

10401950

Õige väärtus
Registrikoode
SISSITULETUS

25.03.2008

36 l. 01.0001

AS Phoenix Land

2008. a. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kopli 35 , Tallinn, EE0090
Äriregistri kood:	10094195
Telefon:	+372 612 9201, +372 612 9202
Faks:	+372 660 3500
E-post:	phoenixland@phoenixland.ee
Internetilehekülg	www.baltex.ee
Audiitor:	Taavo Savik

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2008-31.12.2008

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid:

- sõltumatu audiitori aruanne;
- müügitulu tegevusalade lõikes vastavalt eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (skeem 1)	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED	17
LISA 3 MAKSUD	17
LISA 4 MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	17
LISA 5 VARUD	18
LISA 6 MÜÜGIOOTEL PÕHIVARAD	18
LISA 7 TÛTARETTEVÕTJAD	18
LISA 8 KINNISVARAINVESTEERINGUD	19
LISA 9 MATERIAALNE PÕHIVARA	20
LISA 10 KASUTUSRENT	21
LISA 11 LÜHI- JA PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED	22
LISA 12 VÕLAD JA ETTEMAKSED	23
LISA 13 MUUD LÜHIAJALISED VÕLAD	24
LISA 14 LÜHI- JA PIKAAJALISED ERALDISED	24
LISA 15 SIHTFINATNSEERIMINE	25
LISA 16 OMAKAPITAL	25
LISA 17 MÜÜGITULU	25
LISA 18 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	26
LISA 19 MUUD ÄRIKULUD	26
LISA 20 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARAD	26
LISA 21 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	26
LISA 22 KONSOLIDEERIMATA BILANSS	28
LISA 23 KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE	29
LISA 24 KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE	30
LISA 25 KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	31
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	32
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	34
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	35



TEGEVUSARUANNE**Tulemused**

Konsolideerimisgruppi käive oli 91 195 tuhat krooni 2008.a. (2007: 97 501 tuhat krooni) ja konsolideerimisgruppi puhaskahjum oli 20 522 tuhat krooni 2008.a. (2007: 10 984 tuhat krooni) 2008.a. on Phoenix Land AS edukalt arendanud oma olemasoleval kinnistutel kinnisvaraarendusplaane.

AS Qualitex (AS-i Phoenix Land 100%-line tütarettevõtte)

2008. aastal oli AS Qualitex müügitulu 83 212 tuh. EEK. Müügitulust moodustas 95% toodangu ja 5% teenuste ja toormaterjali müük. Geograafiliselt kodumaiste klientide osatähtsus oli 45% ja välismaiste klientide osatähtsus 55% (2007: müügitulu 87 673 tuh. EEK, 92% toodang, 8% teenused ja toormaterjali müük, klientide geograafiline osatähtsus vastavalt 53% ja 47%). Ettevõtte 2008. aasta põhivarade kulum moodustas 8 847 tuh. EEK (2007: 9 117 tuh. EEK). Kahjuks ei olnud 2008 aasta AS Qualitexile väga edukas kuna müügikäive vähenes. Majandustegevuse tulemuseks oli kahjum -6 903 tuh. EEK (2007: 6 963 tuh. EEK).

AS Qualitex keskmine töötajate arv majandusaastal oli 153 töötajat (2007: 148). 2007. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 21 653 tuh. EEK (2007: 19 480 tuh. EEK). Sealhulgas tegevjuhi töötasukulu oli aruandeaastal 1 931 tuh. EEK (2007: 734 tuh. EEK). Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi töötasu ei makstud.

Juhtkond (Emaettevõtte)

Juhatuse liikmeteks on Swee Siong Tan ja Tarvo Teder.

Töötajad (Emaettevõtte)

2008. aastal oli keskmine töötajate arv 12 (2007: 22).

Majandusaasta töökulud AS-i Phoenix Land jaoks olid 3 262 miljonit krooni (2007: 3 340 miljonit). See sisaldab juhatus liikmetele makstud palku ja hüvitisi summas 333 tuhat EEK (2007: 396 tuhat krooni).

Tulevikuplaanid (Emaettevõtte)

Phoenix Land AS on investeerinud kinnisvaraarendusplaani, edendamaks olemasolevat vabrikuala integreeritud ühisarenduseks, mis koosneb korterelamutest, kaubandus- ja äripindadest, toidu- ja joogikauplustest, vaba aja veetmise asutustest ning ühiskondlikest linnaaladest, sealhulgas autoparkla, linnaväljak ja skulptuuridega park. Detailplaneeringuga alustati 2006.a. mai alguses ja varsti on oodata Balti Manufaktuuri vana vabrikuchitise ümberehitamist luksuslikuks elamuhooneks. Detailplaneering on plaanis lõpetada 2009 aasta lõpul.

