

**Port Alberni Port Authority
Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021**

Independent Auditor's Report

To the Members of Port Alberni Port Authority

Report on the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Port Alberni Port Authority (the Port Authority), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2021, and the consolidated statements of equity, revenues and expenditures and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Port Authority as at December 31, 2021, and the consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS)

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Port Authority in accordance with ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Canada, 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 Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Port Authority'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 Port Authority or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Port Authority's financial reporting process.

(continues)



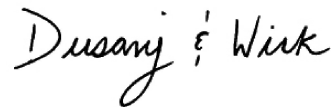
Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole 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 Canadian generally accepted auditing standards 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 on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated 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 Port Authority'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 Port Authority'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 consolidated 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 Port Authority to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated 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.



Victoria, British Columbia
March 30, 2022


Chartered Professional Accountants


Port Alberni Port Authority
Consolidated Statement of Financial Position
December 31, 2021

	2021 \$	2020 \$
Assets		
Current		
Cash and short-term investments (Note 3)	4,488,920	3,623,888
Accounts receivable	353,730	342,718
Inventory	32,620	36,627
Loans receivable (Note 4)	49,998	49,998
Prepaid expenses	102,199	95,862
	<u>5,027,467</u>	<u>4,149,093</u>
Property and equipment (Notes 5, 6)	<u>12,475,929</u>	<u>12,970,703</u>
Total assets	<u>17,503,396</u>	<u>17,119,796</u>
Liabilities		
Current		
Accounts payable and accrued liabilities	644,067	835,360
Security deposits	350,675	202,335
Unearned revenue	150,597	129,504
	<u>1,145,339</u>	<u>1,167,199</u>
Deferred government contributions (Note 7)	<u>4,656,649</u>	<u>4,892,439</u>
Total liabilities	<u>5,801,988</u>	<u>6,059,638</u>
Equity		
Reserve for harbour maintenance and development (Note 8)	2,500,000	2,500,000
Retained earnings	9,201,408	8,560,158
	<u>11,701,408</u>	<u>11,060,158</u>
Total liabilities and shareholders' equity	<u>17,503,396</u>	<u>17,119,796</u>

Commitments (Note 9)

Approved on behalf of the Board


 _____ Chairman


 _____ Director

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Port Alberni Port Authority
Consolidated Statement of Equity
Year Ended December 31, 2021

	2020 Balance \$	Comprehensive income (loss) \$	Transfers \$	2021 Balance \$
Reserve for Harbour Maintenance & Development	2,500,000	-	-	2,500,000
Retained Earnings	8,560,152	641,250	-	9,201,402
	<u>11,060,152</u>	<u>641,250</u>	<u>-</u>	<u>11,701,402</u>
	2019 Balance \$	Comprehensive income (loss) \$	Transfers \$	2020 Balance \$
Reserve for Harbour Maintenance & Development	2,500,000	-	-	2,500,000
Retained Earnings	8,934,956	(374,804)	-	8,560,152
	<u>11,434,956</u>	<u>(374,804)</u>	<u>-</u>	<u>11,060,152</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Port Alberni Port Authority
Consolidated Statement of Revenues and Expenditures
Year Ended December 31, 2021

	2021	2020
	\$	\$
Revenues		
Operations	4,837,692	3,642,168
Investment income	10,473	28,407
	<u>4,848,165</u>	<u>3,670,575</u>
Gross revenue charge (<i>Note 11</i>)	93,186	69,662
	<u>4,754,979</u>	<u>3,600,913</u>
Expenses		
City of Port Alberni Accord (<i>Note 12</i>)	194,317	95,000
Fuel purchases	153,634	103,021
Insurance	177,617	157,884
Leases	219,568	210,386
Repairs and maintenance	265,569	169,186
Supplies, service and leases	513,508	374,894
Utilities	352,900	256,780
Wages and benefits	2,052,759	1,978,542
	<u>3,929,872</u>	<u>3,345,693</u>
Income from operations before other items	<u>825,107</u>	<u>255,220</u>
Other income (expenses)		
Amortization	(565,626)	(630,214)
Gain on disposal of assets	381,769	190
	<u>(183,857)</u>	<u>(630,024)</u>
Income (loss) and comprehensive income (loss) for the year	<u>641,250</u>	<u>(374,804)</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Port Alberni Port Authority
Consolidated Statement of Cash Flows
Year Ended December 31, 2021

	2021	2020
	\$	\$
Operating activities		
Excess (deficiency) of revenues over expenses	641,250	(374,804)
Items not affecting cash:		
Amortization	565,626	630,214
Gain on disposal of assets	(381,769)	(190)
	<u>825,107</u>	<u>255,220</u>
Changes in non-cash working capital:		
Accounts receivable	(11,012)	(144,954)
Loans receivable	-	(49,998)
Inventory	4,007	(1,879)
Accounts payable and accrued liabilities	(191,295)	267,238
Unearned revenue	21,093	(63,069)
Prepaid expenses	(6,337)	26,702
Security deposits	148,340	65,675
	<u>(35,204)</u>	<u>99,715</u>
Cash flow from operating activities	<u>789,903</u>	<u>354,935</u>
Investing activities		
Purchase of property and equipment	(355,576)	(1,910,640)
Net proceeds on disposal of property and equipment	405,705	190
Cash flow from (used by) investing activities	<u>50,129</u>	<u>(1,910,450)</u>
Financing activity		
Government grants received	<u>25,000</u>	<u>1,090,000</u>
Increase (decrease) in cash flow	865,032	(465,515)
Cash and short-term investments - beginning of year	<u>3,623,888</u>	<u>4,089,403</u>
Cash and short-term investments - end of year (Note 3)	<u>4,488,920</u>	<u>3,623,888</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

1. Business operations

The Port Alberni Port Authority (the "Port Authority") was incorporated on July 1, 1999 in accordance with Section 10 of the Canada Marine Act (CMA) and by Letters Patent of Continuance issued by the Minister of Transport. The Port Authority's registered office is located at 2750 Harbour Rd, Port Alberni, BC.

The Port Authority generates revenue through a variety of operations including deep-sea shipping port, marina management, and property leases.

The Port Authority is exempt from income taxes as it pays a gross revenue charge (federal stipend) as required per the Letters Patent under the authority of the CMA.

2. Significant accounting policies

Basis of presentation

The consolidated financial statements (the "financial statements") have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS). The Port Authority's accounting policies and the financial information presented are consistent with the recommendations of the International Accounting Standards Board (IASB). All amounts are reported in Canadian funds. The financial statements were prepared on the historical cost basis and include the following significant accounting policies which have been applied consistently in all material respects:

The financial statements of Port Alberni Port Authority for the year ended December 31, 2021 were approved and authorized for issue by the Board of Directors on March 30, 2022.

Basis of consolidation

The financial statements include the accounts of the Port Authority and its wholly-owned subsidiary, The Dock + Foods Inc. (The Dock). As a result, figures as at December 31, 2021 include the financial position of The Dock and the results of their operations for the year then ended. The results of operations of The Dock are included in the financial statements from the respective date of incorporation, March 9, 2021. All intercompany balances and transactions have been eliminated.

Significant accounting judgements, estimates and assumptions

The preparation of the Port Authority's financial statements in conformity with IFRS requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets, liabilities, and the disclosure of contingent liabilities at the reporting date. Uncertainties about these assumptions and estimates could result in outcomes that would require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in the future.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimate is revised if revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Financial instruments

The Port Authority aggregates its financial instruments into classes based on their nature and characteristics. Management determines the classification when the instruments are initially recognized, which is normally the date of purchase, into the following categories:

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

2. Significant accounting policies (*continued*)

i) Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss

This category involves financial instruments held for the purpose of selling them in the short-term. All of the financial instruments in this category must meet the definition of financial assets held for trading. The instruments classified in this category are classified in current assets and include cash and short-term investments.

Financial assets classified in this category are initially recognized at fair value and the transactions costs are expensed to the income statement. Subsequently, financial assets at fair value through profit or loss are measured at fair value with unrealized gains and losses recognized through profit and loss.

ii) Held-to-maturity Investments

This category involves non-derivative financial instruments with fixed or determinable payments and fixed maturity that the Port Authority has the positive intention and ability to hold to maturity other than those that the Port Authority upon initial recognition designates as at fair value through profit or loss, available for sale, and those that meet the definition of loans and receivables. The Port Authority does not have any instruments classified in this category.

Held to maturity investments are measured at amortized cost using the effective interest method less any allowance for impairment.

iii) Loans and Receivables

This category involves non-derivative financial instruments with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They include current assets when they will be realized within 12 months of the reporting date, otherwise they are classified as non-current. The instruments classified in this category are accounts receivable.

Loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest rate method less an appropriate allowance for doubtful receivables.

iv) Available-for-sale Financial Assets

This category involves non-derivative financial instruments that are either designated as such upon initial recognition or are not classified in any of the other categories. The Port Authority does not have any instruments classified in this category.

Available-for-sale assets are measured at fair value with unrealized gains and losses recognized in other comprehensive income or loss. When the asset is sold, the accumulated gains or losses in other comprehensive income are reclassified in the income statement.

v) Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss

This category involves financial liabilities held for trading. Financial liabilities classified in this category are measured at fair value with unrealized gains and losses recognized through profit and loss. The Port Authority does not have any instruments classified in this category.

vi) Other Financial Liabilities

This category involves other financial liabilities that are initially recorded at fair value less transaction costs. The instruments classified in this category are accounts payable and accrued liabilities.

Other financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

All financial assets except those measured at fair value through profit or loss are subject to review for impairment annually and written down when there is evidence of impairment.

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

2. Significant accounting policies (continued)

Cash and short-term investments

The Port Authority's policy is to disclose bank balances under cash and short-term investments, including bank overdrafts with balances that fluctuate frequently from being positive to overdraft and short-term investments with a maturity period of three months or less from the date of acquisition.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value, with the cost being determined using the FIFO (first in, first out) method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses.

