

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS PHOENIX LAND

registrikood: 10094195

tänavatalu 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	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	17
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 19 Aktsiakapital	18
Lisa 20 Müügitulu	18
Lisa 21 Muud äritulud	19
Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 24 Tööjõukulud	20
Lisa 25 Muud ärikulud	20
Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	20
Lisa 27 Intressikulud	20
Lisa 28 Intressitulud	21
Lisa 29 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeauditiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

2020. aastal tegeles ettevõtte oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega. Lisaks igapäevasele majandustegevusele otsustas ettevõtte jätkata elamuarendust talle kuuluvatel Manufaktuuri tn 7 ja Manufaktuuri tn 5 kinnistutel ning kuna 2019 a. lõppenud Sitsikodu korterelamute arendusprojekt koostöös OÜ'ga Hepsor kulges edukalt, siis otsustatigi koostööd eelnimetatud kinnistute arenduse osas Hepsoriga jätkata.

2019. aasta novembris sõlmiti notariaalne Jagunemise leping endise sidusettevõtte Hepsor Phoenix OÜ suhtes, mille alusel omandas AS Phoenix Land 100% osaluse uues jagunemise teel tekkinud ettevõttes Manufaktuuri Vara OÜ. Kanne registreeriti Äriregistris Märtsis 2020.

Tulemused

Phoenix Land AS-i müügikäive 2020. aastal oli 71,5 tuh. Eurot (2019: 47,2 tuh. Eurot). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 63% (2019: 42%) kogutulust ning muude teenuste müük muutustas 37% (2019: 58%) kogutulust. Ettevõtte 2020. majandusaasta netokahjum oli kokku -3,918 tuh. Eurot (2019: -20,0 tuh. Eurot), mis tulenes põhiliselt mitterahalisest kahjumist, mis tekkis Manufaktuuri tn. 5 ja 7 kinnistute võõrandamise tõttu sidusettevõtetele edasise arendamise eesmärgil.

Töötajad

2020. aastal oli keskmine töötajate arv 6 töötajat (2019: 6 töötajat). Majandusaasta tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga olid 128,6 uh. Eurot (2019: 114,6 tuh. Eurot). Majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2021 aastal on plaanis tegeleda oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega . Kuna ettevõttele kuuluvad endiselt ka Manufaktuuri 3, 4, 6 ja 12 kinnistud, kus paiknevad mitmedki hooned, siis on plaanis need välja üürida, et tekidada ettevõttele ajutist rahavoogu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 365	60	2
Nõuded ja ettemaksed	6 320	8 510	3
Varud	2 331	2 324	5
Kokku käibevarad	10 016	10 894	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	705 696	701 946	7
Nõuded ja ettemaksed	3 196 930	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 436 000	13 685 000	11
Materiaalsed põhivarad	1 181	0	12
Kokku põhivarad	9 339 807	14 386 946	
Kokku varad	9 349 823	14 397 840	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	38 721	751 251	15
Kokku lühiajalised kohustised	38 721	751 251	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 227 420	2 639 168	14
Võlad ja ettemaksed	16 119	21 484	15
Kokku pikaajalised kohustised	2 243 539	2 660 652	
Kokku kohustised	2 282 260	3 411 903	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	19
Kohustuslik reservkapital	3 520 301	3 520 301	
Muud reservid	11 339 573	11 339 573	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 919 569	-23 899 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 918 374	-20 020	
Kokku omakapital	7 067 563	10 985 937	
Kokku kohustised ja omakapital	9 349 823	14 397 840	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	71 535	47 167	20
Muud äritulud	252 169	120 000	21
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 795	-20 525	22
Mitmesugused tegevuskulud	-73 181	-122 234	23
Tööjõukulud	-128 570	-114 569	24
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-241	-304	12
Muud ärikulud	-4 259 658	-18 712	25
Ärikasum (kahjum)	-4 148 741	-109 177	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 250	24 963	26
Intressitulud	259 261	105 345	28
Intressikulud	-30 144	-41 151	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 918 374	-20 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 918 374	-20 020	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2020. 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 õiglase 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 ettevõtte 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 nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

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 dividendide 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	288	60
Kassa	1 077	0
Kokku raha	1 365	60

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 814	5 814		4
Ostjatelt laekumata arved	5 814	5 814		
Muud nõuded	3 196 930		3 196 930	10
Laenunõuded	2 937 712		2 937 712	
Intressinõuded	259 218		259 218	
Ettemaksed	506	506		
Tulevaste perioodide kulud	506	506		
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 203 250	6 320	3 196 930	

