit.

2. BAZAT E PERGATITJES SE PASQYRAVE FINANCIARE

2.1 Deklarata e pajtuesmerise

Pasqyrat financiare jane pergatitur ne perputhje me Standardet Kombetare te Kontabilitetit te Permiresuara (SKK) dhe ne perputhje me Ligjin 25/2018, date 10 maj 2018 "Per Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare".

2.2 Bazat e matjes

Pasqyrat financiare jane pergatitur mbi bazen e kosos historike. Keto pasqyra financiare jane pergatitur dhe paraqitur ne monedhen vendase "Leke".

2.3 Parimi i vijimesise

Pasqyrat Financiare te Shoqerise jane pergatitur mbi parimin e vijimesi, i cili merr parasysh se Shoqeria do te vazhdoje ekzistencen e aktivitetit te saj ne periudhat pasardhese.

2.4 Vleresime dhe gjykime

Paraqitja e pasqyrave financiare kerkon qe menaxhimi i Shoqerise te kryeje vlersime dhe supozime qe ndikojne shumet e raportuara te aktiveve, detyrimeve te kushtezuara ne daten e pasqyres se pozicionit financiar, si dhe te ardhurave dhe shpenzimeve te krijuara ne periudhen kontabel.

Pergatitja e pasqyrave financiare kerkon nga drejtuesit te ushtrrojne gjykimin e tyre ne procesin e zbatimit te politikave kontabel te Shoqerise dhe shumave te raportuara te aktiveve, detyrimeve, te ardhurave dhe shpenzimeve. Rezultati aktual mund te ndryshoje nga keto vleresime.

Vleresimet dhe gjykimet rishikohen ne menyre te vazhdueshme dhe bazohen ne eksperiencen e meparshme dhe faktore te tjere duke perfshire pritshmerine per ngjarjet e ardhshme te cilat besohen te jene te arsyeshme ne rrethanat aktuale. Manaxhimi kryen vleresime dhe gjykime ne lidhje me te ardhmen. Vleresimet kontabel qe rezultojne sipas perkufizimit, jo gjithmone do te barazohen me rezultatet aktuale. Vleresimet dhe supozimet qe kane risk te rendesishem per te shkaktuar korrigjime (axhustime) materiale, te vlerave te mbartura te aktiveve dhe detyrimeve jane pershkruar me poshte:

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

2. BAZAT E PERGATITJES SE PASQYRAVE FINANCIARE (VAZHDIM)

2.5 Zhvleresimi i te drejtave te arketueshme

Zhvleresimi i te drejtave te arketueshme bazohet ne humbjet e vleresuara te cilat rezultojne nga pamundesia per te paguar detyrimet. Keto vleresime bazohen ne moshen e te drejtave te arketueshme dhe eksperiencon e meparshme ne cregjistrimin, vleresimin e aftesise paguese te klienteve, si dhe ndryshimet e fundit dhe te pritshme te termave te pageses. Manaxhimi vlereson ne fund te cdo periudhe ne rast se ka nevojte per zhvleresim te tyre.

3. POLITIKAT KONTABEL

Politikat kontabel te meposhtme jane aplikuar ne menyre konsistente ne te gjitha periudhat e paraqitura ne pasqyrat financiare.

3.1 Transaksionet ne monedhe te huaj

Transaksionet ne monedhe te huaj konvertohen ne monedhen funksionale dhe regjistrohen me kursin e kembimit ne daten e transaksionit. Aktivitetet dhe detyrimet monetare ne monedhe te huaj ne daten e raportimit konvertohen ne monedhen funksionale me kursin e kembimit ne daten e raportimit. Fitimi ose humbja nga kembimi ne zera monetare eshte diferenca qe vjen nga kembimi i nje numri te caktuar njesish te nje monedhe te huaj ne monedhen funksionale me kurse te ndryshme kembimi ne datat e kembimit. Te drejtat dhe detyrimet jo-monetare ne monedhe te huaj konvertohen ne monedhen funksionale me kursin e kembimit te dates se kryerjes se transaksionit ndersa ato qe maten me vlere te drejte rikembehin ne monedhen funksionale me kursin e kembimit te dates kur eshte percaktuar vlere e drejte. Diferencat qe rezultojne nga kursi i kembimit kalojne ne pasqyren e te ardhurave dhe shpenzimeve.