The cost of inventories comprises all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing inventories to their present location and condition. The costs of purchase include the purchase price, import duties and non-recoverable taxes, and transport, handling and other costs directly attributable to the acquisition of finished goods, materials or services. The costs of conversion include direct material and labour costs, and a systematic allocation of fixed and variable overheads incurred in converting materials into finished goods.

Property and equipment

Property and equipment are stated at historical cost, less any accumulated depreciation and any impairment losses. Historical cost includes all costs directly attributable to the acquisition. Land is not amortized. Amortization of other items of property and equipment is provided on parts that have homogeneous useful lives by using the straight-line method so as to depreciate the initial cost down to the residual value over the estimated useful lives, as follows:

Buildings and parking lot	5-10%	declining balance method
Developments	2.5-10%	declining balance method
Equipment	5-30%	declining balance method
Exploration costs	5 years	straight-line method
Floats	10%	declining balance method
Furniture	20-100%	declining balance method
Harbours	5-100%	declining balance method
Marinas	2.5-20%	declining balance method
Terminals	2.5-10%	declining balance method
Vehicles	20%	declining balance method
Wharves	10%	declining balance method

Investment properties

Investment properties are properties held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes. The investment properties are measured using the cost method and are included in property and equipment. Amortization is calculated using the straight-line method. Details of the useful lives of the properties are discussed with property and equipment.

Deferred government contributions

Government grants are recognized, in amortization, on a systematic basis over the periods in which the entity recognizes as expenses the related costs for which the grants are intended to compensate, through profit and loss.

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

2. Significant accounting policies (*continued*)

Revenue recognition

Revenue from moorage and camping is recognized over the length of the contract and is subject to cancellation policies for early termination. Revenue from leases is recognized into revenue over the life of the lease. Unrecognized revenue is recorded as unearned revenue. All other revenue is recognized when earned.

Impairment of long lived assets

Long-lived assets consist of property and equipment. The Port Authority performs impairment testing on long-lived assets whenever events or changes in circumstances indicate that their carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of the fair value less costs to sell and value in use. Non-current assets other than goodwill that have been impaired are reviewed for possible reversal of the impairment loss at the reporting date.

Payments in lieu of taxes

Payments are estimated by the Port Authority in accordance with the Payments in Lieu of Taxes Act. Accruals are re-evaluated each year and charges, if any, are made in the current period's financial statements based on the best available information.

Leases

The Port Authority as a lessee

For any new contracts entered into, the Port Authority considers whether a contract is, or contains a lease. A lease is defined as 'a contract, or part of a contract, that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration'. To apply this definition the Port Authority assesses whether the contract meets the following criteria:

- the contract contains an identified asset, which is either explicitly in the contract or implicitly specified as being identified at the time the asset is made available to the Port Authority;
- the Port Authority has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the identified asset throughout the period of use, considering its rights within the defined scope of the contract; and
- the Port Authority has the right to direct the use of the identified asset throughout the period of use. The Port Authority assess whether it has the right to direct 'how and for what purpose' the asset is used throughout the period of use.

Measurement and recognition of leases as a lessee

At lease commencement date, the Port Authority recognizes a right-of-use asset and a lease liability on the statement of financial position. The right-of-use asset is measured at cost, which is made up of initial measurement of the lease liability, any initial direct costs incurred by the Port Authority, and estimate of any costs to dismantle and remove the asset at the end of the lease, and any lease payments made in advance of the lease commencement date (net of any incentives received).

The Port Authority depreciates the right-of-use assets on a straight-line basis from the lease commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term. The Port Authority also assesses the right-of-use asset for impairment when such indicators exist.

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

2. Significant accounting policies (continued)

At the commencement date, the Port Authority measures the lease liability at the present value of the lease payments unpaid at that date, discounted using the interest rate implicit in the lease if that rate is readily available or the Port Authority's incremental borrowing rate. Lease payments included in the measurement of the lease liability are made up of fixed payments (including in substance fixed), variable payments based on an index or rate, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and payments arising from options reasonably certain to be exercised.

Subsequent to initial measurement, the liability will be reduced for payments made and increased for interest. It is remeasured to reflect any reassessment or modification, or if there are changes in the substance of fixed payments. When the lease liability is remeasured, the corresponding adjustment is reflected in the right-of-use asset, or profit and loss if the asset is already reduced to zero.

The Port Authority has elected to account for short-term leases and leases of low-value assets using the practical expedients. Instead of recognizing a right-of-use asset and lease liability, the payments in relation to these are recognized as an expense in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

Prior to the adoption of IFRS 16, the Port Authority followed IAS 17. All leases were classified as operating. Lease payments under an operating lease were recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.

The Authority as a lessor

A lease is an agreement whereby the Port Authority, the lessor, conveys to the tenant, the lessee, in return for a payment, or a series of payments, for the right to use of an asset, generally land and buildings, for an agreed period of time. Leases in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the Port Authority are classified as operating leases. Operating lease rentals are recognized on a straight-line basis over the period of the lease. Leases are classified as finance leases if the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. As at December 31, 2021, the Port Authority did not have any finance lease agreements.

3. Cash and short-term investments

The Port Authority's cash and short-term investments are held with commercial banks and investment members in fixed and guaranteed income securities as required by the Canada Marine Act per port authorities' management regulation. Cash and short-term investments consist of the following:

	2021 \$	2020 \$
Cash	402,647	47,354
Short-term investments	4,086,273	3,576,534
	<u>4,488,920</u>	<u>3,623,888</u>

4. Loans receivable

The Port Authority has issued loans receivable of \$49,998 (2020: \$49,998) to tenants in lieu of Security Deposits. The loans are non-interest bearing and mature on July 1, 2022 with equipment provided as collateral.

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

5. Property and equipment

	Cost			December 31, 2021 \$
	January 1, 2021 \$	Additions \$	Disposals \$	
Terminal				
Harbour vehicles	109,557	-	-	109,557
Terminal - berth 1 and 2	4,918,580	16,726	-	4,935,306
Terminal - berth 3	4,715,294	2,198	-	4,717,492
Terminal equipment	1,803,649	6,385	1,239,471	570,563
	<u>11,547,080</u>	<u>25,309</u>	<u>1,239,471</u>	<u>10,332,918</u>
Fisherman's Harbour, Argyle, & Water Street				
Argyle Street development	6,425,378	-	-	6,425,378
Fisherman's harbour	4,264,212	1,967	-	4,266,179
Water Street wharf	285,638	-	-	285,638
Sundry Floats	22,948	-	-	22,948
	<u>10,998,176</u>	<u>1,967</u>	<u>-</u>	<u>11,000,143</u>
Real Estate				
Port Fish building & equipment	3,486,161	238,523	-	3,724,684
Kingsway Avenue - parking	330,976	-	-	330,976
Marine Centre Building	254,764	-	-	254,764
Harbour Road	112,069	-	-	112,069
	<u>4,183,970</u>	<u>238,523</u>	<u>-</u>	<u>4,422,493</u>
Marinas				
China Creek Marina	4,278,388	36,340	-	4,314,728
Clutesi Haven Marina	2,491,197	45,632	-	2,536,829
Harbour Quay Marina	5,195,291	7,805	-	5,203,096
	<u>11,964,876</u>	<u>89,777</u>	<u>-</u>	<u>12,054,653</u>
Administration				
Environmental protection equipment	34,852	-	-	34,852
Exploration costs	435,868	-	-	435,868
Harbour costs	322,358	-	-	322,358
Furniture and equipment	467,222	-	-	467,222
	<u>1,260,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,260,300</u>
	<u>38,043,763</u>	<u>355,576</u>	<u>1,239,471</u>	<u>39,070,507</u>

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

5. Property and equipment (continued)

	Accumulated Amortization				Value 2021 \$
	January 1, 2021 \$	Expense \$	Disposals \$	December 31, 2021 \$	
Terminal					
Harbour vehicles	109,557	-	-	109,557	-
Terminal - berth 1 and 2	4,709,714	29,099	-	4,738,813	196,493
Terminal - berth 3	3,464,957	27,375	-	3,492,332	1,225,160
Terminal equipment	1,481,633	48,257	1,215,535	314,355	256,208
	<u>9,765,861</u>	<u>104,731</u>	<u>1,215,535</u>	<u>8,655,057</u>	<u>1,677,861</u>
Fisherman's Harbour, Argyle, & Water Street					
Argyle Street development	2,301,553	163,150	-	2,464,703	3,960,675
Fisherman's harbour	1,672,420	140,444	-	1,812,864	2,453,315
Water Street wharf	203,006	9,181	-	212,187	73,451
Sundry Floats	18,137	1,114	-	19,251	3,697
	<u>4,195,116</u>	<u>313,889</u>	<u>-</u>	<u>4,509,005</u>	<u>6,491,138</u>
Real Estate					
Port Fish building & equipment	1,927,573	97,639	-	2,025,212	1,699,472
Kingsway Avenue - parking	330,976	-	-	330,976	-
Marine Centre Building	222,343	1,752	-	224,095	30,669
Harbour Road	112,069	-	-	112,069	-
	<u>2,592,961</u>	<u>99,391</u>	<u>-</u>	<u>2,692,352</u>	<u>1,730,141</u>
Marinas					
China Creek Marina	3,122,954	72,469	-	3,195,423	1,119,305
Clutesi Haven Marina	1,867,433	52,549	-	1,919,982	616,847
Harbour Quay Marina	4,454,652	89,571	-	4,544,223	658,873
	<u>9,445,039</u>	<u>214,589</u>	<u>-</u>	<u>9,659,628</u>	<u>2,395,025</u>
Administration					
Environmental protection equipment	34,852	-	-	34,852	-
Exploration costs	174,348	87,174	-	261,522	174,346
Harbour costs	320,310	2,048	-	322,358	-
Furniture and equipment	455,212	4,592	-	459,804	7,418
	<u>984,722</u>	<u>93,814</u>	<u>-</u>	<u>1,078,536</u>	<u>181,764</u>
	<u>26,983,699</u>	<u>826,414</u>	<u>1,215,535</u>	<u>26,594,578</u>	<u>12,475,929</u>