Olulised finantsnäitajad

Finantsnäitaja	2008	2007
Tulude suurenemine (%)	-6	-16
Puhaskasumi määr (%)	-23	-11
Likviidsussuhe (korda)	0,31	0,36
ROA (%)	-5	-2
ROE (%)	-18	-8

Kasutatud valemid:

- ☐ Äritulu kasv (%) = $(2008.a. \text{ äritulu} - 2007.a. \text{ äritulu}) / 2007.a. \text{ äritulu} * 100$
- ☐ Puhaskasumi määr (%) = $\text{netokasum} / \text{äritulu} * 100$
- ☐ Likviidsussuhe (korda) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ☐ ROA (%) = $\text{netokasum} / \text{varad kokku}$
- ☐ ROE (%) = $\text{netokasum} / \text{omakapital kokku}$

Olulised keskkondlikud ja ühiskondlikud/sotsiaalsed aspektid

AS Qualitex omab ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimissandardit ja on sertifitseeritud rahvusvaheliselt tuntud firmade poolt. Samuti tarnime kemikaale hankijatele, kes toetavad uut REACH süsteemi, mis soosib kemikaalide keskkonnasõbraliku ja ohutut kasutamist.

Tekstiilitööstus loob palju töökohti ja AS Qualitex on Sindi linnas suurim tööandja. Selle mõju Sindi majandusele on kahtlemata märkimisväärne.

Valuuta ja intressimäära riskid

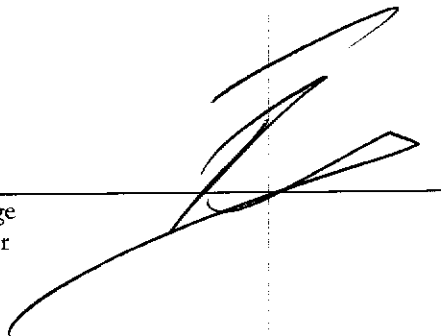
Välisvaluuta riskivabad kohustused ja võlgnevused on nimetatud eurodes. Välisvaluuta riski vältimiseks sõlmiti enamuse põhilistest lepingutest eurodes. Intressirisk tuleneb kõikuva intressimääraga võlgadest ning võimalikust finantskulu suurenemisest, mis põhineb intressimäära tõusmisel.

Tänu sõnad kõigile töötajatele

Juhatus soovib kasutada võimalust tänada kõiki töötajaid nende pühendumise ja märkimisväärsete pingutuste eest. Juhatus ootab tulevasi aastaid optimismi ja entusiasmiga.

Tallinnas, "17" sept 2010

Juhatus liige
Tarvo Teder



Juhatus liige
Roman Bukatsjov



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 31 toodud AS Phoenix Land 2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Phoenix Land ja tema tütarettevõtja on jätkuvalt tegutsevad ettevõtjad.

“17.” ¹¹ märts 2010

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

Juhatuses liige
Swee Siong Tan

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(tuhandetes kroonides)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		104	5 948
Nõuded ja ettemaksed	2	13 619	14 671
Varud	5	13 687	14 010
Müügiootel põhivara	6	1 063	1 434
Käibevara kokku		28 473	36 063
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8	252 739	241 657
Materiaalne põhivara	9	143 707	158 946
Põhivara kokku		396 446	400 603
VARAD KOKKU		424 919	436 666
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	11	58 469	62 795
Võlad ja ettemaksed	12	37 072	36 861
Lühiajalised eraldised	14	219	204
Sihtfinantseerimine	15	195	300
Lühiajalised kohustused kokku		95 955	100 160
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	211 414	199 153
Pikaajalised eraldised	14	1 596	472
Pikaajalised kohustused kokku		213 010	199 625
Kohustused kokku		308 965	299 785
Omakapital			
Aktiivkapital	16	313 646	313 646
Kohustuslik reservkapital		54 975	54 975
Eelmiste perioodide jaotamata kasum / -kahjum		-231 740	-220 756
Aruandeaasta puhaskasum / -kahjum		-20 927	-10 984
Omakapital kokku		115 954	136 881
PASSIVA KOKKU		424 919	436 666

Juhatusel liige
Tarvo Teder

Juhatusel liige
Roman Bukatšjov

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (skeem 1)

(tuhandetes kroonides)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	17	91 195	97 501
Muud äritulud		198	6 302
Valmis- ja lõpetamata varude muutus		-439	-1 827
Kaubad, toore, materjal ja teenuste kulud	18	-47 137	-45 821
Mitmesugused tegevuskulud		-15 881	-14 224
Personalikulud			
Palgad ja töötasud		-19 210	-17 519
Sotsiaalmaksud		-5 705	-5 301
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-8 861	-9 596
Muud ärikulud	19	-1 536	-8 104
Ärikasum / - kahjum		-7 376	1 411
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-14 129	-13 412
Kasum ja kahjum valuutakursi muutistest		-352	1 089
Muud finantstulud ja -kulud		930	-72
Finantstulud ja -kulud kokku		-13 551	-12 395
Kasum / -kahjum enne tulumaksustamist		-20 927	-10 984
Aruandeaasta puhaskasum / - kahjum		-20 927	-10 984

Juhatusel liige
Tarvo Teder

Juhatusel liige
Roman Bukatšjov

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum / - kahjum		-20 927	-10 984
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	8 861	9 596
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmistest		359	6 886
Intressitulu		-1 227	-4
Intressikulu		14 129	13 412
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		415	-4 912
Varude muutus		493	5 049
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 378	-13 134
Kasum(kahjum) valuutakursi muutuses		72	-186
Kokku rahavood äritegevusest		-1 203	5 723
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-280	-2 717
Materiaalse põhivara müük		80	65
Kinnisvarainvesteeringu soetus	8	-183	0
Saadud intressid		941	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest		558	-2 651
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		16 028	20 786
Saadud laenude tagasimaksed		-14 031	-9 483
Makstud intressid		-6 359	-9 128
Makstud kapitalirendi makseid		-1 130	-1 110
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-5 492	1 065
Rahavood kokku		-6 137	4 137
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 948	1811
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 137	4 137
Valuutakursside muutuste mõju		293	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		104	5 948