Kursi i kembimit i monedhave te huaja me 31 dhjetor 2020 dhe 31 me dhjetor 2019 eshte detajuar si me poshte:

Kursi i kembimit	31 dhjetor 2020	31 dhjetor 2019
EUR/LEK	123.70	121.77

3.2 Instrumenta financiare

Instrumentat financiare perbehen nga mjetet monetare, nje instrument borxhi (si llogari, deftese ose hua e arketueshme ose e pagueshme) qe plotesojne kushtet, hua te marra ose te dhena dhe detyrime financiare. Instrumentat financiare njihen fillimisht me kosto plus cdo kosto transaksioni qe lidhet me to. Kostoja eshte (a) vlere e drejte e parase ose e ekuivalenteve te saj te paguara ose vlere e drejte e shperblimeve te dhena per te blere nje aktiv ne kohen e blerjes ose te ndertimit te tij (b) shuma e parase ose e ekuivalenteve te saj te arketuara ose vlere e drejte e shperblimeve te marra per te shitur nje detyrim ne kohen e shitjes ose likuidimit te tij.

Nje instrument financiar njihet nese Shoqeria behet pjese e kushteve kontraktuale te instrumentit. Aktivitetet financiare cregjistrohen kur skadojne te drejtat kontraktuale te Shoqerise mbi flukset e parase se aktivitetit financiar ose kur Shoqeria transferon aktivin financiar tek nje pale e trete pa mbajtur kontrollin ose gjithe risqet dhe perfitimet thelbeshore te aktivitetit. Blerjet dhe shitjet normale te aktiveve financiare kontabilizohen ne daten e transaksionit, qe eshte data ne te cilen njesia ekonomike angazhohet te bleje apo te shese aktivin. Detyrimet financiare cregjistrohen nese detyrimet kontraktuale te Shoqerise skadojne, shfuqizohen ose anulohen.

Aktivitetet monetare

Aktivitetet monetare perfshijne arken, llogarite rrjedhese dhe depozitat ne banke. Per qellimin e pasqyres se fluksit te parase, aktivitetet monetare perfshijne depozita me afat me nje maturim prej tre muajsh ose me pak qe nga data e fillimit.

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shummat jane te shprehura ne lek)

3. POLITIKAT KONTABEL (VAZHDIM)

3.2 Instrumenta financiare (vazhdim)

Te drejtat e arketueshme

Te drejtat e arketueshme njihen fillimisht me vleren e drejte dhe me pas me kosto te amortizuar duke zbritur humbjen nga zhvleresimi. Provizioni per zhvleresimin e aktiveve te arketueshme llogaritet kur ka te dhena se Shoqeria nuk do te jete ne gjendje te mbledhe te gjitha detyrimet. Veshiresite financiare te debitorit, mundesia qe debitori te falimentoje ose riorganizimi i tij financiar konsiderohen tregues qe te drejtat e arketueshme te zhvleresohen. Shuma e provizionit llogaritet si diference midis vleres se mbetur dhe vleres aktuale te flukseve te ardhshme te parashikuara te parase te skontuara me normen e interesit efektiv.

Llogari te pagueshme

Llogarite e pagueshme paraqiten me kosto dhe me pas me kosto te amortizuar, duke perdorur metoden e interesit efektiv.

Tituj te huadhenies dhe huamarrjes

Tituj te huadhenies dhe huamarrjes njihen me kosto minus zhvleresim, pa perfshire koston e transaksioneve. Humbja nga zhvleresimi eshte diferenca mes vleres kontabel te aktivitetit dhe vleresimit me te mire qe njesia mund te marre per aktivitetin nese ai do te shitej ne daten e raportimit. Interesat e njohura ne pasqyren e te ardhurave dhe shpenzimeve jane perlllogaritur mbi bazen e interesit nominal.

