

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS PHOENIX LAND

registrikood: 10094195

tänava/talu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: phoenixland@phoenixland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Võlad tarnijatele	17
Lisa 13 Eraldised	18
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 15 Aktsiakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Intressikulud	21
Lisa 23 Intressitulud	21
Lisa 24 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

2016 aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt oma territooriumi haldamise, ruumide üürileandmise ning elektrimüügiga. Paraleelselt eelnimetatud tegevustega alustas ettevõtte oma territooriumi väljaarendamist kinnitatud detailplaneeringu raames. Selleks sõlmiti koostööleping arendusettevõtte Hopsor OÜ'ga, kelle ülesandeks oli organiseerida ning juhtida Manufaktuuri tn 4 kortermajade projekteerimistööd, eesmärgiga jõuda korterelamute ehitusloani 2017 alguses.

Lisaks uutele arendustele realiseeris ettevõtte edukalt oma Rimi kaubanduskeskuse projekti väljudes sellest hea kasumiga.

Tulemused

Phoenix Land AS-i müügikäive 2016. aastal oli 615,2 tuh. Euro (2015: 700,2 tuh. Euro). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 61% (2015: 69%) kogutulust, elektrienergia edasimüügi tulu väljaspool enda territooriumilt ullatas 35% (2015: 28%) ning muude teenuste müük nagu aastalgi 2015 moodustas 3% kogutulust.

Töötajad

2016. aastal oli keskmine töötajate arv nagu aastalgi 2014 oli 17 töötajat.

Majandusaasta tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga olid 216,7 tuh. Euro (2015: 255,2 tuh. Euro). Majandusaastal juhatuseliikmetele on arvestatud tasu kokku summas 59,1 tuh. Euro.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017 aastal kavatseb ettevõtte alustada planeeritava elamuarenduse esimese paarismaja ehitustöödega. Aasta alguses sõlmis ettevõtte 50/50 partnerlepingu arendusettevõtte Hepsor OÜ'ga, kellega koos hakatakse ka eelnimetatud arendust realiseerima. Lisaks elamuarendusele on plaanis ettevõtte territooriumile rajada Skandinaavia uusim ja moodsaim filmilinnak. Nimetatud projekti autorid ja initsiaatorid tegelevad sel aastal projekteerimistöödega, eesmärgiga alustada 2018 aastal ehituse ja projekti elluviimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 093	122 094	2
Nõuded ja ettemaksed	443 169	505 354	3
Kokku käibevarad	488 262	627 448	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 850 000	19 080 000	7
Materiaalsed põhivarad	84 989	27 468	8
Kokku põhivarad	16 934 989	19 107 468	
Kokku varad	17 423 251	19 734 916	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	91 729	10
Võlad ja ettemaksed	114 363	175 409	11
Eraldised	10 570	11 526	13
Kokku lühiajalised kohustised	124 933	278 664	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 717 678	3 991 512	10
Võlad ja ettemaksed	186 446	173 718	11
Eraldised	14 726	25 247	13
Kokku pikaajalised kohustised	2 918 850	4 190 477	
Kokku kohustised	3 043 783	4 469 141	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	15
Kohustuslik reservkapital	3 519 924	3 513 527	
Muud reservid	12 899 573	13 675 572	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 975 353	-22 096 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-110 308	127 942	
Kokku omakapital	14 379 468	15 265 775	
Kokku kohustised ja omakapital	17 423 251	19 734 916	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	615 180	700 206	16
Muud äritulud	11 784	56 316	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-196 642	-189 605	18
Mitmesugused tegevuskulud	-158 602	-117 163	19
Tööjõukulud	-216 653	-255 227	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-952	-674	8
Muud ärikulud	-135 503	-22 712	21
Ärikasum (kahjum)	-81 388	171 141	
Intressitulud	153	144	23
Intressikulud	-29 073	-43 343	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-110 308	127 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-110 308	127 942	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatud info on kajastatud tahandetes eurodes, kui ei ole spetsifitseeritud teisiti.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogudis äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistgevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale eurot. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Investeeringud tütarettevõtetesse on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete

esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulud, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulud, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi võimaldamiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulude koosseisu on võetud edasiesitatavad kommunaalkulud, maamaks, haldamisega seotud hoolus- ja remondikulud, otseselt seotud tööjõukulud ning 50% administratiivpersonalit tööjõu kuludest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina varudes ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Masinad ja seadmed 20%
Arvutustehnika 20%
Inventar ja muu 20%-50%

