

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS PHOENIX LAND

registrikood: 10094195

tänavatalu nimi, Kopli 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: EE0090

telefon: +372 6129202, +372 6129201

faks: +372 6603500

e-posti aadress: phoenixland@phoenixland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Muud nõuded	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 9 Materiaalne põhivara	18
Lisa 10 Kasutusrent	18
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Võlad tarnijatele	20
Lisa 14 Eraldised	21
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 16 Aktsiakapital	21
Lisa 17 Müügitulu	22
Lisa 18 Muud äritulud	22
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 21 Tööjõukulud	23
Lisa 22 Muud ärikulud	23
Lisa 23 Intressikulud	24
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 25 Seotud osapooled	24
Aruande allkirjad	26
Vandeauditiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

2014. aastal tegeles AS Phoenix Land jätkuvalt oma põhitegevusega, ehk territooriumi haldamise ja vabade pindade väljaüürimisega. Eelnevatel perioodidel tekkinud reputatsioon, kui stabiilne ning kindel Üürileandja, kasvas jooksva aastal igakuist üüritulu ca. 40%, võrreldes eelnevate aastatega. Paraleelselt vabade pindade üürimisega valmistas ettevõtte ette rida uusi arenduskavu kaubanduse, kommerti ja vaba-aja sfääris, mis peaksid hakkama realiseeruma järgnevatel aastatel.

Eraldi tuleb ära märkida, et ettevõtte müüs 2014. aastal oma tütarettevõtte AS'i Qualitex. Müük oli strateegiline, mis tulenes Tolaram Grupi otsusest lõpetada tekstiilitootmine kui mitterentaabne ja jätkusuutlik tegevus selles sektoris.

Tulemused

Phoenix Land AS-i müügitulud 2014. aastal oli 636,7 tuhat eurot (2013: 461,4 tuhat eurot). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 70% (2013: 61%) kogutulust, elektrienergia edasimüügi tulu väljaspool enda territooriumilt ullatas 28% (2013: 34%) ning muude teenuste müük moodustas 2% (2013: 5%) kogutulust.

Töötajad

2014. aastal oli keskmine töötajate arv 15 töötajat (2013: 14 töötajat).

Majandusaasta tööjõukulud olid 138,3 tuh. Euro (2013: 123,2 tuh. Euro). Majandusaastal juhatuseliikmetele nagu 2013. aastalgi tasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2015. aastal plaanib ettevõtte hoida ja arendada edasi oma igapäevategevust ehk vabade pindade väljaüürimist, kuid paraleelselt sellega on plaanis jätkata ka territooriumi suurema arenduskavaga, mis näeb ette uute hoonete rajamist nii kaubanduse kui elamuotstarbel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 085	10 760	2
Nõuded ja ettemaksed	612 887	93 804	3
Kokku käibevara	642 972	104 564	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	10 622 116	6
Nõuded ja ettemaksed	0	442 179	3
Kinnisvarainvesteeringud	19 060 000	19 060 000	8
Materiaalne põhivara	2 064	730	9
Kokku põhivara	19 062 064	30 125 025	
Kokku varad	19 705 036	30 229 589	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	112 436	87 544	11
Võlad ja ettemaksed	163 741	161 528	12
Eraldised	10 465	11 223	14
Kokku lühiajalised kohustused	286 642	260 295	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 083 417	14 245 725	11
Võlad ja ettemaksed	160 371	3 292 819	12
Eraldised	36 773	47 238	14
Kokku pikaajalised kohustused	4 280 561	17 585 782	
Kokku kohustused	4 567 203	17 846 077	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	16
Kohustuslik reservkapital	3 513 527	3 513 527	
Muud reservid	13 675 572	0	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 175 647	-10 759 188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 921 251	-416 459	
Kokku omakapital	15 137 833	12 383 512	
Kokku kohustused ja omakapital	19 705 036	30 229 589	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	636 750	461 437	17
Muud äritulud	18 500	194 132	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-174 438	-179 837	19
Mitmesugused tegevuskulud	-134 787	-146 025	20
Tööjõukulud	-138 310	-123 245	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 073	-2 080	9
Muud ärikulud	-21 342	-35 945	22
Kokku ärikasum (-kahjum)	185 300	168 437	
Intressikulud	-546 354	-607 631	23
Muud finantstulud ja -kulud	-10 560 197	22 735	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 921 251	-416 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 921 251	-416 459	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	185 300	168 437	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 073	2 080	9
Muud korrigeerimised	0	-163 161	
Kokku korrigeerimised	1 073	-161 081	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 492	6 663	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 012	-255 567	
Kokku rahavood äritegevusest	108 869	-241 548	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 406	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 252 958	8
Laekunud tütarettevõtjate müügist	50 000	0	6
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	47 594	-1 252 955	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	35 950	3 249 900	
Saadud laenude tagasimaksed	-135 814	-1 674 901	
Makstud intressid	-37 274	-69 958	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-137 138	1 505 041	
Kokku rahavood	19 325	10 538	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 760	222	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 325	10 538	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 085	10 760	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	20 045 632	3 513 527		-10 759 188	12 799 971
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-416 459	-416 459
31.12.2013	20 045 632	3 513 527		-11 175 647	12 383 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-10 921 251	-10 921 251
Muutused reservides			13 675 572		13 675 572
31.12.2014	20 045 632	3 513 527	13 675 572	-22 096 898	15 137 833

Muudes reservides on kajastatud allutatud laen emavõttelt. Ettevõtte ei teki 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.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2014. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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 intressitulust, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 ilmnud 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.

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 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 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 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 (perioodil 01.01.09 - 31.12.2014 vastav maksumäär oli 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.

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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	30 026	10 749
Kassa	59	11
Kokku raha	30 085	10 760

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	65 229	65 229		13
Ostjatelt laekumata arved	81 424	81 424		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 195	-16 195		
Muud nõuded	493 218	493 218		7
Laenunõuded	445 055	445 055		
Intressinõuded	48 163	48 163		
Ettemaksed	54 440	54 440		
Tulevaste perioodide kulud	54 440	54 440		
Kokku nõuded ja ettemaksed	612 887	612 887		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	49 469	49 469		13
Ostjatelt laekumata arved	65 255	65 255		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 786	-15 786		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 217	2 217		5
Muud nõuded	481 299	39 120	442 179	7
Laenunõuded	445 055	2 876	442 179	
Intressinõuded	36 244	36 244		
Ettemaksed	2 998	2 998		
Tulevaste perioodide kulud	2 998	2 998		
Kokku nõuded ja ettemaksed	535 983	93 804	442 179	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	81 424	65 255	3
Ostjatelt laekumata arved	80 918	59 473	
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	506	5 782	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 195	-15 786	
Kokku nõuded ostjate vastu	65 229	49 469	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-15 786	-14 596	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	657	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 066	-1 190	20
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-16 195	-15 786	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 889		5 435
Üksikisiku tulumaks	4 510		4 272
Erisoodustuse tulumaks	223		318
Sotsiaalmaks	7 828		7 405
Kohustuslik kogumispension	228		196
Töötuskindlustusmaksed	532		566
Aktsiisimaks	1 815		1 366
Ettemaksukonto jääk		2 217	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 025	2 217	19 558

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10083205	Qualitex AS	Eesti	Tekstiilitööstus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Müük	31.12.2014
Qualitex AS	10 622 116	-10 622 116	0
Kokku	10 622 116	-10 622 116	0

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
10083205	100	50 000	-10 572 116