3.3 Inventaret

Inventaret njihet fillimisht me kosto historike dhe ne vijim vleresohet me vleren me te vogel mes koston dhe cmimit te realizuar te shitjes i zvogeluar me shpenzimet e ndryshueshme te shitjes. Kostoja e inventarit perfshin koston e te gjitha materialeve te lidhura drejtperdrejt me prodhimin dhe koston e shnderrimit te ketyre materialeve ne produkte perfundimtare. Kur inventaret konsumohen, vlera e tyre e mbetur njihet si shpenzim ne periudhen ne te cilen e ardhura perkatese njihet. Shuma e renes ne vlere te inventareve deri ne cmimin e realizuar te shitjes si dhe te gjitha humbjet nga inventaret njihen si shpenzime ne periudhen ne te cilen renia ne vlere apo humbja ndodh.

3.4 Aktive afatgjata materiale

i. Njohja dhe matja

Te gjitha aktivet afatgjata materiale paraqiten me kosto duke zbritur zhvleresimin dhe amortizimin e akumuluar. Kostoja perfshin shpenzime te cilat lidhen drejtperdrejt me blerjen e aktivitetit. Kostoja e aktiveve te vete-ndertuara perfshin koston e materialeve dhe punes direkte, cdo kosto tjeter te lidhur drejtperdrejt me sjelljen e aktivitetit ne gjendje pune per qellimin e synuar te perdorimit, si dhe kosto cmontimit, heqjes se pjeseve dhe sjelljes ne gjendjen e meparshme te vendodhjes se aktivitetit. Shpenzimet kapitale te aktiveve te bera gjate ndertimit kapitalizohen ne "Ndertim ne proces" dhe transferohen ne kategorine perkatese te aktivitetit kur perfundon ndertimi i tij, nga kur aplikohet amortizimi perkates sipas kategorise. Ne rastet kur pjese te nje aktiviteti afatgjate material kane jetegjatesi te ndryshme, ato kontabilizohen si zera te ndryshem (komponentet me te medhenj) te aktiveve afatgjata materiale. Fitimet dhe humbjet nga shitjet, apo nxjerrjet jashte perdorimit percaktohen duke krahasuar vleren e shitjes me vleren e mbetur dhe keto perfshihen ne pasqyren e te ardhurave dhe shpenzimeve.

ii. Kostot e mepasshme

Kostoja e zevendesimit te nje pjese te nje zeri te aktiveve afatgjata materiale njihet ne vleren kontabel te atij zeri nese eshte e mundshme qe shoqeria do te realizoje perfitime te ardhshme ekonomike nga perdorimi i pjeses zevendesuese dhe kostoja e pjeses mund te matet ne menyre te besueshme. Kostot e sherbimeve te zakonshme te aktiveve afatgjata materiale njihen si shpenzim kur ato ndodhin.

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shummat jane te shprehura ne lek)

3. POLITIKAT KONTABEL (VAZHDIM)

3.4 Aktive afatgjata materiale (vazhdim)

iii. Amortizimi

Amortizimi i aktiveve llogaritet duke perdorur metoden e vleres se mbetur te amortizimit mbi jeten e vleresuar te cdo pjese te aktivitet afatgjate material duke filluar nga dita e pare e muajit qe pason muajin e blerjes. Aktivet e marra me qira amortizohen duke marre per baze periudhen me te shkurter midis periudhes se qirase dhe jetes se dobishme te aktivitet. Toka nuk amortizohet.

Metoda e amortizimit, jeta e dobishme dhe vlera e mbetur rishikohen ne cdo date raportimi.

3.5 Aktivet afatgjata jo-materiale

Marreveshje per sherbime koncesionare

Shoqeria njej nje aktiv afatgjate jo-material nga nje marreveshje sherbimi koncesionare ne momentin kur i lind e drejta per perdorimin e infrastruktures se koncesionit. Aktivet afatgjata jo-materiale maten fillimisht me kosto, e cila eshte vlera e drejte e paguar per te ofruar sherbimet koncesionare te marreveshjes koncesionare. Pas njohjes fillestare aktivet afatgjata jo-materiale maten me kosto minus amortizimin e akumuluar dhe humbjen e akumuluar nga zhvleresimi.