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

5. Property and equipment (continued)

	Cost			December 31, 2020 \$
	January 1, 2020 \$	Additions \$	Disposals \$	
Terminal				
Harbour vehicles	109,557	-	-	109,557
Terminal - berth 1 and 2	4,903,888	14,692	-	4,918,580
Terminal - berth 3	4,631,824	83,470	-	4,715,294
Terminal equipment	1,802,038	1,611	-	1,803,649
	<u>11,447,307</u>	<u>99,773</u>	<u>-</u>	<u>11,547,080</u>
Fisherman's Harbour, Argyle, & Water Street				
Argyle Street development	6,425,378	-	-	6,425,378
Fisherman's harbour	4,254,462	9,750	-	4,264,212
Water Street wharf	285,638	-	-	285,638
Sundry Floats	22,948	-	-	22,948
	<u>10,988,426</u>	<u>9,750</u>	<u>-</u>	<u>10,998,176</u>
Real Estate				
Port Fish building & equipment	1,888,872	1,597,289	-	3,486,161
Kingsway Avenue - parking	330,976	-	-	330,976
Marine Centre Building	254,764	-	-	254,764
Harbour Road	112,069	-	-	112,069
	<u>2,586,681</u>	<u>1,597,289</u>	<u>-</u>	<u>4,183,970</u>
Marinas				
China Creek Marina	4,208,850	69,538	-	4,278,388
Clutesi Haven Marina	2,400,524	90,673	-	2,491,197
Harbour Quay Marina	5,160,540	34,751	-	5,195,291
	<u>11,769,914</u>	<u>194,962</u>	<u>-</u>	<u>11,964,876</u>
Administration				
Environmental protection equipment	34,852	-	-	34,852
Exploration costs	435,868	-	-	435,868
Harbour costs	315,740	6,618	-	322,358
Furniture and equipment	464,975	2,247	-	467,222
	<u>1,251,435</u>	<u>8,865</u>	<u>-</u>	<u>1,260,300</u>
	<u>38,043,763</u>	<u>1,910,639</u>	<u>-</u>	<u>39,954,402</u>

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

5. Property and equipment (continued)

	Accumulated Amortization				Value 2020 \$
	January 1, 2020 \$	Expense \$	Disposals \$	December 31, 2020 \$	
Terminal					
Harbour vehicles	109,557	-	-	109,557	-
Terminal - berth 1 and 2	4,682,186	27,528	-	4,709,714	208,866
Terminal - berth 3	3,441,308	23,649	-	3,464,957	1,250,337
Terminal equipment	1,431,708	49,925	-	1,481,633	322,016
	<u>9,664,759</u>	<u>101,102</u>	<u>-</u>	<u>9,765,861</u>	<u>1,781,219</u>
Fisherman's Harbour, Argyle, & Water Street					
Argyle Street development	2,136,706	164,847	-	2,301,553	4,123,825
Fisherman's harbour	1,530,576	141,844	-	1,672,420	2,591,792
Water Street wharf	193,825	9,181	-	203,006	82,632
Sundry Floats	17,022	1,115	-	18,137	4,811
	<u>3,878,129</u>	<u>316,987</u>	<u>-</u>	<u>4,195,116</u>	<u>6,803,060</u>
Real Estate					
Port Fish building & equipment	1,882,408	45,165	-	1,927,573	1,558,588
Kingsway Avenue - parking	330,976	-	-	330,976	-
Marine Centre Building	220,590	1,753	-	222,343	32,421
Harbour Road	112,069	-	-	112,069	-
	<u>2,546,043</u>	<u>46,918</u>	<u>-</u>	<u>2,592,961</u>	<u>1,591,009</u>
Marinas					
China Creek Marina	3,045,784	77,170	-	3,122,954	1,155,434
Clutesi Haven Marina	1,822,410	45,023	-	1,867,433	623,764
Harbour Quay Marina	4,326,658	127,994	-	4,454,652	740,639
	<u>9,194,852</u>	<u>250,187</u>	<u>-</u>	<u>9,445,039</u>	<u>2,519,837</u>
Administration					
Environmental protection equipment	34,852	-	-	34,852	-
Exploration costs	87,174	87,174	-	174,348	261,520
Harbour costs	312,740	7,570	-	320,310	2,048
Furniture and equipment	450,052	5,160	-	455,212	12,010
	<u>884,818</u>	<u>99,904</u>	<u>-</u>	<u>984,722</u>	<u>275,578</u>
	<u>26,081,427</u>	<u>815,098</u>	<u>-</u>	<u>26,983,699</u>	<u>12,970,703</u>

6. Investment properties

Investment properties are comprised of the Port Fish Building and the Marine Centre Building. Included in the Port Authority's income is rental income from investment properties of \$123,581 (2020: \$124,780). A reconciliation of the investment properties' carrying amounts, including their gross carrying amounts and accumulated amortization, is included in Note 5.

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

7. Deferred government contributions

The Port Authority has received the following government contributions:

	2021 \$	2020 \$
Balance, beginning of year	4,892,439	3,987,324
Amount recognized as amortization	(260,790)	(184,885)
Amounts received during the year	25,000	1,090,000
Balance, end of year	<u>4,656,649</u>	<u>4,892,439</u>

8. Reserve for harbour maintenance and development

The Port Authority has appropriated equity, under the title “harbour maintenance and development”, in the amount of \$2,500,000 (2020: \$2,500,000) for future upgrading and development of the port terminals, marinas, and harbour.

9. Commitments

The Port Authority has a long-term Head Lease with the Province of British Columbia for the management of provincial property in and along the Alberni Inlet. The present lease agreement originated on January 1, 1986 with a term to December 31, 2023. The revenue rate allocation for the term to December 31, 2021 was 50% to the Port Authority.

The Port Authority has a long-term lease with the Regional District of Alberni-Clayoquot for the operation of a campground with a term to December 31, 2029. Annual rent equivalent of 2.4% of the camping revenue is payable each year to the Regional District of Alberni-Clayoquot. A new rent rate is under review. The lease has a cancellation clause of one year for the Port Authority and five years for the Regional District.

The Port Authority has a lease with the City of Port Alberni for Clutesi Haven Marina properties. The term of the lease is to December 31, 2039 with an option to renew for a further 21 years. The rent is \$1 per year and subject to negotiation by mutual agreement for each five year period which commenced January 1, 2015.

The Port Authority has a long-term lease with the Province of British Columbia for the marina lands at China Creek Marina. The term of the lease is to January 31, 2025. The annual fee for use is 4% of the potential gross income from moorage.

The total income earned from subleases for 2021 is \$1,227,017 (2020: \$997,445). The variable lease payments for 2021 are \$20,747 (2020: \$16,289). The cash outflows for 2021 are \$532,464 (2020: \$451,019).

10. Loan approval

The Port Authority has a facility with a commercial bank to borrow up to \$1 million, providing the equivalent amount of investments are pledged as security. The rate of interest is commercial bank prime. There was no balance payable at year end.

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

11. Gross revenue charge

In order to maintain its Letters Patent in good standing, the Port Authority is required to annually pay the Minister of Transport a charge on gross revenues. The charge is calculated by reference to gross revenues at a rate of 2% on the first \$10 million and at variable rates thereafter.

12. Municipal Accord - City of Port Alberni

In accordance with the Payments in Lieu of Taxes Act, the Port Authority is required to make annual payments to the City of Port Alberni. In 2020, the Port Authority and the City of Port Alberni had an Accord between the parties. The Port Authority contributed \$95,000 per annum towards the DOCK+ Food Hub project in lieu of the payment to the City. This agreement was in the interest of continued collaboration on the projects of common interest and for the benefit of the community. This payment was reported as part of the deferred capital contributions. In 2021, this agreement ended and the Port Authority made a payment in lieu of taxes of \$194,317.

13. Capital management

The Port Authority's objective in managing its capital is to fund operations and property and equipment acquisitions. The Port Authority's capital is comprised of assets and liabilities that are liquid. The Port Authority is not subject to any externally imposed capital requirements.

The Port Authority manages the capital based on changes in economic conditions and risk assessment. The Port Authority has sufficient cash and short-term investments to continue to fund the Port's operations.

	2021 \$	2020 \$
Cash and short-term investments	4,488,920	3,623,888
Accounts payable and accrued liabilities	(644,068)	(835,360)
Net excess	<u>3,844,852</u>	<u>2,788,528</u>

Management has estimated that the Port Authority is committed to expenditures totaling \$68,500 (2020: \$408,500) for property and equipment for the next fiscal year.

14. Financial instruments

The fair value of the Port Authority's financial instruments and their related carrying values are categorized as follows:

	2021		2020	
	Book Value \$	Fair Value \$	Book Value \$	Fair Value \$
Financial Assets				
Loans and receivables				
Accounts receivable	353,730	353,730	342,708	342,718
Fair value through profit & loss				
Cash and short-term investments	4,488,920	4,488,920	3,623,888	3,623,888
	<u>4,842,650</u>	<u>4,842,650</u>	<u>3,966,596</u>	<u>3,966,606</u>

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

14. Financial instruments (continued)

	2021		2020	
	Book Value \$	Fair Value \$	Book Value \$	Fair Value \$
Financial Liabilities				
Other financial liabilities				
Accounts payable and accrued liabilities	644,068	644,068	835,361	835,361
Security deposits	350,675	350,675	202,335	202,335
	<u>994,743</u>	<u>994,743</u>	<u>1,037,696</u>	<u>1,037,696</u>

The financial instruments that are measured subsequent to initial recognition at fair value use the following fair value hierarchy to determine fair value:

- i) Level 1 – fair value measurements are derived from quoted market prices of identical assets.
- ii) Level 2 – fair value measurements are derived from valuation techniques developed from observable market data for similar assets or liabilities.
- iii) Level 3 – fair value measurements are derived from valuation techniques developed without observable market data.

