

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS PHOENIX LAND

registrikood: 10094195

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: phoenixland@phoenixland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 10 Muud nõuded	14
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 13 Kasutusrent	15
Lisa 14 Laenukohustised	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 16 Võlad tarnijatele	17
Lisa 17 Eraldised	18
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 19 Aktsiakapital	19
Lisa 20 Müügitulu	19
Lisa 21 Muud äritulud	19
Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 24 Tööjõukulud	20
Lisa 25 Muud ärikulud	21
Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	21
Lisa 27 Intressikulud	21
Lisa 28 Intressitulud	21
Lisa 29 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	24
Vandeauditiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

2019. aastal tegeles ettevõtte oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega. Paralleelselt eelnimetatud tegevustega lõppes edukalt ka ettevõtte esimene elumajade arendusprojekt, milleks oli asutatud sidusettevõtte OÜ Hepsor Phoenix. Vastavalt Endover KVB'ga 2017a. lõpul sõlmitud Võlaõiguslepingu tingimustele pidi hilljemalt 1. Juuli 2019a. toimuma ettevõtte kinnistute müügi asjaõigusleping, mis aga ostja poolt tingituna ei realiseerunud.

Tulemused

Phoenix Land AS-i müügikäive 2019. aastal oli 47,2 tuh. Eurot (2018: 199,9 tuh. Eurot). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 42% (2018: 88%) kogutulust ning muude teenuste müük muudustas 58% (2018: 12%) kogutulust. Ettevõtte 2018. majandusaasta netokahjum oli kokku -20,0 tuh. Eurot (2018: netokasum 7,5 tuh. Eurot).

Töötajad

2019. aastal oli keskmine töötajate arv 6 töötajat (2018: 7 töötajat).

Majandusaasta tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga olid 114,6 tuh. Eurot (2018: 120,5 tuh. Eurot). Majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kuna ettevõtte oli arvestanud kõikide talle kuuluvate kinnistute müügiga 2019. aastal ning selle mitterealiseerumine tuli ootamatult, siis 2020. aastal hakkab ettevõtte tegelema peamiselt edasiste plaanide ja arengukavade väljaselgitamisega

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60	715 676	2
Nõuded ja ettemaksed	8 510	9 859	3
Varud	2 324	12 398	5
Kokku käibevarad	10 894	737 933	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	701 946	701 946	7
Nõuded ja ettemaksed	0	1 708 862	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 685 000	13 685 000	11
Materiaalsed põhivarad	0	303	12
Kokku põhivarad	14 386 946	16 096 111	
Kokku varad	14 397 840	16 834 044	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	751 251	751 330	15
Eraldised	0	3 856	17
Kokku lühiajalised kohustised	751 251	755 186	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 639 168	3 277 568	14
Võlad ja ettemaksed	21 484	235 333	15
Kokku pikaajalised kohustised	2 660 652	3 512 901	
Kokku kohustised	3 411 903	4 268 087	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	19
Kohustuslik reservkapital	3 520 301	3 519 924	
Muud reservid	11 339 573	12 899 573	18
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 899 549	-23 906 708	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 020	7 536	
Kokku omakapital	10 985 937	12 565 957	
Kokku kohustised ja omakapital	14 397 840	16 834 044	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	47 167	199 873	20
Muud äritulud	120 000	104 609	21
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 525	-66 645	22
Mitmesugused tegevuskulud	-122 234	-113 694	23
Tööjõukulud	-114 569	-120 451	24
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-304	-531	12
Muud ärikulud	-18 712	-164 276	25
Ärikasum (kahjum)	-109 177	-161 115	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	24 963	0	26
Intressitulud	105 345	209 205	28
Intressikulud	-41 151	-40 554	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 020	7 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 020	7 536	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruandes avaldatud info on kajastatud eurodes, kui ei ole spetsifitseeritud teisiti.

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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga 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 õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga 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 Keskpannga 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.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on ettevõtjad, kelle tegevust saab kontsern 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 ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringuid nii sidus- kui ka tütar-ettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investering 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 vähendamisena.

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 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 tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügiloomisusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, 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. Kuldesse 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 remondikuluseid 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 "müügiotol 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 müügiotol põhivaraks.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Masinad ja seadmed 20%

Arvutustehnika 20%

Inventar ja muu 20%-50%

Immateriaalne põhivara

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

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

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

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

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

Varade väärtuse langus

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

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

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

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

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.