Shoqeria ka aplikuar SKK 13 "Aktivet Biologjike dhe Marreveshjet Koncesionare". Ne perputhje me kete Standart dhe ne baze te kushteve te Kontrates se Koncesionit, Shoqeria ka paraqitur ne Pasqyrat Financiare modelin e Aktivitet Afatgjat Jomaterial per investimin qe po kryen.

Ne perputhje me marreveshjen ndermjet Shoqerise dhe entitetit publik kontraktues, aktivet afatgjata jo-materiale perfshijne elemente te shperblimeve jo-monetare ne kembim te sherbimeve koncesionare te ofruara.

E drejta per te ofruar sherbime koncesionare ne kembim te perdorimit te infrastruktures te Portit te Jahteve, njihet ne koston e investimit per projektim, financim, rehabilitim, testim, mirembajtje dhe perdorim te Portit te Jahteve per te cilin konsiderohet si vlera e drejte e tij.

Gjithashtu ne baze te Kontrates se Koncesionit, Shoqeria do te riinvestoje ne pasuri te paluajtshme dhe te luajtshme 13% e vleres efektive te investimit sipas nevojave per ruajtjen e standarteve te portit. Kjo vlere do te investohet duke filluar nga viti 31.

Ne perputhje me Standartin Kombetar te Kontabilitetit (SKK 3) Instrumentat Financiar, shuma e riinvestimit eshte klasifikuar dhe paraqitur ne pasqyrat financiare si nje detyrim kontraktual (detyrim financiar) matur me koston e amortizuar. Detyrimi financiar eshte nje detyrim kontraktual per te dhene para ose nje aktiv tjetere financiar tek nje njesi ekonomike tjetere ose te shkembeje aktivin/detyrimin financiar ne kushtet te cilat jane potencialisht te pafavorshme per njesine ekonomike.

Detyrimi per te riinvestuar 13% te vleres totale te investimit eshte njohur si nje detyrim financiar meqenese daljet e burimeve qe perfaqesojne perfitime ekonomike, do te nevojiten per te mbyllur detyrimin ne 5 vitet e fundit te periudhes se marreveshjes. Ne vitin 2013, Shoqeria ka llogaritur vleren aktuale ne shumen LEK 62,319,620 te detyrimin per shumen e riinvestimit ne vleren ($13\% * 4,450,000,000 = 578,500,000$) duke perdorur nje norme borxhi te brendshme te shoqerise miratuar paraprakisht nga ortaket e shoqerise.

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

3. POLITIKAT KONTABEL (VAZHDIM)

3.5 Aktivet afatgjata jo-materiale (vazhdim)

Shpenzimet vijuese

Shpenzimet vijuese kapitalizohen vetem kur ato rrisin perfitimet e ardhshme ekonomike te perfsjire specifiku ne aktivin te cilit i perkasin. Te gjitha shpenzimet e tjera njihen ne pasqyrat e te ardhurave permbledhese (ne fitim ose humbje) kur ndodhin.

Amortizimi

Jeta e dobishme e vleres se mbetur te aktivitet afatgjate jo-material qe i perket marreveshjes se sherbimit koncesionar eshte periudha qe kur eshte ne dispozicion per perdorim deri ne fund te periudhes se koncesionit

3.6 Te ardhurat

Te ardhurat njihen atehere kur eshte e mundshme qe njesia ekonomike te kete perfitime ekonomike ne te ardhmen dhe keto perfitime mund te maten me besueshmeri. Te ardhurat maten me vleren e drejte te shumes se arketuar ose te arketueshme dhe ne vleresimin e vleres se drejte merren ne konsiderate edhe zbritjet e mundshme qe i behen cmimit te transakcionit.

3.7 Te ardhurat dhe shpenzimet financiare

Te ardhurat financiare perfshijne te ardhura interesi nga llogarite bankare dhe fitime nga kursi i kembimit qe njihen ne pasqyren e te ardhurave dhe shpenzimeve. Te ardhurat nga interesi njihen mbi bazen e te drejtave te konstatuara duke perdorur metoden e interesit efektiv.