Fair value of cash and short-term investments was determined using Level 1 as quoted market prices were available. The fair value of accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities, and security deposits approximates their carrying value because of their short-term nature.

15. Financial risks and concentration of risks

Risk Management Policies

The Port Authority, through its financial instruments, is exposed to a variety of financial risks: credit risk, liquidity risk and market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk). The following evaluates the nature and extent of the risks at the end of the reporting period. There have been no significant changes to the Port Authority's risk exposure from the prior year.

Credit risk

Credit risk is the potential for financial loss should a counter party in a transaction fail to meet its obligations. The Port Authority is exposed to credit risk from its accounts receivable. In order to reduce this risk, the Port Authority has credit policies which include the analysis of the financial position of its customers and regular review of their credit limits. An allowance for doubtful accounts is established when factors surrounding the credit risk of specific amounts, historical trends, and other information indicate that an amount may not be collectible. At year end, an allowance for doubtful accounts of \$13,255 (2020: \$14,134) has been recorded. The Port Authority is not exposed to significant credit risk.

(continues)

Port Alberni Port Authority
Notes to Consolidated Financial Statements
Year Ended December 31, 2021

15. Financial risks and concentration of risks (continued)

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that Port Authority will encounter difficulty in meeting obligations. The Port Authority manages liquidity risk by having a reserve for harbour maintenance and development and sufficient cash and short-term investments. The Port Authority is not exposed to significant liquidity risk.

Currency risk

Currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Port Authority does not face significant currency risk exposure.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

The Port Authority is exposed to interest rate risk on its short-term investments. The Port Authority manages interest rate risk by holding investments in accordance with the Canada Marine Act. The Port Authority is not exposed to significant interest rate risk.

Other price risk

Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices, other than those arising from interest rate risk or currency risk. The Port Authority manages other price risk by holding investments in accordance with the Canada Marine Act.

16. Remuneration

As required by subsection 37(3) of the Canada Marine Act, the Port Authority must disclose the remuneration paid to the directors and president and chief executive officer in its annual financial statements. For the year ended December 31, 2021, directors' remuneration is as follows:

	Salaries and remuneration	Other benefits	Total
	\$	\$	\$
S. Chrest - Director	12,950	-	12,950
J. Cook - Director	11,550	-	11,550
R. Crema - Director	6,983	-	6,983
C. Dick - Director	10,500	-	10,500
A. Elias - Director	5,250	-	5,250
A. Haggard - Director	10,500	-	10,500
D. Jonsson - Director	10,500	-	10,500
K. McRae- Director	6,300	-	6,300
Z. Knezevic - CEO	165,000	23,536	188,536
	<u>239,533</u>	<u>23,536</u>	<u>263,069</u>

Administration portuaire de Port Alberni
États financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

Rapport du vérificateur indépendant

Aux membres de l'Administration portuaire de Port Alberni

Rapport sur les états financiers consolidés

Opinion

Nous avons vérifié les états financiers de l'Administration portuaire de Port Alberni (l'Administration portuaire) qui comprennent l'état consolidé de sa situation financière au 31 décembre 2021, les états consolidés de l'avoir, des recettes, des dépenses et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes sur les états financiers consolidés, notamment un résumé des principales conventions comptables.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Administration portuaire de Port Alberni au 31 décembre 2021 ainsi que de son rendement financier et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice terminé à cette date, le tout conformément aux Normes internationales d'information financière (NIIF).

Base de l'opinion

Nous avons procédé à notre vérification conformément aux normes de vérification généralement reconnues au Canada. Nos responsabilités en vertu de ces normes sont décrites plus en détail dans la section de ce rapport intitulée *Responsabilités du vérificateur à l'égard de la vérification des états financiers consolidés*. Conformément aux exigences déontologiques pertinentes pour la vérification d'états financiers consolidés au Canada, nous sommes indépendants de l'Administration portuaire. Nous avons ainsi rempli nos autres responsabilités déontologiques conformément à ces exigences. Nous estimons que les preuves de vérification que nous avons obtenues sont suffisantes et adéquates pour nous permettre de fonder notre opinion sur elles.

Responsabilités de la direction et des personnes chargées de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La préparation et la présentation fidèle de ces états financiers consolidés incombent à la direction de l'Administration portuaire en vertu des NIIF et des mécanismes de contrôle interne que la direction juge nécessaires pour qu'ils soient exempts d'inexactitudes importantes, que celles-ci soient le résultat de fraudes ou d'erreurs.

En préparant les états financiers consolidés, la direction a la responsabilité d'évaluer la capacité de l'Administration portuaire de poursuivre son exploitation. Elle se doit aussi de divulguer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de cette exploitation. De même, elle se doit d'utiliser la méthode de comptabilité de la continuité d'exploitation, à moins qu'elle n'ait l'intention soit de liquider l'Administration portuaire, soit de cesser ses activités, ou qu'elle ne puisse faire autrement de manière réaliste.

Les personnes chargées de la gouvernance ont la responsabilité de superviser le processus de communication de l'information financière de l'Administration portuaire.

(suite page suivante)



Responsabilité du vérificateur à l'égard de la vérification des états financiers consolidés

Nos travaux visent à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés dans leur ensemble sont exempts d'inexactitudes importantes, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs, ainsi qu'à produire un rapport de vérification qui inclut notre opinion. Bien qu'une assurance raisonnable constitue un haut degré de certitude, elle ne garantit pas qu'une vérification effectuée conformément aux normes généralement reconnues au Canada sera toujours en mesure de détecter une inexactitude importante si celle-ci existe. Les inexactitudes peuvent être le résultat de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou dans leur ensemble, elles sont raisonnablement susceptibles d'influencer les décisions économiques prises par les utilisateurs à partir de ces états financiers consolidés.

Dans le cadre d'une vérification conforme aux normes généralement reconnues au Canada, nous exerçons notre jugement et demeurons sceptiques sur le plan professionnel tout au long du processus. De même :

- Nous reconnaissons et évaluons les risques d'inexactitudes importantes dans les états financiers consolidés, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs; nous élaborons et mettons en œuvre des procédures de vérification adaptées à ces risques et nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour appuyer notre opinion. Le risque de passer à côté d'une inexactitude importante est plus élevé si celle-ci résulte d'une fraude plutôt que d'une erreur. En effet, une fraude est susceptible d'être le résultat de collusion, de falsification, d'omissions intentionnelles, de fausses déclarations ou du contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension du contrôle interne relatif à la vérification de manière à pouvoir élaborer des procédures adaptées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Administration portuaire.
- Nous évaluons le caractère approprié des conventions comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations pertinentes données par la direction.
- Nous tirons des conclusions sur le bien-fondé de l'utilisation par la direction de la méthode de comptabilité de la continuité d'exploitation et, d'après les éléments probants obtenus, nous déterminons s'il existe une forte incertitude liée à des événements ou à des conditions qui peuvent jeter un doute sérieux sur la capacité de l'Administration portuaire à poursuivre son exploitation. Si nous concluons qu'il existe une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport de vérification sur les divulgations pertinentes dans les états financiers consolidés ou, si lesdites divulgations sont inadéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport de vérification. Cependant, à l'avenir, d'autres événements ou conditions pourraient faire en sorte que l'Administration portuaire cesse d'être une entreprise en exploitation.
- Nous évaluons la présentation, la structure et le contenu des états financiers consolidés dans leur ensemble, y compris les informations fournies, et nous déterminons s'ils représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière qui en donne une image fidèle.

Nous communiquons avec les personnes responsables de la gouvernance au sujet, entre autres, de la portée et du calendrier prévus de la vérification et des constatations majeures de celle-ci, y compris toute lacune importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours du processus.

Administration portuaire de Port Alberni
État consolidé de la situation financière
Au 31 décembre 2021

	2021 \$	2020 \$
Actifs		
À court terme		
Encaisse et placements à court terme (note 3)	4,488,920	3,623,888
Débiteurs	353,730	342,718
Stocks	32,620	36,627
Prêts en cours (note 4)	49,998	49,998
Charges payées d'avance	102,199	95,862
	5,027,467	4,149,093
Biens immobiliers et équipement (notes 5,6)	12,475,929	12,970,703
Total des actifs	17,503,396	17,119,796
Passifs		
À court terme		
Créditeurs et charges à payer	644,067	835,360
Dépôts de garantie	350,675	202,335
Revenus reportés	150,597	129,504
	1,145,339	1,167,199
Contributions gouvernementales différées (note 7)	4,656,649	4,892,439
Total des passifs	5,801,988	6,059,638
Avoir		
Réserve pour l'entretien et le développement du havre (note 8)	2,500,000	2,500,000
Bénéfices non répartis	9,201,408	8,560,158
	11,701,408	11,060,158
Total des passifs et capitaux propres	17,503,396	17,119,796

Engagements (note 9)

Approbation du conseil d'administration


 _____ Président


 _____ Administrateur

Les notes suivantes font partie intégrante de ces états financiers.

Administration portuaire de Port Alberni**États consolidés de l'avoir****Exercice terminé le 31 décembre 2021**

	2020 Solde \$	Résultat étendu (perte) \$	Transferts \$	2021 Solde \$
Réserve pour l'entretien et le développement du havre	2,500,000	-	-	2,500,000
Bénéfices non répartis	8,560,152	641,250	-	9,201,402
	<u>11,060,152</u>	<u>641,250</u>	<u>-</u>	<u>11,701,402</u>

	2019 Solde \$	Résultat étendu (perte) \$	Transferts \$	2020 Solde \$
Réserve pour l'entretien et le développement du havre	2,500,000	-	-	2,500,000
Bénéfices non répartis	8,934,956	(374,804)	-	8,560,152
	<u>11,434,956</u>	<u>(374,804)</u>	<u>-</u>	<u>11,060,152</u>

Les notes suivantes font partie intégrante de ces états financiers.