	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		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 626	5 626		6
Ettemaksed	488	488		
Tulevaste perioodide kulud	488	488		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 510	8 510		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	5 814	2 396
Ostjatelt laekumata arved	3 279	920
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 535	1 476
Kokku nõuded ostjate vastu	5 814	2 396

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	2 274	2 274
Müügiks ostetud teenused	57	50
Kokku varud	2 331	2 324

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	727	1 796	
Üksikisiku tulumaks	3 575		4 004
Erisoodustuse tulumaks	146		205
Sotsiaalmaks	6 155		7 375
Kohustuslik kogumispension	306		292
Töötuskindlustusmaksed	430		466
Ettemaksukonto jääk		3 830	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 339	5 626	12 342

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	703 196	700 696	8
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	1 250	9
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	705 696	701 946	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14394675	Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	Eesti	Elektrienergia jaotus ja müük	100	100
14928473	Manufaktuuri Vara OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	31.12.2020
Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	700 696		700 696
Manufaktuuri Vara OÜ		2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	700 696	2 500	703 196

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Manufaktuuri Vara OÜ	100	04.03.2020	1 250

2019. aasta novembris sõlmiti notariaalne Jagunemise leping endise sidusettevõtte Hepsor Phoenix OÜ suhtes (reg. 14202227, 2019.a. seisuga kajastatud investeringuna sidusettevõtjate aktsiate ja osadesse summas 1250 Eur (50%)), mille alusel omandas AS Phoenix Land 100% osaluse uues jagunemise teel tekkinud ettevõttes Manufaktuuri Vara OÜ. Kanne registreeriti Äriregistris Märtsis 2020.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14911780	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus		50
14911478	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus		50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Muud muutused	31.12.2020
Hepsor Phoenix OÜ	1 250		-1 250	0
Hepsor Phoenix 2 OÜ		1 250		1 250
Hepsor Phoenix 3 OÜ		1 250		1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	2 500	-1 250	2 500

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	13.02.2020	1 250
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	13.02.2020	1 250

Vastavalt OÜ Hepsor ja AS Phoenix Land vahel sõlmitud osanikelepingutele aastal 2020, omandas AS Phoenix Land 50% osaluse ettevõtetes Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Hepsor Phoenix 3 OÜ. Ettevõtete põhitegevuseks on kinnisasjade Manufaktuuri tn. 5 ja 7 arendus ja müük.

Endise sidusettevõtte 2020 toimunud muutuste selgitav kommentaar on lisatud Lisasse "Tütarettevõtjate aktsiad ja osad".

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenuõuded	2 937 712	2 937 712			
Laenuõue sidusettevõttele	2 600 000	2 600 000	12%	EUR	2025
Laenuõue tütarettevõttele	337 712	337 712	12%	EUR	31.12.25
Intressinõuded	259 218	259 218			
Intressinõue sidusettevõttele	230 795	230 795		EUR	2025
Intressinõue tütarettevõttele	28 423	28 423		EUR	2023
Kokku muud nõuded	3 196 930	3 196 930			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	13 685 000
31.12.2019	13 685 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-160 867
Müügid	-8 088 133
31.12.2020	5 436 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 965	19 668
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-67 868	-72 765

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus summas 5 436 000 Eurot vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele seisuga 31.12.2020. Kahjum õiglase väärtuse muutusest summas -160 867 Eurot on kantud ettevõtte "Muude ärituludesse".

2020. aastal toimunud müügid kokku summas 8 088 133 Eurot sisaldavad Manufaktuuri tn. 5 ja 7 kinnistute võõrandamist sidusettevõtetele OÜ Hepsor Phoenix 2 ja OÜ Hepsor Phoenix 3 eesmärgiga neid edasi arendada korterelamuteks ning hiljem realiseerida turul.

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused			1 422	1 422	1 422
Amortisatsioonikulu			-241	-241	-241
31.12.2020					
Soetusmaksumus	6 711	5 238	1 422	13 371	13 371
Akumuleeritud kulum	-6 711	-5 238	-241	-12 190	-12 190
Jääkmaksumus	0	0	1 181	1 181	1 181

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	34 600	2 301

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	7 569	7 568

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	2 220	2 220
1-5 aasta jooksul	2 035	4 255

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt emaeettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt	1 698 120		1 698 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.22
Laen emaeettevõttelt	529 300		529 300		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.22
Pikaajalised laenud kokku	2 227 420		2 227 420				
Laenukohustised kokku	2 227 420		2 227 420				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt emaeettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt	1 698 120		1 698 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.21
Laen emaeettevõttelt (1)	269 558		269 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.21
Laen emaeettevõttelt (2)	671 490		671 490		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.21
Pikaajalised laenud kokku	2 639 168		2 639 168				
Laenukohustised kokku	2 639 168		2 639 168				