Shpenzimet financiare perfshijne shpenzime interesi mbi huamarrjet dhe humbjet nga kursi i kembimit, ndryshimet ne vleren e drejte te aktiveve financiare te mbajtura me vlere te drejte nepermjet llogarise fitim/humbje dhe humbjet nga zhvleresimi i aktiveve financiare. Kostot e huamarrjes njihen ne pasqyren e te ardhurave dhe shpenzimeve me metoden e interesit efektiv. Fitimet dhe humbjet nga kurset e kembimit raportohen ne baze neto.

3.8 Shpenzime te personelit

Kontributet e detyrueshme per sigurimet shoqerore

Gjate ecurise normale te biznesit, Shoqeria ben pagesa ne emer te saj dhe te punonjesve per kontributet e detyrueshme te pensioneve sipas legjislacionit vendor. Keto kosto te kryera ne emer te Shoqerise, jane te paraqitura ne pasqyren permbledhese te te ardhurave ne momentin qe ndodhin.

3.9 Shpenzimi i tatimit mbi fitimin

Shpenzimi i tatimit mbi fitimin perfshin tatimin e vitit, i cili njihet drejtperdrejte ne pasqyren e te ardhurave dhe shpenzimeve. Tatimi i vitit eshte tatimi i pritshem per t'u paguar mbi te ardhurat e tatueshme te vitit, duke perdorur normat tatimore te miratuara gjate vitit.

Tatimi mbi fitimin llogaritet duke u bazuar ne ligjin nr. 8438 date 28.12.1998 ne fuqi per "Tatimin mbi te ardhurat". Shpenzimi i tatimit mbi fitimin perfshin te gjitha barren per vitin korrent. Norma e tatimit mbi fitimin per vitin financiar 2020 eshte 15 % (2019: 15%).

3.10 Provizionet

Provizionet njihen kur si rezultat i ngjarjeve ne te kaluaren, Shoqerise i linden detyrime (ligjore ose konstruktive) te cilat mund te parashikohen me besueshmeri dhe eshte e mundur qe te ndodhe nje dalje e perfitimeve ekonomike per shlyerjen e detyrimit. Nese efekti eshte material, provigjionet jane percaktuar duke ju zbritur vleren e pritshme te flukseve te parase te aktualizuara me nje norme para tatimit qe reflekton vleresimet aktuale te tregut per vleren ne kohe te parase dhe rreziqet specifike te detyrimeve. Provigjionet rishikohen ne çdo date raportimi dhe nese nuk eshte me e nevojshme qe nje dalje e mundshme burimesh qe perfshin perfitime ekonomike per shlyerjen e detyrimit, provigjionet rimerren.

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

3. POLITIKAT KONTABEL (VAZHDIM)

3.11 Transaksionet me palet e lidhura

Palet e lidhura perbehen nga aksionaret dhe drejtoret e Shoqerise, se bashku me entitetet qe kontrollojne, qe kane nje ndikim te rendesishem mbi veprimtarite dhe drejtimin e Shoqerise. Ne marrjen ne konsiderate te çdo maredhenie te mundshme me palet e lidhura, vemendja i drejtohet thelbit te maredhenies, jo vetem formes ligjore.

3.12 Angazhime dhe detyrime te ardhshme

Detyrimet e kushtezuara nuk njihen ne pasqyrat financiare. Per nje detyrim te kushtezuar jepet informacion shpjegues vetem kur mundesia e nje daljeje burimesh qe perfshin perfitime ekonomike nuk ekziston me. Aktivitet e kushtezuara nuk njihen ne pasqyrat financiare por jepet informacion shpjegues kur realizimi i te ardhurave eshte i mundur. Shuma e humbjes se kushtezuar njihet si provigjion nese eshte e mundur qe nje ngjarje e ardhshme do ta konfirmojne ate, nje detyrim lind ne daten e pozicionit financiar dhe mund te behet nje vleresim i arsyeshem i humbjes.

3.13 Krahasueshmeria

Shifrat krahasuese jane riklasifikuar aty ku eshte e pershtatshme qe te jene ne perputhje me ndryshimet ne prezantim e periudhes aktuale. Sidoqofte, keto riklasifikime nuk kane rezultuar ne ndryshime te rendesishme ne permbajtjen dhe formatin e informacionit financiar, siç paraqiten ne pasqyrat financiare.