Administration portuaire de Port Alberni
États consolidés des recettes et dépenses
Exercice terminé le 31 décembre 2021

	2021 \$	2020 \$
Recettes		
Exploitation	4,837,692	3,642,168
Revenu de placements	10,473	28,407
	4,848,165	3,670,575
Frais sur les produits bruts (<i>note 11</i>)	93,186	69,662
	<u>4,754,979</u>	<u>3,600,913</u>
Dépenses		
Accord avec la Ville de Port Alberni (<i>note 12</i>)	194,317	95,000
Achats de carburant	153,634	103,021
Assurances	177,617	157,884
Baux	219,568	210,386
Réparations et entretien	265,569	169,186
Fournitures, service et baux	513,508	374,894
Services publics	352,900	256,780
Salaires et avantages sociaux	2,052,759	1,978,542
	3,929,872	3,345,693
Revenu des activités avant autres éléments	825,107	255,220
Autres produits (charges)		
Amortissement	(565,626)	(630,214)
Gains sur vente des avoirs	381,769	190
	<u>(183,857)</u>	<u>(630,024)</u>
Résultat (perte) et résultat étendu (perte) pour l'exercice	<u>641,250</u>	<u>(374,804)</u>

Les notes suivantes font partie intégrante de ces états financiers.

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

	2021 \$	2020 \$
Activités d'exploitation		
Excédent (insuffisance) des revenus sur les dépenses	641,250	(374,804)
Éléments sans incidence sur l'encaisse :		
Amortissement	565,626	630,214
Gains sur vente des avoirs	381,769	(190)
	<u>825,107</u>	<u>255,220</u>
Variations des éléments hors caisse du fonds de roulement :		
Débiteurs	(11,012)	(144,954)
Prêts en cours	-	(49,998)
Stocks	4,007	(1,879)
Créditeurs et charges à payer	(191,295)	267,238
Revenus reportés	21,093	(63,069)
Charges payées d'avance	(6,337)	26,702
Dépôts de garantie	148,340	65,675
	<u>(35,204)</u>	<u>99,715</u>
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	<u>789,903</u>	<u>354,935</u>
Activités de placement		
Acquisition de biens immobiliers et d'équipement	(355,576)	(1,910,640)
Produit net de la vente de biens immobiliers et d'équipement	405,705	190
Flux de trésorerie liés aux activités de placement	<u>50,129</u>	<u>(1,910,450)</u>
Activités de financement		
Subventions gouvernementales reçues	25,000	1,090,000
Augmentation (diminution) des flux de trésorerie	865,032	(465,515)
Encaisse et placements à court terme - début de l'exercice	<u>3,623,888</u>	<u>4,089,403</u>
Encaisse et placements à court terme - fin de l'exercice (note 3)	<u>4,488,920</u>	<u>3,623,888</u>

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

1. Opérations commerciales

L'Administration portuaire de Port Alberni (l'« Administration portuaire ») s'est constituée en société le 1^{er} juillet 1999 en vertu de l'article 10 de la Loi maritime du Canada (LMC) et des lettres patentes de prorogation délivrées par le ministre des Transports. Le siège social de l'Administration portuaire est situé au 2750 Harbour Rd, Port Alberni (Colombie-Britannique).

L'Administration portuaire rapporte des revenus provenant de différentes sources dont un port de navigation hauturière, la gestion de marinas et des concessions immobilières.

L'Administration portuaire est exemptée de l'impôt sur les bénéfices puisqu'elle paie des frais sur les produits bruts (allocation fédérale) comme exigé par les lettres patentes en vertu de la LMC.

2. Principales conventions comptables

Méthode de présentation

Les états financiers ont été préparés en vertu des Normes internationales d'information financière (NIIF). Les conventions comptables de l'Administration portuaire et l'information financière présentée sont conformes aux recommandations du Conseil des normes comptables internationales (CNCI). Tous les montants sont indiqués en dollars canadiens. Les états financiers ont été préparés en fonction des coûts historiques. Ils comprennent les principales conventions comptables suivantes, qui ont été suivies de façon cohérente à tous égards importants :

Les états financiers de l'Administration portuaire de Port Alberni pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 ont été approuvés – et leur publication autorisée – par le conseil d'administration le 30 mars 2022.

Base de la consolidation

Les états financiers comprennent les comptes de l'Administration portuaire ainsi que sa filiale à cent pour cent The Dock + Foods Inc. (The Dock). Par conséquent, les chiffres au 31 décembre 2021 indiquent la situation financière de The Dock et les résultats de son exploitation pour l'année qui s'achève. Les résultats d'exploitation de The Dock sont inclus dans les états financiers à partir de sa date de constitution en société le 9 mars 2021. Tous les soldes et transactions entre les sociétés ont été éliminés.

Jugements, estimations et hypothèses sur les principales conventions comptables

La préparation des états financiers de l'Administration portuaire, conformément aux NIIF, exige que la direction émette des jugements, des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des revenus, des dépenses, des actifs et des passifs présentés ainsi que sur la divulgation de passifs éventuels à la date du bilan. Des incertitudes en matière de ces estimations et hypothèses pourraient entraîner des résultats qui exigeraient d'ajuster matériellement la valeur comptable de l'actif ou du passif affecté à l'avenir.

Ces estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées régulièrement. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée si la révision n'affecte que cette période, ou dans la période de la révision et des périodes futures si la révision affecte à la fois les périodes actuelles et futures.

Instruments financiers

L'Administration portuaire regroupe ses instruments financiers en différentes classes fondées sur leur nature et leurs caractéristiques. La direction détermine la classification dans les catégories suivantes lors de la constatation initiale des instruments, qui correspond normalement à la date d'acquisition :

(suite page suivante)

2. Principales conventions comptables (suite)

i) Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Cette catégorie comprend les instruments financiers détenus à des fins de vente à court terme. Tous les instruments faisant partie de cette catégorie doivent correspondre à la définition des actifs financiers détenus à des fins d'échange. Ils sont classifiés en actifs à court terme et comprennent l'encaisse et les placements à court terme.

Les actifs classifiés dans cette catégorie sont initialement évalués à leur juste valeur, et les frais de transaction sont portés à l'état des résultats. Par la suite, les actifs financiers sont évalués à leur juste valeur, et les gains et pertes latents sont constatés par le biais du compte de résultats.

ii) Placements détenus jusqu'à échéance

Cette catégorie comprend les instruments financiers non dérivés possédant des primes fixes ou déterminables et des échéances fixes que l'Administration portuaire compte fermement détenir (et en a les moyens) jusqu'à échéance. Ils diffèrent de ceux que l'Administration portuaire désigne, sur évaluation initiale, comme étant à leur juste valeur par le biais du compte de résultats ou disponibles pour la vente, ou ceux qui correspondent à la définition des prêts et créances. L'Administration portuaire ne possède aucun instrument dans cette catégorie.

Les placements détenus jusqu'à échéance sont évalués au coût après amortissement suivant la méthode du taux d'intérêt réel moins la provision pour moins-value, s'il y a lieu.

iii) Prêts et créances

Cette catégorie comprend les instruments financiers non dérivés possédant des primes fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés dans un marché actif. Ils sont classifiés comme des actifs à court terme lorsqu'ils seront réalisés à moins de 12 mois de la date de déclaration; autrement, ils sont classifiés comme des actifs à long terme. Les instruments classifiés dans cette catégorie sont des débiteurs.

Les prêts et créances sont évalués au coût après amortissement suivant la méthode du taux d'intérêt effectif moins une provision appropriée pour les créances douteuses.

iv) Actifs financiers disponibles à la vente

Cette catégorie comprend les instruments financiers non dérivés qui sont désignés comme tels lors de leur évaluation initiale ou qui ne sont classifiés dans aucune des autres catégories. L'Administration portuaire ne possède aucun instrument dans cette catégorie.

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, et leurs gains et pertes non réalisés sont comptabilisés dans d'autres résultats ou pertes étendus. Lors de la vente de l'actif, les gains ou pertes cumulés dans d'autres résultats étendus sont reclassés dans l'état des résultats.

v) Passifs financiers à leur juste valeur par le biais du compte de résultats

Cette catégorie comprend les passifs financiers détenus à des fins d'échange. Les passifs classés dans cette catégorie sont évalués à leur juste valeur, et leurs gains et pertes non réalisés sont comptabilisés dans le compte de résultats. L'Administration portuaire ne possède aucun instrument dans cette catégorie.

vi) Autres passifs financiers

Cette catégorie comprend d'autres passifs financiers qui sont initialement évalués à leur juste valeur moins les coûts de transaction. Les instruments classifiés dans cette catégorie sont les créditeurs et les charges à payer.

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

2. Principales conventions comptables (suite)

Les autres passifs financiers sont évalués au coût après amortissement suivant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Tous les actifs financiers sauf ceux qui sont comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats font l'objet d'un examen annuel; ils peuvent ainsi être dévalués et dépréciés lorsqu'il y a des preuves de dépréciation.

Encaisse et placements à court terme

La politique de l'Administration portuaire consiste à divulguer les soldes bancaires liés à l'encaisse et aux placements à court terme, y compris les découverts bancaires avec des soldes qui fluctuent souvent entre un solde positif et un solde découvert et les placements à court terme dotés d'une échéance de trois mois ou moins à partir de la date d'achat.

Stocks

Les stocks sont évalués au moindre coût et à la valeur de réalisation nette, le coût étant déterminé selon la méthode du premier entré, premier sorti (PEPS). La valeur de réalisation nette est le prix de vente estimé dans le cours normal des affaires, moins les frais de vente variables pertinents.

Le coût des stocks comprend tous les coûts d'achat, les coûts de conversion et les autres coûts engagés pour amener les stocks à leur emplacement et leur condition actuels. Les coûts d'achat comprennent le prix d'achat, les droits d'importation et les taxes non recouvrables, les frais de transport et de manutention et les autres coûts directement attribuables à l'acquisition de biens finis, de matériaux ou de services. Les coûts de conversion comprennent les coûts directs liés aux matériaux et à la main-d'œuvre, ainsi qu'une allocation systématique pour les coûts indirects fixes et variables engagés lors de la conversion de matériaux en produits finis.

