

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Laenunõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Laenukohustised	16
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 15 Võlad tarnijatele	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 17 Aktsiakapital	18
Lisa 18 Müügitulu	18
Lisa 19 Muud äritulud	18
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 22 Tööjõukulud	19
Lisa 23 Muud ärikulud	19
Lisa 24 Intressikulud	20
Lisa 25 Intressitulud	20
Lisa 26 Seotud osapooled	20
Lisa 27 Aksiaseltsi netovara taastamine	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

2023. aastal tegeles ettevõtte oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega ning vabade pindade väljaüürimisega.

Oma sidusettevõtete kaudu koostöös Hepsor AS'ga arendab ettevõtte elukondlikke objekte aadressil Manufaktuuri tn. 5, 7 ja 12, Tallinn. Täna on projekti esimese etapi korteritest umbes pool juba müüdud, ning selle etapi planeeritav ehituse lõpp on kolmandas kvartalis 2024.

Tulemused

AS Phoenix Land müügikäive 2023. aastal oli 145,5 tuh. eurot (2022: 162,0 tuh. eurot). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 82% (2022: 84%) kogutulust ning muude teenuste müük moodustas 18% (2022: 16%) kogutulust. Ettevõtte 2023. majandusaasta netokasum oli kokku 391,5 tuh. eurot (2022: 524,5 tuh. eurot), mis tulenes põhiliselt Manufaktuuri projektidega seotud laenudele arvestatud intressitulust.

Töötajad

2023. aastal oli keskmine töötajate arv 5 töötajat (2022: samuti 5 töötajat). Majandusaasta tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga olid 98,8 tuh. eurot (2022: 119,6 tuh. eurot). Majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024. aastal on plaanis tegeleda oma territooriumi korrashoiu ja haldamise ning vabade pindade väljaüürimisega ning jätkata käimasolevate arendusprojektidega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 531	1 680	2
Nõuded ja ettemaksed	10 175	16 440	3
Varud	74	74	
Kokku käibevarad	16 780	18 194	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	706 946	706 946	6
Nõuded ja ettemaksed	5 181 016	4 732 490	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 678 000	5 644 000	10
Kokku põhivarad	11 565 962	11 083 436	
Kokku varad	11 582 742	11 101 630	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	45 541	50 858	14
Kokku lühiajalised kohustised	45 541	50 858	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 465 520	2 407 870	13
Võlad ja ettemaksed	116 004	78 728	14
Kokku pikaajalised kohustised	2 581 524	2 486 598	
Kokku kohustised	2 627 065	2 537 456	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	17
Kohustuslik reservkapital	3 520 301	3 520 301	
Muud reservid	11 339 573	11 339 573	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 341 332	-26 865 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 503	524 515	
Kokku omakapital	8 955 677	8 564 174	
Kokku kohustised ja omakapital	11 582 742	11 101 630	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	145 481	162 012	18
Muud äritulud	34 144	267 438	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 196	-76 967	20
Mitmesugused tegevuskulud	-35 116	-46 941	21
Tööjõukulud	-98 825	-118 312	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 267	11
Muud ärikulud	-4 234	-10 813	23
Ärikasum (kahjum)	-19 746	175 150	
Intressitulud	448 525	383 035	25
Intressikulud	-37 276	-33 670	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	391 503	524 515	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 503	524 515	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2023. 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 investeringu algselt tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksud

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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel 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 müügiototel 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 põhivara. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispehmohtetest. 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 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	6 488	1 626
Kassa	43	54
Kokku raha	6 531	1 680

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 786	9 786		4
Laenunõuded	3 737 712		3 737 712	9
Muud nõuded	1 443 304		1 443 304	
Intressinõuded	1 443 304		1 443 304	
Ettemaksed	389	389		
Tulevaste perioodide kulud	389	389		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 191 191	10 175	5 181 016	26

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 798	15 798		4
Laenunõuded	3 737 712		3 737 712	9
Muud nõuded	994 778		994 778	
Intressinõuded	994 778		994 778	
Ettemaksed	642	642		
Tulevaste perioodide kulud	642	642		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 748 930	16 440	4 732 490	26

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	9 786	15 798	
Ostjatelt laekumata arved	6 044	7 067	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 742	8 731	26
Kokku nõuded ostjate vastu	9 786	15 798	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 372	1 083
Üksikisiku tulumaks	3 080	3 813
Erisoodustuse tulumaks	70	93
Sotsiaalmaks	4 723	6 131
Kohustuslik kogumispension	81	81
Töötuskindlustusmaksed	274	387
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 600	11 588