FINSEC PORT SHA**Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020***(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)***4. Aktivet monetare**

Aktivet monetare me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Mjete monetare ne banke (ALL)	111,149	167,634
Mjete monetare ne banke (EUR)	3,185,332	1,934,854
Mjete monetare ne arke	199,955	199,954
Total	<u>3,496,436</u>	<u>2,302,442</u>

5. Te tjera te arketueshme

Te tjera te arketueshme me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Shteti - TVSH e zbritshme	179,536,810	155,173,905
Parapagime te dhena ndaj furnitoreve	47,081,342	78,850,114
Total	<u>226,618,152</u>	<u>234,024,019</u>

6. Shpenzime te shtyra

Shpenzime te shtyra me 31 dhjetor 2020 perbehen nga sa me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Shpenzime te periudhave te ardhme	6,390,671	162,167
Total	<u>6,390,671</u>	<u>162,167</u>

FINSEC PORT SHA**Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020***(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)***7. Aktivet afatgjate jo-materiale**

Aktivi afatgjate jo-material me 31 dhjetor 2020 perbehen si me poshte:

	<u>Aktive ne Proçes</u>	<u>Total</u>
<u>Kosto historike me 1 janar 2020</u>		
Kosto historike me 1 janar 2020	1,240,509,266	1,240,509,266
Shtesa	392,072,927	392,072,927
Pakesime	-	-
Rivlersime	-	-
Me 31 dhjetor 2020	<u>1,632,582,193</u>	<u>1,632,582,193</u>
<u>Amortizimi Akumuluar</u>		
Amortizimi i akumuluar 1 janar 2020	-	-
Amortizimi per vitin	-	-
Amortizim per pakesimet	-	-
Amortizimi per rivleresimet	-	-
Me 31 dhjetor 2020	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Vlera kontabel neto</u>		
Vlera kontabel neto me 1 janar 2020	1,240,509,266	1,240,509,266
Vlera kontabel neto me 31 dhjetor 2020	<u>1,632,582,193</u>	<u>1,632,582,193</u>

Aktivitet afatgjate ne proces perfsihjne te gjitha blerjet e bera gjate vitit 2020 dhe vitet me pare te cilat lidhen drejtperdrejte me projektin e Finsec Port sha. Keto blerje konsistojne kryesisht ne sherbime qeraje me fadrome, sonde dhe mjetesh te tjera, sherbime supervizimi projekti, sherbime koordinimi projekti, shpenzim sigurim garancie kontrate, sherbime menaxhimi projekti si dhe kostot e financimit te projektit nga ortaket.

FINSEC PORT SHA**Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020***(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)***8. Llogari te pagueshme tregtare**

Llogari te pagueshme per aktivitetin e shfrytezimit me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Llogari te pagueshme tregtare	37,231,728	114,850,955
Furnitore per fatura te pamberritura	834,759	435,328
Total	<u>38,066,487</u>	<u>115,286,283</u>

9. Detyrime tatimore

Detyrimet tatimore per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019 detajohen si me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Tatim fitimi	909,545	835,191
Detyrime per Sigurime Shoqerore & Shendetsore	30,690	87,115
Detyrime per tatimin mbi te ardhurat personale	6,501	24,700
Total	<u>946,736</u>	<u>947,006</u>

10. Te tjera detyrime

Te tjera detyrime per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 detajohen si me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Paga te pagueshme	547,080	296,500
Total	<u>547,080</u>	<u>296,500</u>

11. Titujt e huamarrjes

Titujt e huamarrjes me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Kontribut i ortakut Finsec AG	1,635,148,374	1,156,892,018
Kontribut i ortakut Victoria Invest	179,020,241	166,535,062
Detyrime financiare	100,071,690	93,524,945
Te tjera detyrime Finsec AG	-	1,359,925
Total	<u>1,914,240,307</u>	<u>1,418,311,934</u>

Ne zerin titujt e huamarrjes perfshihen kontributet e ortakeve ne llogarite bankare te shoqerise Finsec Port sha apo dhe pagesa per palet e treta ne emer te Finsec Port Sha. Per keto financime ortakët kane rene dakort paraprakisht se norma e interesit prej 7% do te aplikohet per titujt e huamarrjes.