Biens immobiliers et équipement

Les biens immobiliers et l'équipement sont comptabilisés au coût historique, moins toute dépréciation cumulée et toute moins-value. Les coûts historiques comprennent tous les coûts directement attribuables à l'acquisition. Les terrains ne sont pas amortis. Les autres biens immobiliers ou équipements sont amortis lorsque ces biens ont des durées de vie utiles homogènes, au moyen de la méthode linéaire. Le coût initial est ainsi déprécié à la valeur résiduelle au cours de la durée de vie utile estimative des biens, comme suit :

Immeubles et stationnement	5-10 %	méthode de l'amortissement dégressif
Développements	2,5-10 %	méthode de l'amortissement dégressif
Équipement	5-30 %	méthode de l'amortissement dégressif
Coûts d'exploration	5 ans	méthode linéaire
Flotteurs	10 %	méthode de l'amortissement dégressif
Mobilier	20-100 %	méthode de l'amortissement dégressif
Havres	5-100 %	méthode de l'amortissement dégressif
Marinas	2,5-20 %	méthode de l'amortissement dégressif
Terminaux	2,5-10 %	méthode de l'amortissement dégressif
Véhicules	20 %	méthode de l'amortissement dégressif
Quais	10 %	méthode de l'amortissement dégressif

(suite page suivante)

2. Principales conventions comptables (suite)

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus afin de générer un revenu de location ou une plus-value (ou les deux), mais pas aux fins suivantes : vente dans le cours normal des affaires; utilisation pour la production ou l'offre de biens ou services; fins administratives. Les immeubles de placement sont évalués au moyen de la méthode de comptabilisation au prix d'acquisition et font partie des biens immobiliers et de l'équipement. L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire. Les détails sur la durée de vie utile des immeubles sont abordés dans la section Biens immobiliers et équipement.

Contributions gouvernementales différées

Les subventions gouvernementales sont comptabilisées dans le compte de l'amortissement de façon systématique au cours des périodes dans lesquelles l'entité reconnaît comme des dépenses les coûts associés que les subventions sont censées couvrir et ce, par le biais du compte de résultats.

Constatation des produits

Les revenus générés par les droits d'amarrage et de camping sont constatés sur la durée du contrat, compte tenu des politiques en vigueur s'appliquant à la résiliation anticipée. Les revenus de location sont constatés au cours de la durée du bail. Les revenus non constatés sont comptabilisés en tant que revenus reportés. Tous les autres revenus sont constatés à la réception.

Dépréciation des actifs à long terme

Les actifs à long terme sont constitués par les biens immobiliers et l'équipement. L'Administration portuaire soumet les actifs à long terme à des tests de dépréciation lorsque des événements ou des circonstances indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur le montant recouvrable. Ce dernier est soit la valeur d'usage, soit la juste valeur moins les frais de vente, selon le montant le plus élevé. Les actifs à long terme autres que la survalueur qui ont perdu de leur valeur font l'objet d'un examen en vue d'un éventuel recouvrement de la perte de dépréciation à la date des états financiers.

Paiements versés en remplacement d'impôts

Les paiements sont évalués par l'Administration portuaire conformément à la Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts. Les régularisations sont réévaluées chaque année et les charges, le cas échéant, sont inscrites dans les états financiers de la période en cours à partir des meilleures informations accessibles.

(suite page suivante)

2. Principales conventions comptables (suite)

Baux

L'Administration portuaire en tant que preneur à bail

Pour tout nouveau contrat conclu, l'Administration portuaire examine si celui-ci consiste en, ou contient, un bail. Un bail se définit comme « tout contrat, ou une partie de contrat, qui confère le droit d'utiliser un actif (l'actif sous-jacent) pendant une période donnée en échange d'une contrepartie ». Pour pouvoir appliquer cette définition, l'Administration portuaire évalue si le contrat répond aux critères suivants :

- le contrat contient un actif identifié qui, soit se trouve explicitement dans le contrat, soit est implicitement spécifié comme étant identifié au moment où il est mis à la disposition de l'Administration portuaire;
- l'Administration portuaire a le droit d'obtenir la quasi-totalité des avantages économiques découlant de l'utilisation de l'actif identifié pendant toute la période d'utilisation, compte tenu de ses droits dans le cadre défini du contrat;
- l'Administration portuaire a le droit de décider de l'utilisation de l'actif identifié pendant toute la période définie. L'Administration portuaire évalue si elle a le droit de décider « comment et dans quel but » l'actif sera utilisé tout au long de la période définie.

Évaluation et comptabilisation des baux en tant que preneur à bail

À la date de début du bail, l'Administration portuaire comptabilise un actif de droit d'utilisation ainsi qu'une responsabilité relative au bail dans les états financiers. L'actif du droit d'utilisation est évalué au prix coûtant, qui est constitué de l'évaluation initiale de la responsabilité relative au bail, de tous les coûts directs initiaux encourus par l'Administration portuaire, et de l'estimation de tous les coûts de démantèlement et d'enlèvement de l'actif à la fin du bail, ainsi que de tous les paiements de location-bail effectués avant la date de début du bail (nets de toutes les incitations reçues).

L'Administration portuaire amortit les actifs du droit d'utilisation selon une méthode linéaire à partir de la date de début du bail jusqu'à la fin de la vie utile de l'actif du droit d'utilisation ou la fin de la durée du bail, selon la première éventualité. L'Administration portuaire évalue également la perte de valeur de l'actif liée au droit d'utilisation lorsque de tels indicateurs existent.

À la date d'entrée en vigueur, l'Administration portuaire évalue la responsabilité relative au bail à la valeur actualisée des paiements de location-bail impayés à cette date, actualisés à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de bail, si ce taux est facilement accessible, ou au taux d'accroissement de l'emprunt de l'Administration portuaire. Les paiements inclus dans l'évaluation de la responsabilité relative au bail sont constitués de paiements fixes (y compris fixes en substance), de paiements variables basés sur un indice ou un taux, de montants que l'on s'attend à devoir payer en vertu d'une garantie de valeur résiduelle et de paiements découlant d'options dont on peut raisonnablement être sûr qu'elles seront exercées.

Après l'évaluation initiale, le passif sera réduit pour les paiements effectués et augmenté pour les intérêts. Il sera réestimé pour tenir compte de toute réévaluation ou modification, ou si quelque changement se produit dans la substance des paiements fixes. Lorsque la responsabilité relative au bail est réévaluée, l'ajustement correspondant est reflété dans l'actif du droit d'utilisation, ou dans le compte de résultat si l'actif est déjà réduit à zéro.

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

2. Principales conventions comptables (suite)

L'Administration portuaire a choisi de comptabiliser les baux à court terme et les baux de biens de faible valeur en ayant recours à des expédients pratiques. Au lieu de comptabiliser un actif et un passif au titre du droit d'utilisation, les paiements y afférents sont comptabilisés comme une charge dans le compte de résultat selon une méthode linéaire pendant la durée du bail.

Avant l'adoption de la norme NIIF 16, l'Administration portuaire appliquait la norme IAS 17. Tous les baux étaient classés comme des baux d'exploitation. Les paiements de location-bail dans le cadre d'un bail d'exploitation simple étaient comptabilisés comme une charge selon une méthode linéaire pendant la durée du contrat.

L'Administration portuaire en tant que bailleur

Un bail consiste en un accord par lequel l'Administration portuaire, le bailleur, cède au locataire, le preneur à bail, en échange d'un paiement ou d'une série de paiements, le droit d'utiliser un actif, généralement un terrain et des bâtiments, pendant une période convenue. Les baux dans lesquels une partie importante des risques et des avantages de la propriété sont retenus par l'Administration portuaire sont classés comme des baux d'exploitation. Ceux-ci sont comptabilisés selon une méthode linéaire pendant la durée du contrat de bail. Ils sont classés comme des contrats de location-financement si les conditions du contrat transfèrent la quasi-totalité des risques et des avantages de la propriété au preneur. Au 31 décembre 2021, l'Administration portuaire n'avait souscrit aucun contrat de location-financement.

3. Encaisse et placements à court terme

L'encaisse et les placements à court terme de l'Administration portuaire sont détenus par des banques commerciales et des membres investisseurs. Il s'agit de valeurs à revenu fixe et à revenu garanti, comme l'exigent la Loi maritime du Canada et le règlement sur la gestion des administrations portuaires. L'encaisse et les équivalents de trésorerie comprennent les éléments suivants :

	2021	2020
	\$	\$
Encaisse	402,647	47,354
Placements à court terme	4,086,273	3,576,534
	<u>4,488,920</u>	<u>3,623,888</u>

4. Prêts en cours

L'Administration portuaire a émis des prêts en cours de 49 998 \$ (2020 : 49 998 \$) aux locataires au lieu de dépôts de garantie. Les prêts ne sont pas porteurs d'intérêts et arriveront à échéance le 1^{er} juillet 2022, de l'équipement ayant été placé en garantie.