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

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	60	715 668
Kassa	0	8
Kokku raha	60	715 676

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 396	2 396		4
Ostjatelt laekumata arved	2 396	2 396		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 626	5 626		5
Ettemaksed	488	488		
Tulevaste perioodide kulud	488	488		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 510	8 510		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 223	7 223		4
Ostjatelt laekumata arved	7 223	7 223		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 679	1 679		5
Muud nõuded	1 708 862		1 708 862	10
Laenunõuded	1 385 000		1 385 000	10
Intressinõuded	323 862		323 862	10
Ettemaksed	957	957		
Tulevaste perioodide kulud	957	957		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 718 721	9 859	1 708 862	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	2 396	7 223
Ostjatelt laekumata arved	920	5 836
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 476	1 387
Kokku nõuded ostjate vastu	2 396	7 223

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	2 274	6 845
Müügiks ostetud teenused	50	5 553
Kokku varud	2 324	12 398

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 796		1 679	
Üksikisiku tulumaks		4 004		2 511
Erisoodustuse tulumaks		205		1 106
Sotsiaalmaks		7 375		4 597
Kohustuslik kogumispension		292		176
Töötuskindlustusmaksed		466		306
Ettemaksukonto jääk	3 830			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 626	12 342	1 679	8 696

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	700 696	700 696	8
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	1 250	9
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	701 946	701 946	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14394675	Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	Eesti	Elektrienergia jaotus ja müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	700 696	700 696
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	700 696	700 696

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14202227	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost, arendus ja müük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Hepsor Phoenix OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

2019. aasta novembris on sõlmitud notariaalne Jagunemise leping Hepsor Phoenix OÜ suhtes, mille alusel omandab AS Phoenix Land 100% osaluse uues jagunemise teel tekkivas ettevõttes Manufaktuuri Vara OÜ. Kande eeldatavaks registreerimistähtjaks Äriregistris on esimene kvartal 2020.

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	1 385 000	1 385 000			
Laenunõue sidusettevõttele	1 385 000	1 385 000	15%	EUR	2020
Intressinõuded	323 862	323 862			
Intressinõue sidusettevõttele	323 862	323 862		EUR	2020
Kokku muud nõuded	1 708 862	1 708 862			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	13 685 000
31.12.2018	13 685 000
31.12.2019	13 685 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 668	175 586
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-72 765	-132 919

2019. aastal on Tallinna linna valdusele tasuta üle antud Manufaktuuri tn T4 tee. Antud asjaolu ei langetanud kogu ala väärtust, kuna vastav kohustus sisaldus juba kehtivas Detailplaneeringus ning sellega oli arvestatud Manufaktuuri ala väärtuse leidmisel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on oluliselt vähinenud peale kõikide üürilepingute lõpetamist juuli 2018 seisuga ja seda eesmärgiga ette valmistada see tulevaseks arendamiseks.

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
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
Amortisatsioonikulu		-531	-531	-531
31.12.2018				
Soetusmaksumus	6 711	5 238	11 949	11 949
Akumuleeritud kulum	-6 711	-4 935	-11 646	-11 646
Jääkmaksumus	0	303	303	303
Amortisatsioonikulu		-303	-303	-303
31.12.2019				
Soetusmaksumus	6 711	5 238	11 949	11 949
Akumuleeritud kulum	-6 711	-5 238	-11 949	-11 949
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	2 301	106 129

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	7 568	8 042
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	2 220	2 220
1-5 aasta jooksul	4 255	4 255

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	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	1 698 120		1 698 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2021
Laen emaettevõtjalt (1)	269 558		269 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2021
Laen emaettevõtjalt (2)	671 490		671 490		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 639 168		2 639 168				
Laenukohustised kokku	2 639 168		2 639 168				
	31.12.2018	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 01.01.2020
Laen emaettevõtjalt (1)	269 558		269 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	30.06.20
Laen emaettevõtjalt (2)	609 890		609 890		5%	EUR	30.06.20
Pikaajalised laenud kokku	3 277 568		3 277 568				
Laenukohustised kokku	3 277 568		3 277 568				

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 433	23 433		16
Võlad töövõtjatele	15 380	15 380		
Maksuvõlad	12 342	12 342		5
Muud võlad	21 484		21 484	
Intressivõlad	21 484		21 484	
Saadud ettemaksed	96	96		
Tulevaste perioodide tulud	96	96		
Võimalike kohtukulude reserv	700 000	700 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	772 735	751 251	21 484	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	28 913	28 913		16
Võlad töövõtjatele	13 625	13 625		
Maksuvõlad	8 696	8 696		5
Muud võlad	235 333		235 333	
Intressivõlad	235 333		235 333	
Saadud ettemaksed	700 096	700 096		
Tulevaste perioodide tulud	96	96		
Muud saadud ettemaksed	700 000	700 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	986 663	751 330	235 333	

Põhjused võimalike kohtukulude reservi moodustamiseks (2019. aastal summas 700 tuh. Eurot) on välja toodud aruaunde lisas 18.