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumat jane te shprehura ne lek)

Nga ana e Finsec AG, financimi i dakordesuar eshte materializuar nepermjet nenshkrimet me Finsec Port sha te nje kontrate te pergjithshme financimi.

Ne baze te Kontrates se Konkensionit shoqeria do te riinvestoje ne pasuri te paluajtshme dhe te luajtshme 13% e vleres efektive te investimit sipas nevojave per ruajtjen e standarteve te portit. Kjo vlere do te investohet duke filluar nga viti 31. Ne perputhje me Standartin Kombetar te Kontabilitetit (SKK 3) Instrumentat Financiar, shuma e riinvestimit eshte klasifikuar dhe paraqitur ne pasqyrat financiare si nje detyrim kontraktual (detyrim financiar) matur me koston e amortizuar. Detyrimi financiar eshte nje detyrim kontraktual per te dhene para ose nje aktiv tjetër financiar tek nje njesi ekonomike tjetër ose te shkembeje aktivin/detyrimin financiar ne kushtet te cilat jane potencialisht te pafavorshme per njesine ekonomike.

Detyrimi per te riinvestuar 13% te vleres totale te investimit eshte njohur si nje detyrim financiar meqenese daljet e burimeve qe perfaqesojne perfitime ekonomike, do te nevojiten per te mbyllur detyrimin ne 5 vitet e fundit te periudhes se marreveshjes. Ne vitit 2013, Shoqeria ka llogaritur vleren aktuale ne shumen LEK 62,319,620 te detyrimit per shumen e riinvestimit ne vleren ($13\% * 4,450,000,000 = 578,500,000$) duke perdorur nje norme borxhi te brendshme te shoqerise miratuar paraprakisht nga ortaket e shoqerise.

12. Kapitali Aksionar

Kapitali aksionar i shoqerise eshte 3,500,000 Leke:

	<u>31 dhjetor 2020</u>	<u>31 dhjetor 2019</u>
Numri i aksioneve	1,000	1,000
Vlera nominale (ne Leke)	3,500	3,500
Total	<u><u>3,500,000</u></u>	<u><u>3,500,000</u></u>

13. Shpenzimet e tatim fitimit

Perllogaritja e shpenzimit per tatimin mbi fitimin paraqitet me poshte per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020 dhe 31 dhjetor 2019:

	<u>Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020</u>	<u>Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2019</u>
Fitimi (Humbja) para tatimit	(26,869,329)	(18,620,281)
Shpenzime te panjohura	531,061	299,424
Fitimi (Humbja) i tatueshem i vitit	(26,338,268)	(18,320,857)
Fitim/(Humbja) fiskale	(26,338,268)	(18,320,857)
Shpenzim tatim fitimi (15%)	-	-
Fitimi/(Humbja) Neto	<u><u>(26,869,329)</u></u>	<u><u>(18,620,281)</u></u>

FINSEC PORT SHA**Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020***(te gjitha shummat jane te shprehura ne lek)***14. Shpenzime shfrytezimi**

Shpenzime shfrytezimi me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2019
Shpenzime ruajtje objekti	6,123,179	6,123,180
Sherbim konsulence menaxheriale-financiare	3,547,907	4,695,706
Konsulence ligjore	3,138,758	4,365,660
Shpenzime për pritje dhe përfaqësime	941,014	-
Blerje /shpenzime te tjera	738,014	272,809
Sherbime bankare	178,552	200,325
Taksa dhe tarifa vendore	107,401	128,100
Shpenzime permbarimore	-	26,000
Sherbim transporti	-	18,300
Qira	67,500	67,500
Total	14,842,325	15,897,580

15. Shpenzime te personelit

Shpenzime te personelit me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2019
Shpenzime per paga	1,320,000	990,000
Shpenzime per sigurime shoqerore e shendetesore	220,440	165,330
Total	1,540,440	1,155,330

16. Shpenzime te tjera shfrytezimi

Shpenzime te tjera shfrytezimi me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2019
Gjoha dhe demshperblime	134,867	5,256
Total	134,867	5,256