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	703 196	703 196	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 750	3 750	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	706 946	706 946	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	31.12.2022	31.12.2023
Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ	700 696	700 696
Manufaktuuri Vara OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	703 196	703 196

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14911780	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50
14911478	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50
16559206	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Hepsor Phoenix 2 OÜ	1 250	1 250
Hepsor Phoenix 3 OÜ	1 250	1 250
Hepsor Phoenix 4 OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 750	3 750

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõue sidusettevõttele (1)	2 600 000	2 600 000	12%	EUR	2028
Laenunõue sidusettevõttele (2)	800 000	800 000	12%	EUR	2026
Laenunõue tütarettevõttele	337 712	337 712	12%	EUR	31.12.25
Laenunõuded	3 737 712	3 737 712			
	31.12.2022	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõue sidusettevõttele (1)	2 600 000	2 600 000	12%	EUR	2025
Laenunõue sidusettevõttele (2)	800 000	800 000	12%	EUR	2025
Laenunõue tütarettevõttele	337 712	337 712	12%	EUR	31.12.25
Laenunõuded	3 737 712	3 737 712			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 182 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	165 000
Müügid	-703 000
31.12.2022	5 644 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	34 000
31.12.2023	5 678 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	118 806	135 298
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-85 604	-101 506

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus summas 5 678 000 Eurot vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele seisuga 31.12.2023. Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 34 000 Eurot on kantud ettevõtte "Muude ärituludesse" (Lisa 19).

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	6 711	5 238	8 816	20 765	20 765
Akumuleeritud kulum	-6 711	-5 238	-771	-12 720	-12 720
Jääkmaksumus	0	0	8 045	8 045	8 045
Amortisatsioonikulu			-441	-441	-441
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-826	-826	-826
Müügid (jääkmaksumuses)			-6 778	-6 778	-6 778
31.12.2022					
Soetusmaksumus	6 711	5 238		11 949	11 949
Akumuleeritud kulum	-6 711	-5 238		-11 949	-11 949
Jääkmaksumus	0	0		0	0
31.12.2023					
Soetusmaksumus	6 711	5 238		11 949	11 949
Akumuleeritud kulum	-6 711	-5 238		-11 949	-11 949
Jääkmaksumus	0	0		0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed		12 083
Transpordivahendid		12 083
Kokku		12 083

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	53 916	56 634

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	5 339	5 339

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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 01.01.25	
Laen emaeettevõttelt	767 400		767 400		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.25	
Pikaajalised laenud kokku	2 465 520		2 465 520					26
Laenukohustised kokku	2 465 520		2 465 520					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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 01.01.24	
Laen emaeettevõttelt	709 750		709 750		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.24	
Pikaajalised laenud kokku	2 407 870		2 407 870					26
Laenukohustised kokku	2 407 870		2 407 870					

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 257	16 257		15
Võlad töövõtjatele	15 312	15 312		
Maksuvõlad	9 600	9 600		5
Muud võlad	116 004		116 004	
Intressivõlad	116 004		116 004	26
Saadud ettemaksed	4 372	4 372		
Muud saadud ettemaksed	4 372	4 372		
Kokku võlad ja ettemaksed	161 545	45 541	116 004	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	21 572	21 572		15
Võlad töövõtjatele	13 904	13 904		
Maksuvõlad	11 588	11 588		5
Muud võlad	78 728		78 728	
Intressivõlad	78 728		78 728	26
Saadud ettemaksed	3 794	3 794		
Muud saadud ettemaksed	3 794	3 794		
Kokku võlad ja ettemaksed	129 586	50 858	78 728	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 380	2 097	
Võlad seotud osapooltele	14 877	19 475	26
Kokku võlad tarnijatele	16 257	21 572	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Allutatud laen emattevõtelt	11 339 572	11 339 572
Kokku tingimuslikud kohustised	11 339 572	11 339 572

Allutatud laen on emattevõtte poolt antud laen, mille osas laenu andjal tekib õigus laenu tagasi mitte enne kui ettevõtte omakapital vastab seaduses sätestatud nõuetele pärast seda kui laenu ei kajastata enam omakapitali koosseisus. Laenult ei arvestata ega maksta intresse seni kuni laen on allutatud ja kajastub omakapitali koosseisus.