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	14 202	14 306
Võlad seotud osapooltele	9 231	14 607
Kokku võlad tarnijatele	23 433	28 913

Lisa 17 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	13 820		-9 964	3 856
Kokku eraldised	13 820		-9 964	3 856
Sealhulgas:				
Lühiajalised	10 626	3 194	-9 964	3 856
Muud eraldised	10 626	3 194	-9 964	3 856
Pikaajalised	3 194	-3 194		0
Muud eraldised	3 194	-3 194		0
	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	3 856		-3 856	0
Kokku eraldised	3 856		-3 856	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	3 856		-3 856	0
Muud eraldised	3 856		-3 856	0
Pikaajalised				
Muud eraldised				

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Allutatud laen emattevõtelt	11 339 572	12 899 572
Kokku tingimuslikud kohustised	11 339 572	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.

2019. aastal, vähendati allutatud laenu 1 560 tuh. Euro võrra.

Ettevõtte on pooleli kohtulik vaidlus äripartneriga: AS Phoenix Land'lt nõutakse 1 920 tuh. Euro tasumist ning AS Phoenix Land nõuab vastuhagis omakorda 330 tuh. Euro tasumist.

AS Phoenix Land on veendunud, et vaidlus kujuneb äriühingu jaoks edukaks, kuid selleks võib aega kuluda. Konservatiivsusest lähtudes on kohtukulude katteks tehtud eraldis 700 tuh. Eurot (vt lisa 15).

Lisa 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 167	199 873
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 167	199 873
Kokku müügitulu	47 167	199 873
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	2 301	106 129
Kommunaalteenused	17 367	69 457
Muud teenused	27 499	24 287
Kokku müügitulu	47 167	199 873

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	1 888
Trahvid, viivised ja hüvitised	120 000	102 223
Muud	0	498
Kokku muud äritulud	120 000	104 609

Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 570	432
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	2 757
Energia	15 955	63 456
Elektrienergia	15 955	63 456
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 525	66 645

Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	8 876	19 391
Elektrienergia	8 876	19 391
Mitmesugused bürookulud	7 333	9 944
Lähetuskulud	2 096	11 105
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 014
Auditeerimiskulud	2 845	2 065
Juriidilised kulud ja notaritasud	47 590	22 884
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	22 637	23 083
Kindlustusmaksed	2 031	1 102
Hooldus-, valve- ja remondikulud	13 572	3 912
Projektide ja konsultatsioonide kulud	1 240	1 030
Riigilõivud	5 509	38
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaberikeskuse tasud	2 349	2 082
Reklaami ja marketingu kulud	0	4 686
Erisoodustused, esinduskulud, erisoodustusmaksud, tulumaks	6 156	11 358
Kokku mitmesugused tegevuskulud	122 234	113 694

Lisa 24 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	87 064	90 636
Sotsiaalmaksud	27 505	29 815
Kokku tööjõukulud	114 569	120 451
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum valuutakursi muutustest	210	179
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	150 000
Kohalikud ja riiklikud maksud	10 940	10 694
Annetused mittetulund. ühingutele	2 000	0
Muud	5 562	3 403
Kokku muud ärikulud	18 712	164 276

Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019
Kasum (kahjum) aktsiate ja osade müügist	24 963
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	24 963

2019. aastal müüdi maha 6,54% osalus Estar Eesti Kergetööstuse AS'is (reg. 10175261), millest saadi kasumit summas 24 963 Eurot.

Lisa 27 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	41 151	40 554
Kokku intressikulud	41 151	40 554

Lisa 28 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	47	3
Intressitulu laenudelt	105 298	209 202
Kokku intressitulud	105 345	209 205

Lisa 29 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tolaram Investments 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		962 532		1 114 781
Tütarettevõtjad	86	2 054	4	7 641
Sidusettevõtjad			1 708 862	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		1 705 296		2 405 086
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 389		1 383	

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja								
Laen (1)			61 600		255 000	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.21
Sidusettevõtjad								
Laen (1)	1 385 000	429 160				15%	EUR	2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Laen (1)				700 000		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.21

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen (1)	445 800	22 550	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.20
Laen (2)	269 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.20
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen (1)	80 000	350 000	5%	EUR	31.08.18
Laen (2)		319 558	6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.19

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	41 151	1 380	25 385	730
Tütarettevõtjad	24 831	1 039	82 848	18 661
Sidusettevõtjad		105 298		208 319
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		14 048	15 839	13 900

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusi ja -kulusi.

Lisaks 2019. aastal tagasi makstud laenudele, maksti tagasi ka osaliselt allutatud laenu emaettevõttele summas 1 560 tuh. Eurot (vastav kohustus on kajastatud muu reservina ettevõtte bilansis).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2020

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	13.02.2020
TARVO TEDER	Juhatuse liige	13.02.2020

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS PHOENIX LAND aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS PHOENIX LAND (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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 Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

14.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	14.02.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 899 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 020
Kokku	-23 919 569
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 919 569
Kokku	-23 919 569

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47167	100.00%	Jah

Sidevahendid

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