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast, mis on 5 – 10 aastat. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirenti alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirenti finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirenti netoinvesteeringu jäägi suhtes samas.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sõltuvalt kas renditakse välja kinnisvarainvesteeringut või materiaalsel põhivaral. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja

amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil

kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Phoenix Land aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
3. teisi emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
4. tegev- ja kõrgemat juhtkonda, nende lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	45 049	122 088
Kassa	44	6
Kokku raha	45 093	122 094

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	65 783	65 783	4
Ostjatelt laekumata arved	65 999	65 999	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-216	-216	
Muud nõuded	376 992	376 992	6
Laenunõuded	375 739	375 739	
Intressinõuded	1 253	1 253	
Ettemaksed	394	394	
Tulevaste perioodide kulud	394	394	
Kokku nõuded ja ettemaksed	443 169	443 169	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	61 940	61 940	4
Ostjatelt laekumata arved	81 203	81 203	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 263	-19 263	
Muud nõuded	387 883	387 883	6
Laenunõuded	386 774	386 774	
Intressinõuded	1 109	1 109	
Ettemaksed	55 531	55 531	
Tulevaste perioodide kulud	55 531	55 531	
Kokku nõuded ja ettemaksed	505 354	505 354	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	65 999	81 202	
Ostjatelt laekumata arved	64 649	79 852	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 350	1 350	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-216	-19 263	
Kokku nõuded ostjate vastu	65 783	61 939	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 091	4 048
Üksikisiku tulumaks	6 597	10 014
Erisoodustuse tulumaks	440	396
Sotsiaalmaks	12 516	18 102
Kohustuslik kogumispension	440	794
Töötuskindlustusmaksed	714	1 155
Aktsiisimaks	1 746	1 634
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 544	36 143

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	375 739	375 739			
Laenunõue mitteseotud osapoollele	372 863	372 863	0%	EUR	2017
Laenunõue seotud osapoollele	2 876	2 876	5%	EUR	Tähtajatu
Intressinõuded	1 253	1 253			
Intressinõue seotud osapoollele	1 253	1 253		EUR	Tähtajatu
Kokku muud nõuded	376 992	376 992			
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	386 774	386 774			
Laenunõue mitteseotud osapoollele	383 898	383 898	0%	EUR	2016
Laenunõue seotud osapoollele	2 876	2 876	5%	EUR	Tähtajatu
Intressinõuded	1 109	1 109			
Intressinõue seotud osapoollele	1 109	1 109		EUR	Tähtajatu
Kokku muud nõuded	387 883	387 883			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	19 060 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
31.12.2015	19 080 000
Müügid	-2 230 000
31.12.2016	16 850 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	372 297	485 547
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-180 203	-194 143

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014							
Soetusmaksumus	6 711	4 988	11 699				11 699
Akumuleeritud kulum	-6 711	-2 924	-9 635				-9 635
Jääkmaksumus	0	2 064	2 064				2 064
Ostud ja parendused		920	920	25 158		25 158	26 078
Muud ostud ja parendused		920	920	25 158		25 158	26 078
Amortisatsioonikulu		-674	-674				-674
31.12.2015							
Soetusmaksumus	6 711	5 908	12 619	25 158		25 158	37 777
Akumuleeritud kulum	-6 711	-3 598	-10 309	0		0	-10 309
Jääkmaksumus	0	2 310	2 310	25 158		25 158	27 468
Ostud ja parendused	4 912		4 912	65 557	4 787	70 344	75 256
Muud ostud ja parendused	4 912		4 912	65 557	4 787	70 344	75 256
Amortisatsioonikulu	-287	-665	-952				-952
Müügid	-4 625		-4 625				-4 625
Muud muutused				-12 158		-12 158	-12 158
31.12.2016							
Soetusmaksumus	6 711	5 908	12 619	78 557	4 787	83 344	95 963
Akumuleeritud kulum	-6 711	-4 263	-10 974	0	0	0	-10 974
Jääkmaksumus	0	1 645	1 645	78 557	4 787	83 344	84 989

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	6 250	
Transpordivahendid	6 250	
Kokku	6 250	

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	303 919	420 352

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	9 122	9 379
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	1 919	2 624
1-5 aasta jooksul	480	2 399

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	2 398 120		2 398 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 717 678		2 717 678				
Laenukohustised kokku	2 717 678		2 717 678				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Nordea Bank Plc Finland Eesti Filiaal'ist	1 365 563	91 729	1 273 834		6k. Euribor +2,0%	EUR	15.11.2018
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	2 398 120		2 398 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Pikaajalised laenud kokku	4 083 241	91 729	3 991 512				
Laenukohustised kokku	4 083 241	91 729	3 991 512				