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	145 481	162 012
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	145 481	162 012
Kokku müügitulu	145 481	162 012
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	53 916	56 634
Kommunaalteenused	64 890	78 664
Muud teenused	26 675	26 714
Kokku müügitulu	145 481	162 012

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	34 000	97 000
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	5 305
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	165 000
Kasum valuutakursi muutustest	144	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	133
Kokku muud äritulud	34 144	267 438

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 382	2 954
Energia	55 809	74 013
Elektrienergia	55 809	74 013
Muud	5	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	61 196	76 967

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	1 039	8 700
Elektrienergia	1 039	8 700
Mitmesugused bürookulud	8 597	6 867
Auditeerimiskulud	2 925	1 745
Juriidilised kulud ja notaritasud	17	5 633
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	14 714	14 330
Kindlustusmaksed	1 293	1 280
Hooldus-, valve- ja remondikulud	2 109	2 905
Projektide ja konsultatsioonide kulud	300	500
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpapierikeskuse tasud	1 469	1 449
Erisoodustused, esinduskulud, erisoodustusmaksud, tulumaks	2 653	3 516
Muud	0	16
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 116	46 941

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	76 652	91 083
Sotsiaalmaksud	22 174	27 229
Kokku tööjõukulud	98 826	118 312
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum valuutakursi muutustest	29	462
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	2 729
Kohalikud ja riiklikud maksud	4 205	5 347
Muud	0	2 275
Kokku muud ärikulud	4 234	10 813

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	37 276	33 670	26
Kokku intressikulud	37 276	33 670	

Lisa 25 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	448 525	383 035	26
Kokku intressitulud	448 525	383 035	

Lisa 26 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	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	297	0	
Tütarettevõtjad	15	0	
Sidusettevõtjad	1 026	6 497	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 404	2 234	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 742	8 731	4
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	7 458	11 912	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 419	7 563	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 877	19 475	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	487 712	447 191	
Sidusettevõtjad	4 693 304	4 285 304	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 181 016	4 732 495	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	767 400	709 750	

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 698 120	1 698 120	
Kokku laenukohustised	2 465 520	2 407 870	13
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	116 004	78 728	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 004	78 728	14

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	337 712		337 712	40 525	
Sidusettevõttjad	2 600 000	800 000	3 400 000	342 510	
Kokku antud laenud	2 937 712	800 000	3 737 712	383 035	25

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	337 712	337 712	40 525	
Sidusettevõttjad	3 400 000	3 400 000	408 000	
Kokku antud laenud	3 737 712	3 737 712	448 525	25

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	627 200	82 550	709 750	33 670	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 698 120		1 698 120		
Kokku laenukohustised	2 325 320	82 550	2 407 870	33 670	24

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	709 750	57 650	767 400	37 276	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 698 120		1 698 120		
Kokku laenukohustised	2 407 870	57 650	2 465 520	37 276	24

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	1 431	298	
Tütarettevõttjad	939	344	
Sidusettevõttjad	32 001	44 709	800 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	23 783	24 062	
Kokku müüdnud	58 154	69 413	800 000

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	10	1 074	
Tütarettevõtjad	56 848	82 713	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 585		
Kokku ostetud	59 443	83 787	

Teenuste ostud ja müügid ei sisalda finantstulusid ja -kulusid.

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.

Lisa 27 Aksiaseltsi netovara taastamine

Seisuga 31.12.2023 ei vasta ettevõtte netovara seaduse sätestatud nõuetele. Äriseadustiku kohaselt peab omakapital olema võrdne või suurem kui pool aktsiakapitalist.

Ettevõttele kuulub siduettevõtete kaudu elukondlik maa aadressil Manufaktuuri tn. 5, 7 ja 12, Tallinnas, mida ta aktiivselt arendab koostöös Hepsor AS-iga. Antud arendusprojekti tulemusena luuakse kokku ligi 500 korterit ning projekti planeeritav kasum AS-le Phoenix Land on kokku 5,7 milj. Eurot. Esimese etapi Manufaktuuri tn 7 ehitus saab läbi kolmandas kvartalis 2024 ning tänavu umbes pool selle etapi korteritest juba müüdud.

Peale arenduse esimese etapi lõppu tõuseb siduettevõtete investeeringute väärtus oluliselt. Ettevõtte juhatuse plaanide kohaselt muutub aastal 2024 antud investeeringute kajastamise printsiip kapitaliosaluse meetodiks, mis võimaldab ka arendusprojekti käigus saadud kasumit ettevõtte bilansil kajastada ning viia omakapitali seaduses sätestatud nõuetega kooskõlla.

Alternatiivvariandine kaalub juhatuse aastal 2024 allutatud laenu suurendamist emaettevõtte poolt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2024

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	22.03.2024
TARVO TEDER	Juhatuse liige	22.03.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS PHOENIX LAND aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS PHOENIX LAND (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 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 asjaspepuutuvast 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

22.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	22.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 341 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 503
Kokku	-25 949 829
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 949 829
Kokku	-25 949 829

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 341 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 503
Kokku	-25 949 829
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 949 829
Kokku	-25 949 829

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	145481	100.00%	Jah

Sidevahendid

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