Juhatuse liige
Tarvo Teder

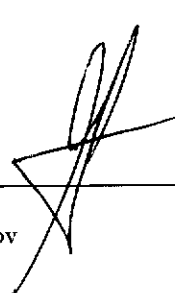
Juhatuse liige
Roman Bukatšjov

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum /- kahjum	Kokku
31. detsember 2006	313 646	54 975	-220 756	147 865
2007. a. puhaskasum / -kahjum	0	0	-10 984	-10 984
31. detsember 2007	313 646	54 975	-231 740	136 881
Aruandeaasta puhaskasum / -kahjum	0	0	-20 522	-20 522
31. detsember 2008	313 646	54 975	-252 262	116 359

Lisainfo omakapitali kohta on toodud lisas 16.


Juhatuses liige
Tarvo Teder
Juhatuses liige
Roman Bukatsjov

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Phoenix Land 2008. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütaretevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütaretevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Phoenix Land (emaettevõtja) ning tema tütaretevõtja AS Qualitex.

Vajadusel on tütaretevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütaretevõtjatesse soetusmaksumuses miinus vajadusel allahindlused.

Tütaretevõtjad

Tütaretevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Tütaretevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütaretevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütaretevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütaretevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdnud tütaretevõtja tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtja müügist. Juhul, kui tütaretevõtja osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütaretevõtja varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtjana, ühisettevõtjana või muu finantsvarana (õiglases väärtuses või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Lühi- ja pikaajalised 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 kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtjani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtjani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Nõuded ostjate vastu

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 nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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 intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Faktooring

Faktooring on nõuete üleandmine (müük), kus sõltuvalt faktooringlepingu tingimustest on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Juhul, kui nõude müüjal säilib nõude tagasiostukohustus, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut (st. nõude tagatisel võetud laenu), mitte kui müüki. Nõuet ei loeta faktooringu tagajärjel müüduks, vaid see kajastatakse bilansis seni, kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud. Faktooringtehingust tekkinud faktooringkohustust kajastatakse analoogiliselt muudele laenukohustustele.

Juhul, kui tagasiostukohustust ei ole ning kontroll nõude ja temaga seotud riskide ja tulude üle läheb üle ostjale,

kajastatakse tehingut nõude müügina. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna (analoogiliselt intressikulule) või nõuete allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas faktooringtehing tehti rahavoogude juhtimise või krediidiriski maandamise eesmärgil.

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, remondikulu, 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 müügivalmidusse viimiseks 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 kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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 ostetud 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. Muud hooldus- ja remondikulud 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.

Materiaalse põhivara grppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

- Ehitised ja rajatised	33-62,5 aastat
- Tootmiseadmed	5-20 aastat
- Sõidukid	5 aastat
- Muu inventar	5 aastat

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 "müügiobjektel 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 müügiobjektel põhivaraks.

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 osthinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Immateriaalse põhivara grppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

- Arendusväljaminekud	5 aastat
-----------------------	----------

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

Arendusväljaminekud

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning arendusväljaminekute suurust ja immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning selle amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglase väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Varade väärtuse langus

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

Piiramat 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 õiglase 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 vähendamisenä.

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 rendimaksete 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. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi 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 kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes samas.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sõltuvalt kas renditakse välja kinnisvarainvesteeringut või materiaalsel põhivara. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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.

Finantskohustused

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 õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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 kohustused

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 osapoolele.

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.

Re-struktureerimiseraldis

AS Phoenix Land ümberstruktureerimise tulemusena 2008. Aastal sisaldab bilanss eraldisi, mis on seotud edasiste kuludega töövoimetuskompensatsioonide osas.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning sissearvatud korrektureerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab

sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. Kasumiaruandes kajastatakse saadud sihtfinantseerimise tulu vastava kulu vähendusena.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga 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 arvustusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga 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 Eesti Panga valuutakursi alusel.

Tulude arvustus

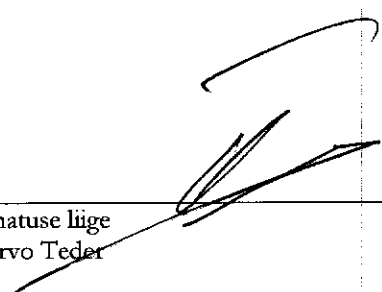
Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt 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 arvustatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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.



Juhatuses liige
Tarvo Teder



Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	12 464	13 464
<i>s.b Ostjatelt laekumata arved</i>	13 337	13 464
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-873	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	309	2
Muud lühiajalised nõuded (lisa 4)	797	1 075
Ettemaksed teenuste eest	49	131
Nõuded ja ettemaksed kokku	13 619	14 672

Aruandeperioodil on nõudeid ostjate vastu allahinnatud loetud summas 1 306 tuh. Krooni (2007: 199 tuh. Krooni).

LISA 3 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Ettevõtte tulumaks	0	41	0	36
Käibemaks	309	63	2	349
Üksikisiku tulumaks	0	452	0	287
Sotsiaalmaks	0	784	0	583
Kohustuslik kogumispension	0	32	0	16
Töötuskindlustusmaks	0	27	0	14
Kokku	309	1 399	2	1 285

LISA 4 MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	Saldo	Tagasi maksta	Tagasimakse tähtaeg
	31.12.2008	12 kuu jooksul	
Muud nõuded	797	797	31.12.2009
Kokku	797	797	

Aruandeperioodil hinnati lootusetuteks muid nõudeid summas 1 064 tuh. krooni (2007: 0).

	Saldo	Tagasi maksta	Tagasimakse tähtaeg
	31.12.2007	12 kuu jooksul	
Muud nõuded	1 075	1 075	31.12.2009
Kokku	1 075	1 075	

Juhatuselge
Tarvo Teder

Juhatuselge
Roman Bukatšjov

LISA 5 VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	7 987	7 932
Lõpetamata toodang	2 452	3 137
Valmistoodang	2 984	2 738
Müügiks ostetud kaubad	264	0
Ettemaksed hankijatele	0	203
Varud kokku	13 687	14 010

Aruandeperioodil on alla hinnatud varusid 939 tuh. Krooni võrra (2007: 600 tuh. Krooni). Sealhulgas on kajastatud 30.11.2008 varude inventuuri tulemuste alusel varude maha kandmine 26 tuh. Krooni ning varude osaline kastuskõlbamatuse tõttu kuludesse 550 tuh. Krooni väärtuses valmistoodangut. Ettevõtte on varusid allhankijate juures vastutuaval hoiul 31.12.2008 seisuga bilansilise maksumusega 411 tuh. Krooni (31.12.2007: 837 tuh. Krooni).

LISA 6 MÜÜGIOOTEL PÕHIVARAD

Müügioteel põhivarana on 31.12.2008 seisuga kajastatud seadmed summas 1063 tuh. Krooni (31.12.2007: 1 434 tuh. Krooni), mille müük toimub juhtkonna hinnangul 2009. Aastal. 2008. Aastal hinnati müügioteel põhivara alla summas 199 tuh krooni ning müüdi seadmeid 172 tuh krooni.

LISA 7 TÜTARETTEVÕTJAD

	AS Qualitex
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kanga tootmine
Osaluse % aasta alguses	100%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	67 828
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	151 200
Toimunud muutused	
Tütarettevõtte aktsiakapitali suurendamine	15 100
Osaluse % aasta lõpus	100%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	76 022
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	166 300
Aruandeperioodil suurendati tütarettevõtte aktsiakapitali 100 tuh. Krooni võrra ülekursiga 15 000 tuh. Krooni. Sisse makse aktsiakapitali tehti mitterahalise sisse makse teel.	

Juhatusel
Tarvo Teder

Juhatusel
Roman Bukatšjov

LISA 8 KINNISVARAINVESTEERINGUD

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 826	4 889
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-1 210	-1 236
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 616	3 653
Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:		
Saldo 31.12.2006		241 677
Saldo 31.12.2007		241 657
Ülberklassifitseerimine (lisa 9)		10 898
Soetamine		184
Saldo 31.12.2008		252 739

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

LISA 9 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006						
Soetusmaksumus	1 736	138 951	88 001	2 783	2 577	234 048
Akumuleeritud kulum	0	-34 755	-30 802	-2 333	0	-67 890
Jääkmaksumus	1 736	104 196	57 199	450	2 577	166 158
2007. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	273	1 082	14	1 380	2 749
Ümberklassifitseerimine soetusmaksumuses	0	0	2 577	0	-2 577	0
Müüdud põhivara soetusmaksumuses	0	0	-1 462	-133	0	-1 595
Müüdud põhivara akumuleeritud kulum	0	0	940	0	0	940
Amortisatsioonikulu	0	-3 780	-5 503	-23	0	-9 306
Saldo seisuga 31.12.2007						
Soetusmaksumus	1 736	139 224	90 198	2 664	1 380	235 202
Akumuleeritud kulum	0	-38 535	-35 365	-2 356	0	-76 256
Jääkmaksumus	1 736	100 689	54 833	308	1 380	158 946
2008. a toimunud muutused						
Ostud ja parendused perioodi jooksul	32	49	4 123	385	0	4 589
Ümberklassifitseerimine soetusmaksumuses	0	-12 838	0	0	-1 380	-14 218
Ümberklassifitseerimine akumuleeritud kulum	0	3 320	0	0	0	3 320
Müüdud põhivara soetusmaksumuses	0	0	-227	-75	0	-302
Müüdud põhivara akumuleeritud kulum	0	0	162	72	0	234
Amortisatsioonikulu	0	-3 319	-5 384	-159	0	-8 862
Saldo seisuga 31.12.2008						
Soetusmaksumus	1 768	126 435	94 085	2 067	0	229 078
Akumuleeritud kulum	0	-38 534	-40 578	-1 536	0	-85 371
Jääkmaksumus	1 768	87 901	53 507	531	0	143 707

Kapitalirenditingimustel renditud põhivara jääkmaksumus on seisuga 31.12.2008 5 705 tuh. krooni (31.12.2007: 5 259 tuh. krooni). Informatsioon laenu tagastiseks panditud põhivara on toodud lisas 19.