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	39 981	39 981		12
Võlad töövõtjatele	26 548	26 548		
Maksuvõlad	26 544	26 544		5
Muud võlad	186 446		186 446	
Intressivõlad	186 446		186 446	
Saadud ettemaksed	21 290	21 290		
Tulevaste perioodide tulud	54	54		
Muud saadud ettemaksed	21 236	21 236		
Kokku võlad ja ettemaksed	300 809	114 363	186 446	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	49 589	49 589		12
Võlad töövõtjatele	25 772	25 772		
Maksuvõlad	36 143	36 143		5
Muud võlad	173 718		173 718	
Intressivõlad	173 718		173 718	
Saadud ettemaksed	63 905	63 905		
Tulevaste perioodide tulud	35	35		
Muud saadud ettemaksed	63 870	63 870		
Kokku võlad ja ettemaksed	349 127	175 409	173 718	

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 860	42 179	
Võlad teistele emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	7 121	7 410	
Kokku võlad tarnijatele	39 981	49 589	11

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2015
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	47 238	855	-11 320	36 773
Kokku eraldised	47 238	855	-11 320	36 773
	31.12.2015	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	36 773		-11 477	25 296
Kokku eraldised	36 773		-11 477	25 296

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Allutatud laen emattevõtelt	12 899 572	13 675 572
Kokku tingimuslikud kohustised	12 899 572	13 675 572

Ettevõtte ei teki allutatud laenu tagastamise kohustust enne, kui ettevõtte omakapital jääb mitte väiksemaks kui Äriseadustikus nõutud piir pärast antud laenu tagastamist. Vastava otsustamise aluseks on auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne. Laenult ei arvestata ega maksta intresse seni kuni laenu kajastatakse ettevõtte omakapitali koosseisus.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	615 180	700 206
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	615 180	700 206
Kokku müügitulu	615 180	700 206
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	303 919	420 352
Kommunaalteenused	68 378	65 195
Elektrienergia edasi müük väljaspool enda territooriumilt	215 903	192 495
Muud teenused	26 980	22 164
Kokku müügitulu	615 180	700 206

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 625	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	20 000
Kasum valuutakursi muutustest	333	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 579	14 315
Kindlustushüvitised	0	6 339
Kasum varem moodustatud reservide korrigeerimisest	0	9 098
Muud	247	6 564
Kokku muud äritulud	11 784	56 316

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 464	7 569
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 804	2 526
Energia	184 789	177 928
Elektrienergia	184 789	177 928
Maakleritele tasutud vahendustasud	1 585	1 582
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	196 642	189 605

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	37 588	35 664
Elektrienergia	37 588	35 664
Mitmesugused bürookulud	9 365	8 936
Lähetuskulud	0	3 922
Koolituskulud	200	79
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	188	2 227
Auditeerimiskulud	2 072	2 070
Juriidilised kulud ja notaritasud	8 838	3 285
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	23 823	21 916
Kindlustusmaksed	2 162	2 218
Hooldus-, valve- ja remondikulud	41 422	21 629
Projektide ja konsultatsioonide kulud	18 312	0
Riigilõivud	1 691	2 076
Laenulepingute tasud	410	0
Reklaami ja marketingu kulud	1 071	1 208
Erisoodustused, esinduskulud, erisoodustusmaksud, tulumaks	9 225	9 931
Muud	2 235	2 002
Kokku mitmesugused tegevuskulud	158 602	117 163

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	162 559	192 800
Sotsiaalmaksud	54 094	62 427
Kokku tööjukulud	216 653	255 227
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	12

Lisa 21 Muud ärikuuld

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	60 000	0
Kahjum valuutakursi muutustest	80	590
Kohalikud ja riiklikud maksud	20 288	20 287
Realiseerimata projekti kulud	53 712	0
Muud	1 423	1 835
Kokku muud ärikulud	135 503	22 712

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	29 019	43 343
Intressikulu kapitalirendilt	54	0
Kokku intressikulud	29 073	43 343

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressituluhoiustelt	9	0
Intressitululaenudelt	144	144
Kokku intressitulud	153	144

Lisa: Intressitulud, lisainformatsioon

Eelnevalt lisas "muud finantstulud ja -kulud" näidatud intressitulud on alates 2015.a. võetud käesoleva lisa koosseisu.

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tolaram-Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tolaram Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	942	2 911 246	942	2 898 806
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 537		4 393	

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	93			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 613	9 440	1 775	10 218
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 224		1 844

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	59 140	84 750

Saadud/antud laenud ja saadud/antud laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi ja valuutukursi muutusest tingitud saldode muutusi.

Ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusi ja -kulusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2017

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	17.03.2017
TARVO TEDER	Juhatuse liige	17.03.2017

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS PHOENIX LAND aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS PHOENIX LAND (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

17.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	17.03.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 975 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-110 308
Kokku	-22 085 661
Katmine	
Kokku	-22 085 661

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	615180	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	phoenixland@phoenixland.ee