22.09.2014 müüs AS Phoenix Land oma 100% osaluse tütarettevõttes AS's Qualitex ettevõttega mitteseotud osapooltele.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	445 055	445 055				
Laenunõue mitteseotud osapoollele	442 179	442 179		0%	EUR	30.04.2015
Laenunõue nõukogu liikmele	2 876	2 876		5%	EUR	Tähtajatu
Intressinõuded	48 163	48 163				
Intressinõue mitteseotud osapoollele	47 198	47 198			EUR	30.04.2015
Laenunõue nõukogu liikmele	965	965			EUR	Tähtajatu
Kokku muud nõuded	493 218	493 218				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	445 055	2 876	442 179			
Laenunõue tütarettevõtjale	442 179		442 179	4%	EUR	31.12.2016
Laenunõue nõukogu liikmele	2 876	2 876		5%	EUR	Tähtajatu
Intressinõuded	36 244	36 244				
Intressinõue tütarettevõtjale antud laenult	35 423	35 423			EUR	31.12.2016
Intressinõue nõukogu liikmele antud laenult	821	821			EUR	Tähtajatu
Kokku muud nõuded	481 299	39 120	442 179			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	17 374 000
Ostud ja parendused	1 252 958
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	163 161
Ümberklassifitseerimised	269 881
31.12.2013	19 060 000
31.12.2014	19 060 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	447 459	281 817
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-178 959	-174 320

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus määratleti sõltumatute kinnisvarahindajate poolt seisuga 31.12.2013. Aastal 2014 ei ole kinnisvaraturul toimunud väga olulisi hinnamuutusi. Seepärast on ettevõtte juhtkond seisukohal, et kinnisvarainvesteeringute väärtus ei ole 2014. aastal oluliselt muutunud. Uued eksperthinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta kavatakse tellida 31.12.2015 seisuga.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2012				
Soetusmaksumus	6 711	2 582	9 293	9 293
Akumuleeritud kulum	-4 698	-1 785	-6 483	-6 483
Jääkmaksumus	2 013	797	2 810	2 810
Amortisatsioonikulu	-1 678	-402	-2 080	-2 080
31.12.2013				
Soetusmaksumus	6 711	2 582	9 293	9 293
Akumuleeritud kulum	-6 376	-2 187	-8 563	-8 563
Jääkmaksumus	335	395	730	730
Ostud ja parendused		2 406	2 406	2 406
Amortisatsioonikulu	-335	-738	-1 073	-1 073
Muud muutused		1	1	1
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

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	392 452	221 841

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	9 122	15 595
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	4 044	3 874

1-5 aasta jooksul	4 517	8 561
-------------------	-------	-------

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (1)	23 000	23 000			Määramata	EUR	Tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	23 000	23 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Nordea Bank Plc Finland Eesti Filiaal'ist	1 455 175	89 436	1 365 739		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 01.01.2016
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (2)	2 398 120		2 398 120		0%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	4 172 853	89 436	4 083 417				
Laenukohustused kokku	4 195 853	112 436	4 083 417				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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	1 542 720	87 544	1 455 176		6k. Euribor +2,0%	EUR	15.11.2018
Laen emaettevõtjalt	10 072 871		10 072 871		5%	EUR	31.12.2016
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	31.10.2015
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	2 398 120		2 398 120		0%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	14 333 269	87 544	14 245 725				
Laenukohustused kokku	14 333 269	87 544	14 245 725				

Phoenix Land AS'i võetud Nordea Bank Plc Finland Eesti Filiaal'i investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteek ettevõtte kinnistule 2 015 000 EUR.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	53 173	53 173		13
Võlad töövõtjatele	17 374	17 374		
Maksuvõlad	23 025	23 025		5
Muud võlad	160 371		160 371	
Intressivõlad	160 371		160 371	
Saadud ettemaksed	66 369	66 369		
Muud saadud ettemaksed	66 369	66 369		
Arvestuslikud kulud	3 800	3 800		
Kokku võlad ja ettemaksed	324 112	163 741	160 371	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	65 986	65 986		13
Võlad töövõtjatele	16 827	16 827		
Maksuvõlad	19 558	19 558		5
Muud võlad	3 292 819		3 292 819	
Intressivõlad	3 292 819		3 292 819	
Saadud ettemaksed	59 157	59 157		
Muud saadud ettemaksed	59 157	59 157		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 454 347	161 528	3 292 819	