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

5. Biens immobiliers et équipement

	Coût			31 décembre 2021 \$
	1 ^{er} janvier 2021 \$	Acquisitions \$	Dispositions \$	
Terminal				
Véhicules portuaires	109,557	-	-	109,557
Terminal - ports d'amarrage 1 et 2	4,918,580	16,726	-	4,935,306
Terminal - port d'amarrage 3	4,715,294	2,198	-	4,717,492
Terminal - équipement	1,803,649	6,385	1,239,471	570,563
	<u>11,547,080</u>	<u>25,309</u>	<u>1,239,471</u>	<u>10,332,918</u>
Fishermen's Harbour, rues Argyle et Water				
Développement sur la rue Argyle	6,425,378	-	-	6,425,378
Fisherman's Harbour	4,264,212	1,967	-	4,266,179
Quai de la rue Water	285,638	-	-	285,638
Flotteurs divers	22,948	-	-	22,948
	<u>10,998,176</u>	<u>1,967</u>	<u>-</u>	<u>11,000,143</u>
Biens immobiliers				
Port Fish - immeubles et équipement	3,486,161	238,523	-	3,724,684
Avenue Kingsway - stationnement	330,976	-	-	330,976
Immeuble du Centre maritime	254,764	-	-	254,764
Harbour Road	112,069	-	-	112,069
	<u>4,183,970</u>	<u>238,523</u>	<u>-</u>	<u>4,422,493</u>
Marinas				
Marina de China Creek	4,278,388	36,340	-	4,314,728
Marina de Clutesi Haven	2,491,197	45,632	-	2,536,829
Marina de Harbour Quay	5,195,291	7,805	-	5,203,096
	<u>11,964,876</u>	<u>89,777</u>	<u>-</u>	<u>12,054,653</u>
Administration				
Équipement lié à la protection environnementale	34,852	-	-	34,852
Coûts d'exploration	435,868	-	-	435,868
Coûts liés au havre	322,358	-	-	322,358
Mobilier et matériel de bureau	467,222	-	-	467,222
	<u>1,260,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,260,300</u>
	<u>38,043,763</u>	<u>355,576</u>	<u>1,239,471</u>	<u>39,070,507</u>

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

5. Biens immobiliers et équipement (suite)

	Amortissements cumulés				Valeur 2021 \$
	1 ^{er} janvier 2021 \$	Dépenses \$	Dispositions \$	31 décembre 2021 \$	
Terminal					
Véhicules portuaires	109,557	-	-	109,557	-
Terminal - ports d'amarrage 1 et 2	4,709,714	29,099	-	4,738,813	196,493
Terminal - port d'amarrage 3	3,464,957	27,375	-	3,492,332	1,225,160
Terminal - équipement	1,481,633	48,257	1,215,535	314,355	256,208
	<u>9,765,861</u>	<u>104,731</u>	<u>1,215,535</u>	<u>8,655,057</u>	<u>1,677,861</u>
Fishermen's Harbour, rues Argyle et Water					
Développement sur la rue Argyle	2,301,553	163,150	-	2,464,703	3,960,675
Fisherman's Harbour	1,672,420	140,444	-	1,812,864	2,453,315
Quai de la rue Water	203,006	9,181	-	212,187	73,451
Flotteurs divers	18,137	1,114	-	19,251	3,697
	<u>4,195,116</u>	<u>313,889</u>	<u>-</u>	<u>4,509,005</u>	<u>6,491,138</u>
Biens immobiliers					
Port Fish - immeubles et équipement	1,927,573	97,639	-	2,025,212	1,699,472
Avenue Kingsway - stationnement	330,976	-	-	330,976	-
Immeuble du Centre maritime	222,343	1,752	-	224,095	30,669
Harbour Road	112,069	-	-	112,069	-
	<u>2,592,961</u>	<u>99,391</u>	<u>-</u>	<u>2,692,352</u>	<u>1,730,141</u>
Marinas					
Marina de China Creek	3,122,954	72,469	-	3,195,423	1,119,305
Marina de Clutesi Haven	1,867,433	52,549	-	1,919,982	616,847
Marina de Harbour Quay	4,454,652	89,571	-	4,544,223	658,873
	<u>9,445,039</u>	<u>214,589</u>	<u>-</u>	<u>9,659,628</u>	<u>2,395,025</u>
Administration					
Équipement lié à la protection environnementale	34,852	-	-	34,852	-
Coûts d'exploration	174,348	87,174	-	261,522	174,346
Coûts liés au havre	320,310	2,048	-	322,358	-
Mobilier et matériel de bureau	455,212	4,592	-	459,804	7,418
	<u>984,722</u>	<u>93,814</u>	<u>-</u>	<u>1,078,536</u>	<u>181,764</u>
	<u>26,983,699</u>	<u>826,414</u>	<u>1,215,535</u>	<u>26,594,578</u>	<u>12,475,929</u>

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

5. Biens immobiliers et équipement (suite)

	Coût			31 décembre 2020 \$
	1 ^{er} janvier 2020 \$	Acquisitions \$	Dispositions \$	
Terminal				
Véhicules portuaires	109,557	-	-	109,557
Terminal - ports d'amarrage 1 et 2	4,903,888	14,692	-	4,918,580
Terminal - port d'amarrage 3	4,631,824	83,470	-	4,715,294
Terminal - équipement	1,802,038	1,611	-	1,803,649
	<u>11,447,307</u>	<u>99,773</u>	<u>-</u>	<u>11,547,080</u>
Fishermen's Harbour, rues Argyle et Water				
Développement sur la rue Argyle	6,425,378	-	-	6,425,378
Fisherman's Harbour	4,254,462	9,750	-	4,264,212
Quai de la rue Water	285,638	-	-	285,638
Flotteurs divers	22,948	-	-	22,948
	<u>10,988,426</u>	<u>9,750</u>	<u>-</u>	<u>10,998,176</u>
Biens immobiliers				
Port Fish - immeubles et équipement	1,888,872	1,597,289	-	3,486,161
Avenue Kingsway - stationnement	330,976	-	-	330,976
Immeuble du Centre maritime	254,764	-	-	254,764
Harbour Road	112,069	-	-	112,069
	<u>2,586,681</u>	<u>1,597,289</u>	<u>-</u>	<u>4,183,970</u>
Marinas				
Marina de China Creek	4,208,850	69,538	-	4,278,388
Marina de Clutesi Haven	2,400,524	90,673	-	2,491,197
Marina de Harbour Quay	5,160,540	34,751	-	5,195,291
	<u>11,769,914</u>	<u>194,962</u>	<u>-</u>	<u>11,964,876</u>
Administration				
Équipement lié à la protection environnementale	34,852	-	-	34,852
Coûts d'exploration	435,868	-	-	435,868
Coûts liés au havre	315,740	6,618	-	322,358
Mobilier et matériel de bureau	464,975	2,247	-	467,222
	<u>1,251,435</u>	<u>8,865</u>	<u>-</u>	<u>1,260,300</u>
	<u>38,043,763</u>	<u>1,910,639</u>	<u>-</u>	<u>39,954,402</u>

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

5. Biens immobiliers et équipement (suite)

	Amortissements cumulés				Valeur 2020 \$
	1 ^{er} janvier 2020 \$	Dépenses \$	Dispositions \$	31 décembre 2020 \$	
Terminal					
Véhicules portuaires	109,557	-	-	109,557	-
Terminal - ports d'amarrage 1 et 2	4 682,186	27,528	-	4,709,714	208,866
Terminal - port d'amarrage 3	3 441,308	23,649	-	3,464,957	1,250,337
Terminal - équipement	1 431,708	49,925	-	1,481,633	322,016
	<u>9 664,759</u>	<u>101,102</u>	<u>-</u>	<u>9,765,861</u>	<u>1,781,219</u>
Fishermen's Harbour, rues Argyle et Water					
Développement sur la rue Argyle	2,136,706	164,847	-	2,301,553	4,123,825
Fisherman's Harbour	1,530,576	141,844	-	1,672,420	2,591,792
Quai de la rue Water	193,825	9,181	-	203,006	82,632
Flotteurs divers	17,022	1,115	-	18,137	4,811
	<u>3,878,129</u>	<u>316,987</u>	<u>-</u>	<u>4,195,116</u>	<u>6,803,060</u>
Biens immobiliers					
Port Fish - immeubles et équipement	1,882,408	45,165	-	1,927,573	1,558,588
Avenue Kingsway - stationnement	330,976	-	-	330,976	-
Immeuble du Centre maritime	220,590	1,753	-	222,343	32,421
Harbour Road	112,069	-	-	112,069	-
	<u>2,546,043</u>	<u>46,918</u>	<u>-</u>	<u>2,592,961</u>	<u>1,591,009</u>
Marinas					
Marina de China Creek	3,045,784	77,170	-	3,122,954	1,155,434
Marina de Clutesi Haven	1,822,410	45,023	-	1,867,433	623,764
Marina de Harbour Quay	4,326,658	127,994	-	4,454,652	740,639
	<u>9,194,852</u>	<u>250,187</u>	<u>-</u>	<u>9,445,039</u>	<u>2,519,837</u>
Administration					
Équipement lié à la protection environnementale	34,852	-	-	34,852	-
Coûts d'exploration	87,174	87,174	-	174,348	261,520
Coûts liés au havre	312,740	7,570	-	320,310	2,048
Mobilier et matériel de bureau	450,052	5,160	-	455,212	12,010
	<u>884,818</u>	<u>99,904</u>	<u>-</u>	<u>984,722</u>	<u>275,578</u>
	<u>26,081,427</u>	<u>815,098</u>	<u>-</u>	<u>26,983,699</u>	<u>12,970,703</u>

6. Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent l'immeuble Port Fish et l'immeuble du Centre maritime. Les revenus de l'Administration portuaire comprennent les revenus de location provenant des immeubles de placement de l'ordre de 123,581 \$ (2020 : 124,780 \$). La note 5 comprend une réconciliation des valeurs comptables des immeubles de placement, y compris leurs valeurs comptables brutes et amortissements cumulés.

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

7. Contributions gouvernementales différées

L'Administration portuaire a reçu les contributions gouvernementales ci-dessous :

	2021 \$	2020 \$
Solde, début de l'exercice	4,892,439	3,987,324
Montant constaté de l'amortissement	(260,790)	(184,885)
Montants reçus pendant l'exercice	25,000	1,090,000
Solde, fin de l'exercice	4,656,649	4,892,439

8. Réserve pour l'entretien et le développement du havre

L'Administration portuaire a affecté de l'avoir, classé dans la rubrique « Entretien et développement du havre », d'un montant de 2,500,000 \$ (2020 : 2,500,000 \$). Ces fonds serviront aux futurs travaux d'amélioration et de développement des terminaux, des marinas et du port.