FINSEC PORT SHA

Shenimet Shpjeguese te Pasqyrave Financiare per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020

(te gjitha shumet jane te shprehura ne lek)

17. Shpenzime interesi dhe shpenzime të ngjashme

Shpenzime e interesit me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitine mbyllur me 31 dhjetor 2019
Shpenzime per interesa (riinvestimi)	6,546,746	6,118,454
Te ardhura nga interesat	(44,250)	(873)
Total	6,502,496	6,117,581

18. Shpenzime të tjera financiare

Shpenzime financiare me 31 dhjetor 2020 dhe me 31 dhjetor 2019 perbehen nga sa me poshte:

	Per vitin e mbyllur me 31 dhjetor 2020	Per vitine mbyllur me 31 dhjetor 2019
Humbje nga kembimet valutore	4,439,330	621,289
Fitim nga kembimet valutore	(590,119)	(5,176,755)
Total	3,849,201	(4,555,466)

19. Ngjarje pas bilancit

Drejtimi i Shoqerise nuk eshte ne dijeni te ndonje ngjarje pas dates se raportimit qe do te kerkonte rregullime ose paraqitje shtese ne pasqyrat financiare te veçanta, me perjashtim te dhenies se informacionit shpjegues si me poshte:

Ne dhjetor 2019, nje shperthim i nje lloji te ri te koronavirusit, COVID-19, u shfaq ne Wuhan, Kine, dhe brenda disa javesh numri i te infektuarve u rrit ndjeshem, dhe pertej kufijve te Kines, perfshire Shqiperine. Me 11 Mars 2020, Organizata Boterore e Shendetit njoftoi nje situatë pandemike per shkak te emergjences globale te shkaktuar nga shperthimi i COVID 19. Perhapja e koronavirusit ende po evoluon dhe efektet e saj mbeten te panjohura. Zhvillimi i shpejte i virusit Covid-19 dhe ndikimi i tij social dhe ekonomik ne Shqiperi dhe globalisht mund te rezultojne ne supozime dhe vleresime qe kerkojne rishikime te cilat mund te çojne ne rregullime materiale te vleres se mbetur te aktiveve dhe detyrimeve brenda vitit te ardhshem financiar. Ne veçanti Drejtimi pret qe supozimet dhe vleresimet e perdorura ne percaktimin e rikuperueshmerise se aktiveve, lindja e detyrimeve te reja dhe perlllogaritjet kontabel te preken. Ne kete faze Drejtimi nuk eshte ne gjendje te vleresoje ne menyre te besueshme ndikimin pasi ngjarjet lidhur me Covid -19 po sjellin zhvillime te reja dita-dites. Ndikimi afatgjate mund te ndikojte gjithashtu ne vellimet e tregtimit, flukset e parave, dhe perfitueshmerine e Shoqerise. Sidoqofte, ne daten e ketyre pasqyrave financiare, Shoqeria vazhdon te permbushë detyrimet e saj sipas kushteve dhe per kete arsye vazhdon te zbatoje supozimin e vijimesise.


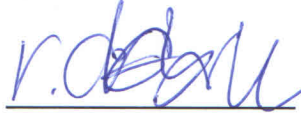
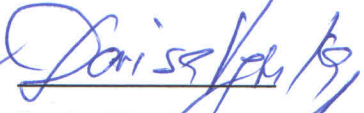
Nuk ka ngjarje te tjera te mepasshme pas dates se raportimit e cila kerkon rregullime apo shpjegime ne keto pasqyra financiare.

* * *

FINSEC PORT SH.A.

Faqja e nënshkrimit të anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës

Për Këshillin Mbikëqyrës të Finsec Port SHA, ky dokument u miratua dhe nënshkrua nga anëtarët si vijon:

ACCEPTED	THROUGH POA	Mukemiro, Fey
		
Roman Rolf Debrunner	Matthias Földeak	Denisa Vyshka
Kryetar	Zv/kryetar	Anëtar
Data e nënshkrimit	Data e nënshkrimit	Data e nënshkrimit

Shënime të anëtarëve: