

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS PHOENIX LAND

registrikood: 10094195

tänavatänu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: phoenixland@phoenixland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 10 Muud nõuded	15
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Laenukohustised	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Võlad tarnijatele	20
Lisa 17 Eraldised	21
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 19 Aktsiakapital	21
Lisa 20 Müügitulu	22
Lisa 21 Muud äritulud	22
Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 24 Tööjõukulud	23
Lisa 25 Muud ärikulud	24
Lisa 26 Intressikulud	24
Lisa 27 Intressitulud	24
Lisa 28 Seotud osapooled	24
Aruande allkirjad	26
Vandeauditiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

2017. aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt oma territooriumi haldamise, ruumide üürileandmise ning elektrimüügiga. Paralleelselt eelnimetatud tegevustega jätkas ka ettevõtte oma maade detailplaneeringu realiseerimisega, ehk juba eelneval aastal alustatud elumajade arendusprojektiga. Eelnimetatud projekti paremaks realiseerimiseks asutas ettevõtte koos partneriga 50/50 sidusettevõtte OÜ Hepsor Phoenix, kelle ülesandeks on hallata ning juhtida Manufaktuuri tn 14 kortermajade arendust.

2017. aastal otsustas ka ettevõtte eraldada oma edaspidisest majandustegevusest elektrimüügi osa. Nimetatud otsus oli tingitud Elektriturseadusest ning ka Konkurentsiameti järjepidevast soovist, et vastavalt Elektriturseadusele, peab võrguettevõtte peamine majandustegevus olema seotud just selle valdkonnaga, mitte aga millegi muuga. Selleks asutas ettevõtte 2017. aasta detsembris tütaretevõtte OÜ Manufaktuuri Jaotusvõrk, kellele seisuga 01.01.2018 läheb üle ka eelnimetatud majandustegevus koos kõigi selle juurde kuuluvaga.

Tulemused

Phoenix Land AS-i müügikäive 2017. aastal oli 526,9 tuh. Eurot (2016: 615,2 tuh. Eurot). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 56% (2016: 61%) kogutulust, elektrienergia edasimüügi tulu väljaspool enda territooriumilt ullatas 40% (2016: 35%) ning muude teenuste müük muutustas 4% (2016: 3%) kogutulust. Ettevõtte 2017. majandusaasta netokahjum oli kokku - 1,821 tuh. Eurot (2016: -110,3 tuh. Eurot), mis tulenes põhiliselt mitterahalisest kahjumist, mis tekkis Manufaktuuri tn. 14 kinnistute võõrandamise tõttu sidusettevõttele OÜ Hepsor Phoenix.

Töötajad

2017. aastal oli keskmine töötajate arv 16 töötajat (2016: 17 töötajat).

Majandusaasta tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga olid 245,9 tuh. Eurot (2016: 216,7 tuh. Eurot). Majandusaastal juhatuseliikmetele on arvestatud tasu kokku summas 78,0 tuh. Eurot (2016: 59,1 tuh. Eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018. aastal kavatseb ettevõtte jätkata oma kinnisvaraarendusprojektiga ning paralleelselt tegeleda ka senise igapäevategevusega, ehk territooriumi haldamise ning ruumide väljaüürimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	323 647	45 093	2
Nõuded ja ettemaksed	103 169	443 169	3
Varud	10 539	0	5
Kokku käibevarad	437 355	488 262	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	701 946	0	7
Nõuded ja ettemaksed	1 552 526	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 685 000	16 850 000	11
Materiaalsed põhivarad	834	84 989	12
Kokku põhivarad	15 940 306	16 934 989	
Kokku varad	16 377 661	17 423 251	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	270 000	0	14
Võlad ja ettemaksed	428 280	114 363	15
Eraldised	10 626	10 570	17
Kokku lühiajalised kohustised	708 906	124 933	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 904 318	2 717 678	14
Võlad ja ettemaksed	202 822	186 446	15
Eraldised	3 194	14 726	17
Kokku pikaajalised kohustised	3 110 334	2 918 850	
Kokku kohustised	3 819 240	3 043 783	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	19
Kohustuslik reservkapital	3 519 924	3 519 924	
Muud reservid	12 899 573	12 899 573	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 085 661	-21 975 353	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 821 047	-110 308	
Kokku omakapital	12 558 421	14 379 468	
Kokku kohustised ja omakapital	16 377 661	17 423 251	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	526 900	615 180	20
Muud äritulud	264 342	11 784	21
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-182 105	-196 642	22
Mitmesugused tegevuskulud	-155 319	-158 602	23
Tööjõukulud	-245 904	-216 653	24
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 846	-952	12
Muud ärikulud	-2 127 673	-135 503	25
Ärikasum (kahjum)	-1 921 605	-81 388	
Intressitulud	117 933	153	27
Intressikulud	-17 375	-29 073	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 821 047	-110 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 821 047	-110 308	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatud info on kajastatud 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale eurot. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (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 õiglase väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane 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 kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on ettevõtjad, kelle tegevust saab kontserni oluliselt mõjutada, kuid kelle üle kontsern ei oma valitsevat mõju. Tavaliselt on

tegemist ettevõtjatega, milles kontsernile kuuluv hääleõigus jääb vahemikku 20% kuni 50%.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringuid nii sidus-, kui ka tütarettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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 laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, 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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

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

Varade väärtuse langus

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

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

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

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

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 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.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Maksustamine

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	323 622	45 049
Kassa	25	44
Kokku raha	323 647	45 093

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	52 378	52 378		4
Ostjatelt laekumata arved	54 477	54 477		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 099	-2 099		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	206	206		6
Muud nõuded	1 602 526	50 000	1 552 526	10
Laenunõuded	1 485 000	50 000	1 435 000	
Intressinõuded	117 526		117 526	
Ettemaksed	585	585		
Tulevaste perioodide kulud	585	585		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 655 695	103 169	1 552 526	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	65 783	65 783		4
Ostjatelt laekumata arved	65 999	65 999		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-216	-216		
Muud nõuded	376 992	376 992		10
Laenunõuded	375 739	375 739		
Intressinõuded	1 253	1 253		
Ettemaksed	394	394		
Tulevaste perioodide kulud	394	394		
Kokku nõuded ja ettemaksed	443 169	443 169		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	54 477	65 999
Ostjatelt laekumata arved	53 077	64 649
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 400	1 350
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 099	-216
Kokku nõuded ostjate vastu	52 378	65 783

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	4 986
Müügiks ostetud teenused	5 553
Kokku varud	10 539

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		3 671	4 091
Üksikisiku tulumaks		9 474	6 597
Erisoodustuse tulumaks		820	440
Sotsiaalmaks		18 143	12 516
Kohustuslik kogumispension		761	440
Töötuskindlustusmaksed		1 086	714
Aktsiisimaks		1 703	1 746
Ettemaksukonto jääk	206		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	206	35 658	26 544

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	700 696	8
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	9
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	701 946	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14394675	Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	Eesti	Elektrienergia jaotus ja müük		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	0	700 696	700 696
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus		700 696	700 696

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	100	15.12.2017	700 696

Vastavalt 15.12.2017 sõlminud „Mitterahalise sissemaksena ettevõtte üleandmise lepingule“ asutas AS Phoenix Land tütarettevõtte Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ ning andis sellele üle elektri jaotusvõrgu opereerimise ja elektri müügiga seotud tegevuse ja sellega seotud vara, lepingud, õigused ja kohustused.

Ümberkorralduse eesmärgiks oli elektri võrguteenuse ja elektrienergia müügi kui eraldi tegevusvaldkonna eraldamine AS-i Phoenix Land muust majandustegevusest.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14202227	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost, arendus ja müük	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2017
Hepsor Phoenix OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hepsor Phoenix OÜ	50	02.03.2017	1 250

Vastavalt OÜ Hepsor ja AS Phoenix Land vahel sõlmitud "Hepsor Phoenix OÜ osanikelepingule" omandas AS Phoenix Land 50% osaluse ettevõttes Hepsor Phoenix OÜ. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisasjade Manufaktuuri 14/1; Manufaktuuri 14/2; Manufaktuuri 14/3; Manufaktuuri 14/4 jm sinna juurde kuuluvaga arendus ja müük.

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 485 000	50 000	1 435 000			
Laenunõue sidusettevõttele	1 385 000		1 385 000	15%	EUR	2020
Laenunõue mitteseotud osapoolle	100 000	50 000	50 000	3%	EUR	31.12.19
Intressinõuded	117 526		117 526			
Intressinõue sidusettevõttele	115 543		115 543		EUR	2020
Intressinõue mitteseotud osapoolle	1 983		1 983		EUR	31.12.19
Kokku muud nõuded	1 602 526	50 000	1 552 526			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	375 739	375 739				
Laenunõue mitteseotud osapoolle	372 863	372 863		0%	EUR	2017
Laenunõue seotud osapoolle	2 876	2 876		5%	EUR	Tähtajatu
Intressinõuded	1 253	1 253				
Intressinõue seotud osapoolle	1 253	1 253			EUR	Tähtajatu
Kokku muud nõuded	376 992	376 992				

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	19 080 000
Müügid	-2 230 000
31.12.2016	16 850 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	118 277
Müügid	-3 039 195
Muud muutused	-244 082
31.12.2017	13 685 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	294 829	372 297
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-159 152	-180 203

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus summas 13 685 000 EUR vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele seisuga 31.12.2017. Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 118 277 Eurot on kantud ettevõtte "Muude ärituludesse".

2017.a. müügid kokku summas 3 039 195 Eurot sisaldavad Manufaktuuri tn. 14 kinnistute võõrandamist sidusettevõttele OÜ Hepsor Phoenix eesmärgiga neid edasi arendada korterelamuteks ja hiljem realiseerida turul.

Muude muutuste all summas -244 082 Eurot on näidatud kinnisvara (2 kinnistut aadressiga Paavli tn. 2e ja Manufaktuuri tn. 10), mille AS Phoenix Land andis üle oma tütarettevõttele OÜ Manufaktuuri Jaotusvõrk viimase asutamisel koos kõikide muude lepingute, õiguste ja kohustustega, mis on vajalik elektri jaotusvõrgu opereerimise ja elektri müügiks.

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
				Masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2015								
Soetusmaksumus	6 711	5 908		12 619	25 158		25 158	37 777
Akumuleeritud kulum	-6 711	-3 598		-10 309	0		0	-10 309
Jääkmaksumus	0	2 310		2 310	25 158		25 158	27 468
Ostud ja parendused	4 912			4 912	65 557	4 787	70 344	75 256
Muud ostud ja parendused	4 912			4 912	65 557	4 787	70 344	75 256
Amortisatsioonikulu	-287	-665		-952				-952
Müügid	-4 625			-4 625				-4 625
Muud muutused					-12 158		-12 158	-12 158
31.12.2016								
Soetusmaksumus	6 711	5 908		12 619	78 557	4 787	83 344	95 963
Akumuleeritud kulum	-6 711	-4 263		-10 974	0	0	0	-10 974
Jääkmaksumus	0	1 645		1 645	78 557	4 787	83 344	84 989
Ostud ja parendused			22 157	22 157	180 286	55 730	236 016	258 173
Muud ostud ja parendused			22 157	22 157	180 286	55 730	236 016	258 173
Amortisatsioonikulu		-811	-1 035	-1 846				-1 846
Müügid					-198 693		-198 693	-198 693
Ümberliigitamised			4 787	4 787		-4 787	-4 787	0
Ümberliigitamised ettemaksetest			4 787	4 787		-4 787	-4 787	0
Muud muutused			-25 909	-25 909	-60 150	-55 730	-115 880	-141 789
31.12.2017								
Soetusmaksumus	6 711	5 238		11 949				11 949
Akumuleeritud kulum	-6 711	-4 404		-11 115				-11 115
Jääkmaksumus	0	834		834				834