Juhatuse liige
Tarvo Teder

Juhatuse liige
Roman Bukatsjov

LISA 10 KASUTUSRENT

Ettevõtja kui rendileandja

AS Phoenix Land (emaettevõtja) rendib kasutusrendilepingu tingimustel välja büroo ja tootmisruume. Välja renditavate varade bilansiline maksumus kohta in toodud info lisas 8. Tütarettevõtja AS Qualitex rendib kasutusrendilepingu tingimustel ka masinaid ja seadmeid, mille jääkmaksumus seisuga 31.12.2008 on 10 066 tuh. krooni.

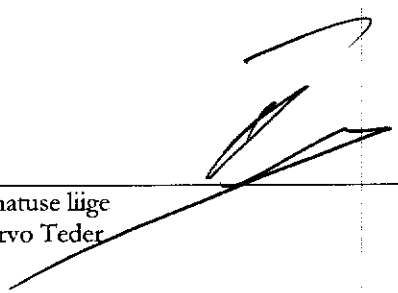
Renditulu kasutusrenditingimustel renditud varast:

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu	5 079	5 852
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 035	224
<i>s.b kuni 1 aasta</i>	582	224
<i>1-5 aastat</i>	453	0

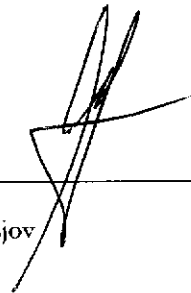
Ettevõtja kui rentnik

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid:

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendikulu	299	200
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.b kuni 1 aasta</i>	62	92
<i>1-5 aastat</i>	218	343



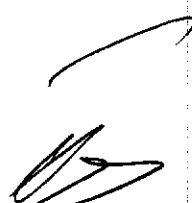
Juhatuses liige
Tarvo Teder



Juhatuses liige
Roman Bukatsjov

LISA 11 LÜHI- JA PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressimäär	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud krediitiasutustelt	50 536	50 536	0	0			
sh laen 1	500	500	0	0	20.02.2009	6kuu Euribor +2,75%	EUR
laen 2	30 000	30 000	0	0	20.02.2009	Euribor+2,75%	EUR
laen 3	7 517	7 517	0	0	20.02.2009	6kuu Euribor +2,75%	EUR
laen 4	288	288	0	0	20.02.2009	6kuu Euribor +2,75%	EEK
laen 5	2 194	2 194	0	0	20.02.2009	6kuu Euribor +2,75%	EUR
laen 6	3 448	3 448	0	0	18.10.2009	2,75%	EEK
faktooring	6 589	6 589	0	0	30.06.2009	1Euribor + 2,75%	EUR
Laenud seotud osapooltelt (lisa 21)	215 052	6 522	47 227	161 303			
sh laen 1	161 353	50	0	161 303	2019 a.	4%	EEK
laen 2	13 166	0	13 166	0	31.12.2011	3%	USD, EUR
laen 3	884	0	884	0	31.12.2011	8%	EEK
laen 4	3 912	0	3 912	0			EEK
laen 5	6 666	0	6 666	0	31.12.2011	0%	USD, EUR, DEM
laen 6	1 100	0	1 100	0	31.12.2011	0%	EUR
laen 7	6 424	0	6 424	0	31.12.2011	8%	EEK
laen 8	687	0	687	0	31.12.2011	10%	EEK
laen 9	9 388	0	9 388	0		0%	EUR
laen 10	6 472	6 472	0	0	31.12.2009	5,02%	EEK
laen 11	5 000	0	5 000	0	31.12.2010	6,309%	EEK
Kapitalirendi- kohustused	4 295	1 411	2 884	0			
s.b kapitalirent 1	326	113	213	0		10%	EEK
kapitalirent 2	3 969	1 298	2 671	0		Euribor+2,5%	EEK
Kokku	269 883	58 469	50 111	161 303			


 Juhatuses liige
 Tarvo Teder


 Juhatuses liige
 Roman Bukatšjov

AS Phoenix Land

2008. a konsolideeritud majandusaasta aruanne

Lisa 11 jätkub

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr	Alus-valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud							
krediidiasutustelt	56 895	56 895	0	0			
sh laen 1	6 001	6 001	0	0	04.01.2008	Euribor+2,75%	EUR
laen 2	30 000	30 000	0	0	31.01.2008	Euribor+2,75%	EUR
laen 3	7 938	7 938	0	0	31.01.2008	4,9%	EUR
laen 4	3 455	3 455	0	0	31.12.2008	2,75%	EEK
laen 5	2 194	2 194	0	0	31.12.2008	5,1%	EUR
laen 6	1 094	1 094	0	0	18.10.2009	5,02%	EEK
faktooring	6 213	6 213	0	0	30.06.2009	2,75%	EUR
Laenud seotud osapooltelt (lisa 21)	203 552	5 050	35 383	163 119			
sh laen 1	163 169	50	0	163 119	2019 a.	4%	EEK
laen 2	13 094	0	13 094	0	31.12.2011	3%	EUR
laen 3	5 319	0	5 319	0	31.12.2011	8%	EEK
laen 4	391	0	391	0	31.12.2011	10%	EEK
laen 5	884	0	884	0	31.12.2011	8%	EEK
laen 6	6 095	0	6 095	0	31.12.2011	0%	USD EUR DEM
laen 7	5 000	5000	0	0		6,309%	EEK
laen 8	9 600	0	9 600	0	31.12.2009	5,02%	EEK
Kapitalirendi- kohustused	1 501	850	651	0			
s.h kapitalirent 1	437	111	326	0		10%	
kapitalirent 2	1 064	739	325	0		Euribor+2,5%	
Kokku	261 948	62 795	36 034	163 119			