9. Engagements

L'Administration portuaire détient un bail principal à long terme de la Province de la Colombie-Britannique pour la gestion des biens immobiliers provinciaux situés dans et le long de l'Alberni Inlet. Cette entente de bail est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1986 et prendra fin le 31 décembre 2023. Durant la période qui s'est terminée le 31 décembre 2021, l'Administration portuaire a touché 50 % des recettes.

L'Administration portuaire détient un bail à long terme (prenant fin le 31 décembre 2029) du district régional d'Alberni-Clayoquot pour l'exploitation d'un terrain de camping. L'Administration doit verser au district régional un loyer annuel équivalant à 2,4 % des recettes du terrain de camping. Un nouveau taux de location est à l'étude. Le bail comporte une clause de résiliation d'un an pour l'Administration portuaire et de cinq ans pour le district régional.

L'Administration portuaire détient également un bail de la Ville de Port Alberni en lien avec les propriétés de la marina de Clutesi Haven. Le bail viendra à échéance le 31 décembre 2039 et pourra être renouvelé pour une nouvelle période de 21 ans. Le loyer est de 1 \$ par an et peut être négocié d'un commun accord pour chaque période de cinq ans, la première ayant commencé le 1^{er} janvier 2015.

L'Administration portuaire détient un bail à long terme de la Province de la Colombie-Britannique pour les terrains de la marina de China Creek. Le bail arrivera à échéance le 31 janvier 2025. Les frais d'utilisation annuels sont de 4 % du revenu brut potentiel provenant des droits d'amarrage.

Le revenu total tiré des sous-locations pour 2021 est de 1,227,017 \$ (2020 : 997,445 \$). Les paiements variables de concessions immobilières en 2021 ont été de 20 747 % (2020 : 16,289 \$). Les flux de trésorerie en 2021 ont été de 532,464 \$ (2020 : 451,019 \$).

10. Approbation de prêt

L'Administration portuaire a conclu une entente avec une banque commerciale pour emprunter jusqu'à un million de dollars, pourvu que l'Administration fournisse en garantie un montant équivalent en placements. Le taux d'intérêt est le taux préférentiel de la banque. Il n'y avait aucun solde à verser à la fin de l'exercice.

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

11. Frais sur les produits bruts

Afin de maintenir ses lettres patentes en vigueur, l'Administration portuaire doit payer annuellement au ministre des Transports des frais sur ses produits bruts. Ces frais sont calculés au taux de 2 % pour la première tranche de 10 millions de dollars et à des taux variables par la suite.

12. Accord municipal - Ville de Port Alberni

Conformément à la Loi sur les paiements en remplacement d'impôts, l'Administration portuaire est tenue d'effectuer des paiements annuels à la ville de Port Alberni. En 2020, l'Administration portuaire et la Ville de Port Alberni possédaient un accord passé entre elles. L'Administration portuaire a versé 95,000 \$ au projet « DOCK+ Food Hub » en guise et lieu de paiement à la Ville. Cet accord a été conclu dans l'intérêt d'une collaboration continue sur des projets d'intérêt commun et au bénéfice de la collectivité. Ce montant a été comptabilisé comme faisant partie des apports en capital différés. En 2021, cette entente a pris fin et l'Administration portuaire a versé un paiement en remplacement d'impôts de 194,317 \$.

13. Gestion du capital

L'objectif de l'Administration portuaire dans la gestion de son capital est de financer ses activités et ses acquisitions de biens immobiliers et d'équipement. Le capital de l'Administration portuaire comprend des actifs et des passifs liquides. L'Administration portuaire n'est assujettie à aucune exigence relative au capital imposée de l'extérieur.

L'Administration portuaire gère son capital en fonction des changements dans les conditions économiques et de l'évaluation des risques. L'Administration portuaire possède suffisamment d'encaisse et de placements à court terme pour continuer de financer les activités du port.

	2021 \$	2020 \$
Encaisse et placements à court terme	4,488,920	3,623,888
Créditeurs et charges à payer	(644,068)	(835,360)
Excédent net	<u>3,844,852</u>	<u>2,788,528</u>

La direction estime que les engagements de l'Administration portuaire s'élèveront à 68,500 \$ (2020 : 408,500 \$) pour les biens immobiliers et l'équipement au cours du prochain exercice financier.

14. Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers de l'Administration portuaire et leurs valeurs comptables associées sont présentées dans le tableau suivant :

	2021		2020	
	Valeur comptable \$	Juste valeur \$	Valeur comptable \$	Juste valeur \$
Actifs financiers				
Prêts et créances				
Débiteurs	353,730	353,730	342,708	342,718
Juste valeur par le biais du compte de résultats				
Encaisse et placements à court terme	4,488,920	4,488,920	3,623,888	3,623,888
	<u>4,842,650</u>	<u>4,842,650</u>	<u>3,966,596</u>	<u>3,966,606</u>

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

14. Instruments financiers (suite)

	2021		2020	
	Valeur comptable \$	Juste valeur \$	Valeur comptable \$	Juste valeur \$
Passifs financiers				
Autres passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer	644,068	644,068	835,361	835,361
Dépôts de garantie	350,675	350,675	202,335	202,335
	<u>994,743</u>	<u>994,743</u>	<u>1,037,696</u>	<u>1,037,696</u>

Les instruments financiers qui sont évalués après constatation initiale à leur juste valeur sont classifiés selon la hiérarchie de juste valeur suivante afin d'en établir la juste valeur :

- i) Niveau 1 – les évaluations de la juste valeur sont calculées en fonction du prix de marché coté d'actifs identiques.
- ii) Niveau 2 – les évaluations de la juste valeur sont calculées au moyen de techniques d'évaluation mises au point à partir de données de marché observables pour des actifs ou des passifs semblables.
- iii) Niveau 3 – les évaluations de la juste valeur sont calculées au moyen de techniques d'évaluation mises au point sans données de marché observables.

La juste valeur de l'encaisse et des placements à court terme a été déterminée au niveau 1, puisque les valeurs marchandes étaient disponibles. La juste valeur des créditeurs, des débiteurs et des charges à payer est semblable à leur valeur comptable en raison de la nature « court terme » de ces instruments.

15. Risques financiers et concentration des risques

Politiques relatives à la gestion des risques

L'Administration portuaire, par le biais de ses instruments financiers, est exposée à une gamme de risques financiers : risque de crédit, risque d'illiquidité et risque du marché (dont le risque de change, le risque de taux et les autres risques de prix). La section ci-dessous examine la nature et la portée des risques à la fin de la période visée par les états financiers. Il n'y a pas eu de changements significatifs concernant l'exposition au risque de l'Administration portuaire par rapport à l'exercice précédent.

Risque de crédit

Le risque de crédit est constitué par le potentiel de perte financière si l'une des parties dans une transaction manque à ses obligations. L'Administration portuaire est exposée à un risque de crédit en lien avec ses débiteurs. Afin de réduire le risque, l'Administration portuaire s'est dotée de politiques sur le crédit qui comprennent l'analyse de la situation financière de ses clients ainsi que des examens réguliers de leurs plafonds de crédit. On établit une provision pour les créances douteuses lorsque les facteurs entourant le risque de crédit de montants précis, de tendances historiques et d'autres données indiquent qu'une certaine somme pourrait ne pas être recouvrable. À la fin de l'exercice, une provision de 13,255 \$ (2020 : 14,134 \$) a été comptabilisée pour créances douteuses. Le risque de crédit auquel l'Administration portuaire est exposée n'est pas important.

(suite page suivante)

Administration portuaire de Port Alberni
Notes sur les états financiers consolidés
Exercice terminé le 31 décembre 2021

15. Risques financiers et concentration des risques (suite)

Risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité est constitué par le risque que l'Administration portuaire ait des difficultés à remplir ses obligations. L'Administration portuaire gère ce risque en conservant une Réserve pour l'entretien et le développement du havre et un niveau suffisant d'encaisse et de placements à court terme. Le risque d'illiquidité auquel l'Administration portuaire est exposée n'est pas important.

Risque de change

Le risque de change est constitué par le risque que la juste valeur ou les futurs flux de trésorerie d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans le cours de devises étrangères. Le risque de change auquel l'Administration portuaire est exposée n'est pas important.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est constitué par le risque que la juste valeur ou que les futurs flux de trésorerie d'un instrument financier fluctueront en raison des changements dans les taux d'intérêt du marché.

Les placements à court terme de l'Administration portuaire sont exposés à un risque de taux d'intérêt. L'Administration portuaire gère ce risque en détenant des placements conformes à la Loi maritime du Canada. Le risque de taux d'intérêt auquel l'Administration portuaire est exposée n'est pas important.

Autres risques de prix

Les autres risques de prix sont constitués par le risque que la juste valeur ou les futurs flux de trésorerie d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les valeurs marchandes autres que ceux découlant du risque de taux ou du risque de change. L'Administration portuaire gère ces risques en choisissant des placements conformes à la Loi maritime du Canada.

16. Rémunération

Selon le paragraphe 37(3) de la Loi maritime du Canada, l'Administration portuaire est tenue de mentionner, dans ses états financiers annuels, la rémunération versée aux administrateurs et au président-directeur général (PDG). Elle s'établit comme suit pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 :

	Salaires et rémunération \$	Autres avantages \$	Total \$
S. Chrest - Administratrice	12,950	-	12,950
J. Cook - Administrateur	11,550	-	11,550
R. Crema - Administrateur	6,983	-	6,983
C. Dick - Administratrice	10,500	-	10,500
A. Elias - Administrateur	5,250	-	5,250
A. Haggard - Administrateur	10,500	-	10,500
D. Jonsson - Administrateur	10,500	-	10,500
K. McRae- Administrateur	6,300	-	6,300
Z. Knezevic - PDG	165,000	23,536	188,536
	<u>239,533</u>	<u>23,536</u>	<u>263,069</u>