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed		6 250
Transpordivahendid		6 250
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	198 693	
Lõpetamata projektid	198 693	
Kokku	198 693	6 250

Muud muutused kokku summas -141 789 Eurot sisaldavad põhivara üleadmist mitterahalise sissemaksena tütarettevõttele OÜ Manufaktuuri Jaotusvõrk viimase asutamisel koos kõikide muude varade, lepingute, õiguste ja kohustustega, mis on vajalik elektri jaotusvõrgu opereerimise ja elektri müügiks.

Müügid kokku summas 198 693 Eurot sisaldavad Sitsikodu arendusprojektiga seotud projekteerimiskulude edasikandmist sidusettevõttele OÜ Hepsor Phoenix eesmärgiga antud projekti edasi arendada ja hiljem ka edukalt realiseerida partnerluses OÜ Hepsor'ga.

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	228 708	303 919

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	4 130	9 122
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	2 479	1 919
1-5 aasta jooksul	5 938	480

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	270 000	270 000			5%	EUR	31.08.18
Lühiajalised laenud kokku	270 000	270 000					
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	2 398 120		2 398 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2019
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2019
Laen emaettevõtjalt	186 640		186 640		5%	EUR	31.12.19
Pikaajalised laenud kokku	2 904 318		2 904 318				
Laenukohustised kokku	3 174 318	270 000	2 904 318				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	2 398 120		2 398 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 717 678		2 717 678				
Laenukohustised kokku	2 717 678		2 717 678				

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 218	41 218		16
Võlad töövõtjatele	16 312	16 312		
Maksuvõlad	35 658	35 658		6
Muud võlad	520 449	317 627	202 822	
Intressivõlad	203 821	999	202 822	
Muud viitvõlad	316 628	316 628		
Saadud ettemaksed	17 465	17 465		
Tulevaste perioodide tulud	19	19		
Muud saadud ettemaksed	17 446	17 446		
Kokku võlad ja ettemaksed	631 102	428 280	202 822	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	39 981	39 981		16
Võlad töövõtjatele	26 548	26 548		
Maksuvõlad	26 544	26 544		6
Muud võlad	186 446		186 446	
Intressivõlad	186 446		186 446	
Saadud ettemaksed	21 290	21 290		
Tulevaste perioodide tulud	54	54		
Muud saadud ettemaksed	21 236	21 236		
Kokku võlad ja ettemaksed	300 809	114 363	186 446	

2017.a. muude viitvõlade all summas 316 628 Eurot on näidatud kohustus tütaretevõttele rahaliste vahendite üleandmiseks, mis tuleneb "Mitterahalise sissemaksena ettevõtte üleandmise lepingust". Nimetuid vahendeid antakse üle kohe, peale vajalike arvelduskontode avamist.

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	32 370	32 860
Võlad teistele emaettevõtjaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	8 848	7 121
Kokku võlad tarnijatele	41 218	39 981

Lisa 17 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	36 773		-11 477	25 296
Kokku eraldised	36 773		-11 477	25 296
Sealhulgas:				
Lühiajalised	11 526	10 521	-11 477	10 570
Muud eraldised	11 526	10 521	-11 477	10 570
Pikaajalised	25 247	-10 521		14 726
Muud eraldised	25 247	-10 521		14 726
	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	25 296		-11 476	13 820
Kokku eraldised	25 296		-11 476	13 820
Sealhulgas:				
Lühiajalised	10 570	11 532	-11 476	10 626
Muud eraldised	10 570	11 532	-11 476	10 626
Pikaajalised	14 726	-11 532		3 194
Muud eraldised	14 726	-11 532		3 194

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Allutatud laen emattevõttelt	12 899 572	12 899 572
Kokku tingimuslikud kohustised	12 899 572	12 899 572