LISA 12 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	18 283	22 396
Võlad töövõtjatele	2 237	1 832
Maksuvõlad (lisa 3)	1 399	1 285
Muud võlad (lisa 13)	14 777	9 172
Saadud ettemaksed	376	2 176
Võlad ja ettemaksed kokku	37 072	36 861

Juhatuses liige Tarvo Teder

Juhatuses liige Roman Bukatšjov

LISA 13 MUUD LÜHIAJALISED VÕLAD

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Intressivõlad (lisa 21)	14 972	14 436	31.12.2009
Muud võlad	341	341	31.12.2009
Kokku	14 777	14 777	

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Intressivõlad (lisa 21)	9 718	8 718	31.12.2008
Muud võlad	454	454	31.12.2008
Kokku	9 172	9 172	

LISA 14 LÜHI- JA PIKAAJALISED ERALDISED

Lühiajaline eraldis hõlmab kulusid töövõimetuskompensatsioone 2009.a. jooksul. Pikaajaline eraldis koosneb töövõimetuskompensatsioonidest, ühte aastat ületava perioodi kohta. Kohustus on diskonteeritud kasutades 5%-list intressimäära.

Saldo seisuga 31.12.2006	873
Perioodil toimunud muutused	
Välja makstud eraldised	-197
Saldo seisuga 31.12.2007	676
Perioodil toimunud muutused	
Perioodil moodustatud eraldised	1 358
Välja makstud eraldised	219
Saldo seisuga 31.12.2008	1 815

	31.12.2008	31.12.2007
Eraldise lühiajaline osa	219	204
Eraldise pikaajaline osa	1 596	472
Kokku	1 815	676

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

LISA 15 SIHTFINANTSEERIMINE

Muinsuskaitseamet toetas 2008. Aastal arhitektuurimälestise, Sindi klaevivabriku hoone nr 1 konserveermist ning selleks muinsuskaitse eritingimuste ja põhiprojekti koostamist 140tuh. Krooni ulatuses. Sihtfinantseeringu kasutamise tähtaeg on kuni 1. Novembrini 2009.

Sihtfinantseermise kohtustus 31.12.2007	300
Muutused 2008.a.	
Aruandeaastal laekunud sihtfinantseerimine	140
Aruandeaastal kasutatud sihtfinantseerimine	245
Sihtfinantseermise kohustus 31.12.2008	195

LISA 16 OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)	313 646	313 646
Aktsiate arv (tk)	313 646	313 646
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Kontsernil puudub vaba omakapital, mida dividendidena välja jaotada.

LISA 17 MÜÜGITULU

AS Phoenix Land müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	45 479	55 970
Soome	8 712	7 729
Leedu	3 506	4 584
Saksamaa	2 125	2 017
Rootsi	20 182	16 165
Tsehhi	2 842	1 386
Teised riigid	8 349	9 650
Kokku	91 195	97 501

AS Phoenix Land müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Tekstiili vümistlemine	60 547	66 975
Silmkoe- ja heegelkanga (trikookanga) tootmine	1 563	0
Valmisrüüded ja õmblustooted	16 773	13 931
Kinnisvara rendile andmine ja käitus	11 985	15 767
Tekstiiltoorme ja pooltoodete vahendamine	327	828
Kokku	91 195	97 501

Juhatuse liige
Tarvo Teder

Juhatuse liige
Roman Bukatšjov

LISA 18 KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

	2008	2007
Toormaterjalid	24 803	25 751
Elekter, vesi ja kütus	12 921	10 591
Ostetud kaubad	1 196	1 066
Muud kulud	8 217	8 413
Kokku	47 137	45 821

LISA 19 MUUD ÄRIKULUD

	2008	2007
Põhvara müügikahjum	293	6 737
Trahvid ,viivised	302	171
Lootusetu võla mahakandmine	69	518
Muud ärikulud	872	678
Kokku	1 536	8 104

LISA 20 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARAD

Kontsern on saanud laenude tagatisteks panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kinnistule väärtuses 86 000 tuh. krooni
2. Komertspant AS Qualitex vallasvarel summas 96 000 tuh. Krooni.
3. 1 järjekoha kommertspant emaettevõtte vallasvarale summas 119 000 tuh. krooni
4. 2 järjekoha kommertspant emaettevõtte vallasvarale summas 81 320 tuh. krooni.

LISA 21 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

AS Phoenix Land kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS Phoenix Land emaettevõtja on Tolaram Corporation PTE. LTD.