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 484	11 484		16
Võlad töövõtjatele	12 831	12 831		
Maksuvõlad	11 339	11 339		6
Muud võlad	16 119		16 119	
Intressivõlad	16 119		16 119	
Saadud ettemaksed	3 067	3 067		
Tulevaste perioodide tulud	3 067	3 067		
Kokku võlad ja ettemaksed	54 840	38 721	16 119	

	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		6
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	

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	906	14 202
Võlad seotud osapooltele	10 578	9 231
Kokku võlad tarnijatele	11 484	23 433

Lisa 17 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	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

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Allutatud laen emaeetevõttelt	11 339 572	11 339 572
Kokku tingimuslikud kohustised	11 339 572	11 339 572

Seisuga 31.12.19 ei vasta ettevõtte netovara seaduses toodud nõudele. Aktsiaseltsi omakapitali seaduses nõutud normidega kooskõlla viimiseks aastasse 2021 on planeeritud allutatud laen suurendamine emaeetevõtte laenu arvelt.

Ettevõttel 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 535	47 167
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 535	47 167
Kokku müügitulu	71 535	47 167
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	34 600	2 301
Kommunaalteenused	10 365	17 367
Muud teenused	26 570	27 499
Kokku müügitulu	71 535	47 167

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum valuutakursi muutustest	466	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	250 000	120 000
Muud	1 703	0
Kokku muud äritulud	252 169	120 000

Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	264	4 570
Müügi eesmärgil ostetud teenused	352	0
Energia	9 161	15 955
Elektrienergia	9 161	15 955
Maaklerite vahendustasud	1 018	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 795	20 525

Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	7 762	8 876
Elektrienergia	7 762	8 876
Mitmesugused bürookulud	5 564	7 333
Lähetuskulud	2 065	2 096
Auditeerimiskulud	0	2 845
Juriidilised kulud ja notaritasud	14 075	47 590
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	16 187	22 637
Kindlustusmaksed	1 692	2 031
Hooldus-, valve- ja remondikulud	18 276	13 572
Projektide ja konsultatsioonide kulud	235	1 240
Riigilõivud	0	5 509
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaberikeskuse tasud	2 261	2 349
Erisoodustused, esinduskulud, erisoodustumaksud, tulumaks	5 064	6 156
Kokku mitmesugused tegevuskulud	73 181	122 234

Lisa 24 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	98 470	87 064
Sotsiaalmaksud	30 100	27 505
Kokku tööjõukulud	128 570	114 569
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 088 133	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	160 867	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	210
Kohalikud ja riiklikud maksud	10 658	10 940
Annetused mittetulund. ühingutele	0	2 000
Muud	0	5 562
Kokku muud ärikulud	4 259 658	18 712

2020.a. kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist summas 4 088 133 Eurot sisaldab Manufaktuuri tn. 5 ja 7 kinnistute võõrandamisest tulenevat mitterahalist kahjumit. Võõrandamise eesmärgiks on koostöös partneriga Hepsor OÜ sidusettevõtete kaudu antuid kinnistuid edasi arendada korterelamuteks ning hiljem realiseerida turul.

Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiate ja osade müügist	0	24 963
Muud	1 250	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 250	24 963

Lisa 27 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	30 144	41 151
Kokku intressikulud	30 144	41 151

Lisa 28 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	43	47
Intressitulu laenudelt	259 218	105 298
Kokku intressitulud	259 261	105 345

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 Inc.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Briti Neitsisaared

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		545 419		962 532
Tütarettevõtjad		3 868	86	2 054
Sidusettevõtjad	327			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		1 704 830		1 705 296
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 250		1 389	

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen (1)		87 300	1 028 348	35 509	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.21
Laen (2)		529 300			5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.22
Tütarettevõtjad							
Laen (1)	337 712				12%	EUR	31.12.25
Sidusettevõtjad							
Laen (1)	2 600 000				12%	EUR	2025

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	190	2 763		1 380
Tütarettevõtjad	16 923	621	24 831	1 039
Sidusettevõtjad		329		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		21 279		14 048

Põhivarade ostud ja müügid

	2020
	Müüdnud põhivara
Tütarettevõtjad	1 400 000
Sidusettevõtjad	2 600 000

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

Põhivara ostud ja müügid sisaldavad ka tehinguid kinnisvarainvesteeringutega ning hõlmavad endas ka mitterahalisi tasaarveldusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2021

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	22.02.2021
TARVO TEDER	Juhatuse liige	22.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS PHOENIX LAND aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS PHOENIX LAND (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

22.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 919 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 918 374
Kokku	-27 837 943
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-27 837 943
Kokku	-27 837 943

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71535	100.00%	Jah

Sidevahendid

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