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

Lisa 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	526 900	615 180
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	526 900	615 180
Kokku müügitulu	526 900	615 180
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	228 708	303 919
Kommunaalteenused	66 120	68 378
Elektrienergia edasi müük väljaspool enda territooriumilt	211 188	215 903
Muud teenused	20 884	26 980
Kokku müügitulu	526 900	615 180

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	1 625
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	118 277	0
Kasum valuutakursi muutustest	333	333
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 702	9 579
Elektrivõrguga liitumise eest saadud tasud	139 880	0
Muud	150	247
Kokku muud äritulud	264 342	11 784

Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 005	6 464
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 243	3 804
Energia	175 705	184 789
Elektrienergia	175 705	184 789
Maakleritele tasutud vahendustasud	1 152	1 585
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	182 105	196 642

Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Energia	28 147	37 588
Elektrienergia	28 147	37 588
Mitmesugused bürookulud	11 981	9 365
Koolituskulud	0	200
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	5 190	188
Auditeerimiskulud	2 565	2 072
Juriidilised kulud ja notaritasud	37 499	8 838
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	21 861	23 823
Kindlustusmaksed	1 339	2 162
Hooldus-, valve- ja remondikulud	18 219	41 422
Projektide ja konsultatsioonide kulud	9 036	18 312
Riigilõivud	5 149	1 691
Laenulepingute tasud	0	410
Reklaami ja marketingu kulud	1 396	1 071
Erisoodustused, esinduskulud, erisoodustusmaksud, tulumaks	10 937	9 225
Muud	2 000	2 235
Kokku mitmesugused tegevuskulud	155 319	158 602

Lisa 24 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	184 925	162 559
Sotsiaalmaksud	60 979	54 094
Kokku tööjõukulud	245 904	216 653
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	8
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	3

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 889 195	60 000
Kahjum valuutakursi muutustest	0	80
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	0
Kohalikud ja riiklikud maksud	14 088	20 288
Realiseerimata projekti kulud	0	53 712
Laenunõete allahindlused, mahakandmised ja maksud	224 384	0
Muud	0	1 423
Kokku muud ärikulud	2 127 673	135 503

2017.a. kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist summas 1 889 195 Eurot sisaldab Manufaktuuri tn. 14 kinnistute võõrandamisest tulenevat mitterahalist kahjumit. Võõrandamise eesmärgiks on koos partneriga sidusettevõtte Hepsor Phoenix OÜ kaudu antuid kinnistuid edasi arendada korterelamuteks ja hiljem realiseerida turul.

Laenunõete allahindluste, mahakandmiste ja maksude real kokku summas 224 384 Eurot sisalduvad enamasti kolmandate osapoolte laenunõuete allahindlused.

Lisa 26 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	17 375	29 019
Intressikulu kapitalirendilt	0	54
Kokku intressikulud	17 375	29 073

Lisa 27 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	7	9
Intressitulu laenudelt	117 926	144
Kokku intressitulud	117 933	153

Lisa 28 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		190 699		
Tütarettevõtjad		316 628		
Sidusettevõtjad	1 500 543			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	992	3 196 289	942	2 911 246
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	408		4 537	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Laen (1)			186 640	5%	EUR	31.12.19
Sidusettevõtjad						
Laen (1)	1 392 500	7 500		15%	EUR	2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Laen (1)			270 000	5%	EUR	31.08.18

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	4 116		93	
Sidusettevõtjad		1 604 304		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 402	9 765	13 613	9 440
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		-49		4 224

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	78 005	59 140

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: 26.02.2018

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	26.02.2018
TARVO TEDER	Juhatuse liige	26.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS PHOENIX LAND aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS PHOENIX LAND (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditoortetvõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

26.02.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	26.02.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 085 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 821 047
Kokku	-23 906 708
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 906 708
Kokku	-23 906 708

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	526900	100.00%	Jah

Sidevahendid

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