Tulud tehingutest seotud osapooltega:

	2008	2007
Horizon Tissue OÜ	6	0
Horizon Tselluloosi ja Paberivabrik	0	6
Tolaram Biodiesel OÜ	94	0
Tolaram Investeeringud AS	46	0
Kokku	0	6

Juhatus liige
Tarvo Teder

Juhatus liige
Roman Bukatšjov

AS Phoenix Land

2008. a konsolideeritud majandusaasta aruanne

Lisa 20 jätkub

Ostetud kaubad ja teenused tehingutest seotud osapooltega:

	2008	2007
Tolaram Investeeringute AS	63	52
TH Investeeringute AS	55	662
Kokku	118	714

	31.12.2008		31.12.2007	
	Kohustus	Nõue	Kohustus	Nõue
Tolaram Corporation	15 165	230	14 699	230
Tolaram Investeeringute AS	173 558	0	167 839	0
Galt Trading	3 912	0	0	0
La Pupa Trading Pte.Ltd.	6 666	0	6 095	0
Asean Interest Ltd.	1 183	0	83	0
Wishart Investment	6 424	0	5 319	0
Vision International Eesti AS	687	0	391	0
Wishart Investment	9 388	0	0	0
Horizon Pulp and Paper Ltd.	6 472	0	9 600	0
TH Investeeringute	5 960	0	5 640	0
Horizon tsellulosi ja paberi AS	15	0	1 926	0
Itexhub	0	1064	0	0
kokku	229 430	1 294	211 592	230

Aruandeperioodil hinnati lootusetuks nõudeid seotud osapoolte vastu summas 1064 tuh. krooni.

AS Phoenix Land (emaettevõtja) juhtuse liikmeile makstavate palkade ja hüvitiste summa 2008.a. oli 333 tuh. krooni (2007: 396 tuh. krooni). Nõukogu liikmete lepingus ei peetud võimalikuks järelmaksid ega lepingu lõpetamise hüvitisi.

AS Qualitex (tütarettevõtja) on aruandeaastal juhatuse liikmetele arvestanud tasusid 1 931 tuh. krooni (2007: 2 007 tuh. krooni), nõukogu liikmetele makseid ei tehtud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse ja nõukogu liikmetele hüvitist ei maksta.

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

LISA 22 KONSOLIDEERIMATA BILANS

	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	54	5 631
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	1 147	2 423
Maksude ettemaksed	0	2
Muud lühiajalised nõuded	426	1 068
Ettemaksud teenuste eest	0	97
Müügiootel põhivara	713	885
Käibevara kokku	2 340	10 106
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	172 327	170 100
Kinnisvarainvesteering	252 739	241 657
Materiaalne põhivara	39	10 943
Põhivara kokku	425 105	422 700
AKTIVA KOKKU	427 445	432 806
PASSIVA		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenukohustused	6 472	5 000
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	4 879	12 259
Saadud ettemaksed	374	417
Maksuvõlad	201	143
Võlad töövõtjatele	505	385
Muud võlad	14 296	7 958
Lühiajalised eraldised	219	204
Lühiajalised kohustused kokku	26 946	26 366
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	192 769	185 813
Pikaajalised eraldised	1 596	472
Pikaajalised kohustused kokku	194 365	186 285
Kohustused kokku	221 311	212 651
Omakapital		
Aksiakapital	313 646	313 646
Kohustuslik reservkapital	54 975	54 975
Jaotamata kahjum	-148 466	-144 445
Perioodi kahjum	-14 021	-4 021
Omakapital kokku	206 134	220 155
PASSIVA KOKKU	427 445	432 806

Juhatuse liige
Tarvo Teder

Juhatuse liige
Roman Bukatsjov

LISA 23 KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	2008	2007
Müügitulu	7 983	9 826
Muu äritulu	40	6 072
Kaupade, toormaterjali ja teenuste maksumus	-3 972	-2 534
Muud tegevuskulud	-6 583	-4 631
Personalikulud		
Palgad ja töötasud	-2 442	-2 522
Sotsiaalmaksud	-820	-818
Põhivara kulum ja väärtuse langemine	-14	-479
Muud ärikulud	-365	-925
Ärikasum / - kahjum	-6 173	3 989
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-8 731	-8 997
Kasum ja kahjum valuutakursi muutustest	-59	186
Muud finantstulud ja -kulud	942	801
Finantstulud ja -kulud kokku	-7 848	-8 010
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-14 021	-4 021
Puhaskasum / -kahjum	-14 021	-4 021

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

LISA 24 KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum / -kahjum	-14 021	-4 021
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14	479
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmistest	92	81
Intressitulu	-926	-760
Intressikulu	8 731	8 997
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-210	-25
Varude muutus	172	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 278	-6 064
Kasum(kahjum) valuutakursi muutuses	72	-186
Kokku rahavood äritegevusest	-12 354	-1 499
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-9	-1 431
Materiaalse põhivara müük	80	15
Kinnisvarainvesteeringu seotus	-183	0
Saadud intressid	926	760
Kokku rahavood investeerimistegevusest	814	-656
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	13 299	12 910
Saadud laenude tagasimaksed	-4 943	0
Makstud intressid	-2 393	-5 203
Makstud kapitalirendi makseid	0	-63
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 963	7 644
Rahavood kokku	-5 577	5 489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 631	142
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 577	5 489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54	5 631