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele	40 072	48 647
Võlad emettevõtjale	64	2 339
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	13 036	15 000
Kokku võlad tarnijatele	53 172	65 986

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	69 262	351	-11 152	58 461
Kokku eraldised	69 262	351	-11 152	58 461
Lühiajalised	10 801	11 574	-11 152	11 223
Pikaajalised	58 461	-11 223		47 238
	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	58 461	262	-11 485	47 238
Kokku eraldised	58 461	262	-11 485	47 238
Lühiajalised	11 223	10 727	-11 485	10 465
Pikaajalised	47 238	-10 465		36 773

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Allutatud laen emattevõtelt	13 675 572	0
Kokku tingimuslikud kohustused	13 675 572	0

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 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	636 750	461 437
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	636 750	461 437
Kokku müügitulu	636 750	461 437
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	392 452	221 841
Kommunaalteenused	55 007	59 976
Elektrienergia edasi müük väljaspool enda territooriumilt	175 883	158 353
Muud teenused	13 408	21 267
Kokku müügitulu	636 750	461 437

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	163 161
Trahhid, viivised ja hüvitised	8 648	5 460
Kindlustushüvitised	9 552	0
Kasum varem moodustatud reservide korrigeerimisest	0	25 511
Muud	300	0
Kokku muud äritulud	18 500	194 132

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	686	490
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 844	4 104
Energia	165 151	165 513
Elektrienergia	165 151	165 513
Maakleritele tasutud vahendustasud	4 757	9 730
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	174 438	179 837

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Energia	31 804	31 315	
Elektrienergia	31 804	31 315	
Mitmesugused bürookulud	10 157	11 485	
Lähetuskulud	0	280	
Koolituskulud	349	169	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 066	1 189	4
Auditeerimiskulud	2 124	2 183	
Juriidilised kulud ja notaritasud	3 502	7 995	
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	21 849	30 389	
Kindlustusmaksed	3 825	3 537	
Hooldus-, valve- ja remondikulud	30 897	14 580	
Projektijuhtimise- ja konsultatsioonid	13 140	20 489	
Riigilõivud	1 643	3 587	
Laenulepingute tasud	100	4 650	
Reklaami ja marketingu kulud	1 151	621	
Muud	13 180	13 556	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	134 787	146 025	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	105 188	93 290
Sotsiaalmaksud	33 122	29 955
Kokku tööjõukulud	138 310	123 245
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum valuutakursi muutustest	343	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	503	15 335
Kohalikud ja riiklikud maksud	20 234	20 234
Muud	262	376
Kokku muud ärikulud	21 342	35 945

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	546 354	607 631
Kokku intressikulud	546 354	607 631

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	4 901	
Intressitulud laenudelt	11 919	17 834	
Kahjum tütaretevõtte aktsiate müügist	-10 572 116	0	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10 560 197	22 735	

Lisa 25 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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja				13 219 503
Tütaretevõtjad			481 108	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	506	2 914 149	2 276	2 881 203
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 841		3 697	

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	494 813		950	39 776
Tütarettevõtjad		11 775		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 357	28 006	35 000	12 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		144		
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	499 318		139 900	107 620
Tütarettevõtjad		20 609		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 592	25 753	540 000	545 081
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		143		

Phoenix Land AS ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

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: 02.03.2015

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA PETROSJAN	Juhatuse liige	02.03.2015
TARVO TEDER	Juhatuse liige	02.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS PHOENIX LAND aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS PHOENIX LAND raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS PHOENIX LAND finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

02.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	02.03.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 175 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 921 251
Kokku	-22 096 898
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-22 096 898
Kokku	-22 096 898

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	636750	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Telefon	+372 6129201
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	phoenixland@phoenixland.ee