Juhatuse liige
Tarvo Teder

Juhatuse liige
Roman Bukatšjov

LISA 25 KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktisia- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	313 646	54 975	-144 445	224 176
2007. a puhaskasum / - kahjum	0	0	-4 021	-4 021
Saldo seisuga 31.12.2007	313 646	54 975	-148 466	220 155
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-151 200
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				66 926
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007				136 881
Aruandeperioodi puhaskasum / - kahjum	0	0	-14 021	-14 021
Saldo seisuga 31.12.2008	313 646	54 975	-162 487	206 134
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-166 300
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				76 022
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008				115 856

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Phoenix Land aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Phoenix Land konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 31 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Tütarettevõtte audiitori poolt on tehtud märkus, et tütarettevõtte AS Qualitex bilanss sisaldas seisuga 31.12.2008 hooneid ja rajatisi jääkväärtuses 87 901 tuhat krooni, sealhulgas mittekasutatavaid. Kuigi asjaolud viitasid nimetatud varade väärtuse langusele, ei viinud juhtkond läbi Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 5 sätestatud kaetava väärtuse teste. Seetõttu ei avaldata arvamust ülalmainitud varade väärtuse kohta seisuga 31.12.2008.

Konserni bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil 252 739 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga ei ole läbi viidud õiglase väärtuse hindamist ettevõtteväliste professionaalsete hindajate poolt, mida me oleksime pidanud vajalikuks meiepoolse arvamuse kujundamiseks. Seetõttu meil puudub võimalus hinnata, kas ja millises summas võib aruandeaasta kahjum olla alahinnatud ning kinnisvara investeeringud ja omakapital ülehinnatud seisuga 31.12.2008.

Raamatupidamise aastaaruande lisas 22 konsolideerimata emaettevõtte bilansis on kajastatud pikaajalisi finantsinvesteeringuid tütarettevõttesse soetushinna meetodil. Raamatupidamise toimkonna juhend RTJ 11 näeb ette asjaolude arvesse võtmist, mis viitavad väärtuse langusele alla soetushinna, mida meie hinnangul ei ole tehtud.

Emaettevõtte korrigeeritud netovara on väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest. Lühiajalised kohustused ületavad käibevara 11,5 korda. Käesolevas ja eelmises lõigus toodud asjaolude võimalikud mõjud viitavad märkimisväärsele ebakindlusele ettevõtte võimes tegevust jätkata.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised võiksid osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Phoenix Land finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning siis lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

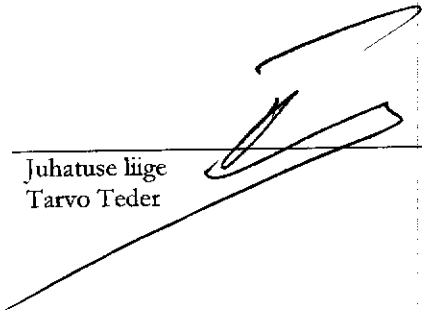
Taavo Savik
IMG Audit OÜ
vandeaudiitor



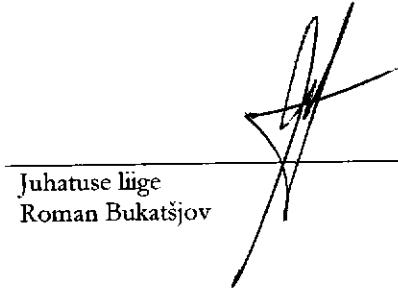
Tallinnas 17. märtsil 2010

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Phoenix Land juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta kahjum summas 20 927 tuh. krooni tulevaste perioodide kasumist.



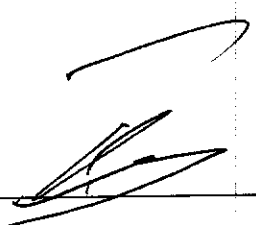
Juhatuses liige
Tarvo Teder



Juhatuses liige
Roman Bukatsjov

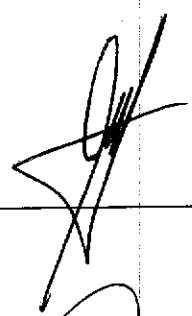
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud AS Phoenix Land 2008. a konsolideeritud majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride poolt "17" . maiks 2010 otsusega.



Juhatuses liige
Tarve Teder

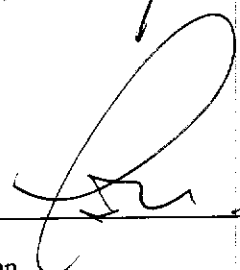
Nõukogu esimees
Narinder Kumar G. Aswani



Juhatuses liige
Roman Bukatsjov



Nõukogu liige
Urmas Reimand



Juhatuses liige
Swee Siong Tan

Nõukogu liige
Mohan Khanchand Vaswani

**MÜÜGITULU TEGEVUSALADE LÕIKES VASTAVALT EESTI MAJANDUSE
TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)**

AS Phoenix Land müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 983	9 826
	Kokku	7 983	9 826

Juhatuses liige
Tarvo Teder

Juhatuses liige
Roman Bukatšjov