

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AS PHOENIX LAND

registrikood: 10094195

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Kopli tn 35

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 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 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad tarnijatele	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 16 Aktsiakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Muud äritulud	17
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 21 Tööjõukulud	18
Lisa 22 Muud ärikulud	19
Lisa 23 Intressikulud	19
Lisa 24 Intressitulud	19
Lisa 25 Seotud osapooled	19
Lisa 26 Aksiaseltsi netovara taastamine	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

2024. 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. Projekti esimese etapi - Manufaktuuri 7 kortermajade ehitus lõpetati 2024. aasta kolmandas kvartalis. Viimased ligikaudu kolmkümmend broneerimata korterit plaanitakse müüa 2025. aasta esimesel poolaastal. Möödunud aastal alustati ka Manufaktuuri 5 endise tekstiilivabriku peahoone rekonstrueerimise ettevalmistus- ja lammutustöödega.

2024. aasta lõpuks sai selgeks, et tütaretevõttel OÜ Manufaktuuri Vara puudub vajadus ja perspektiiv tegutseda eraldi juriidilise üksusena. Seetõttu otsustati tütaretevõtte emaettevõttega ühendada ning vastav ühinemisleping allkirjastati 2025.aasta jaanuaris.

Ettevõtete ühinemine võimaldab muuhulgas viia emaettevõtte AS Phoenix Land omakapitali, mis on 31.12.24 seisuga endiselt alla lubatud normi, seaduses sätestatud nõuetega kooskõlla.

Tulemused

AS Phoenix Land müügikäive 2024. aastal oli 126,6 tuh. eurot (2023: 145,5 tuh. eurot). Kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 78% (2023: 82%) kogutulust ning muude teenuste müük moodustas 22% (2023: 18%) kogutulust. Ettevõtte 2024. majandusaasta netokasum oli kokku 943,6 tuh. eurot (2023: 391,5 tuh. eurot), mis tulenes peamiselt Manufaktuuri projektidega seotud laenudele arvestatud intressitulust ning kinnisvara turuväärtuse ümberhindlusest.

Töötajad

2024. aastal oli keskmine töötajate arv 5 töötajat (2023: samuti 5 töötajat). Majandusaasta tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga olid 106,4 tuh. eurot (2023: 98,8 tuh. eurot). Majandusaastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2025. aastal on plaanis tegeleda oma territooriumi korrashoiu ja haldamise ning vabade pindade väljaüürimisega ning jätkata käimasolevate arendusprojektidega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	529 625	6 531	2
Nõuded ja ettemaksed	13 089	10 175	3
Varud	74	74	
Kokku käibevarad	542 788	16 780	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	706 946	706 946	6
Nõuded ja ettemaksed	5 102 421	5 181 016	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 290 000	5 678 000	10
Kokku põhivarad	12 099 367	11 565 962	
Kokku varad	12 642 155	11 582 742	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	46 008	45 541	13
Kokku lühiajalised kohustised	46 008	45 541	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 542 520	2 465 520	12
Võlad ja ettemaksed	154 371	116 004	13
Kokku pikaajalised kohustised	2 696 891	2 581 524	
Kokku kohustised	2 742 899	2 627 065	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20 045 632	20 045 632	16
Kohustuslik reservkapital	3 520 301	3 520 301	
Muud reservid	11 339 573	11 339 573	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 949 829	-26 341 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 579	391 503	
Kokku omakapital	9 899 256	8 955 677	
Kokku kohustised ja omakapital	12 642 155	11 582 742	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	126 552	145 481	17
Muud äritulud	612 141	34 144	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 868	-61 196	19
Mitmesugused tegevuskulud	-43 633	-35 116	20
Tööjõukulud	-106 361	-98 825	21
Muud ärikulud	-4 335	-4 234	22
Ärikasum (kahjum)	534 496	-19 746	
Intressitulud	449 754	448 525	24
Intressikulud	-40 671	-37 276	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	943 579	391 503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 579	391 503	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Phoenix Land 2024. 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on ettevõtjad, kelle tegevust saab kontsern oluliselt mõjutada, kuid kelle üle kontsern ei oma valitsevat mõju. Tavaliselt on tegemist ettevõtjatega, milles kontsernile kuuluv hääleõigus jääb vahemikku 20% kuni 50%.

Tütarettevõtjad

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade 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 laenuid 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 ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja 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:

Masinate 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 amortiseerimispehmothetest. 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	529 511	6 488
Kassa	114	43
Kokku raha	529 625	6 531

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 681	12 681		4
Laenunõuded	3 400 000		3 400 000	9
Muud nõuded	1 697 421		1 697 421	
Intressinõuded	1 697 421		1 697 421	
Ettemaksed	408	408		
Tulevaste perioodide kulud	408	408		
Tingimuslik nõue - vabatahlik reserv	5 000		5 000	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 115 510	13 089	5 102 421	25

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	3
Ettemaksed	389	389		
Tulevaste perioodide kulud	389	389		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 191 191	10 175	5 181 016	25

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	13 089	9 786	
Ostjatelt laekumata arved	7 319	6 044	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 770	3 742	25
Kokku nõuded ostjate vastu	13 089	9 786	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 295	1 372
Üksikisiku tulumaks	3 460	3 080
Erisoodustuse tulumaks	70	70
Sotsiaalmaks	5 243	4 723
Kohustuslik kogumispension	162	81
Töötuskindlustusmaksed	305	274
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 535	9 600

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	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 määrad (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	31.12.2023	31.12.2024
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

2024. aasta lõpus otsustati tütarettevõtte Manufaktuuri Vara OÜ ühendada emaettevõttega AS-iga Phoenix Land. Vastav ühinemisleping allkirjastati 2025. aasta jaanuaris.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	31.12.2023	31.12.2024
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)

	31.12.2024	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
Laenunõuded	3 400 000	3 400 000			
	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			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	5 644 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	34 000
31.12.2023	5 678 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	612 000
31.12.2024	6 290 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 774	118 806
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-78 253	-85 604

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus summas 6 290 000 Eurot vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele seisuga 31.12.2024. Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 612 000 Eurot on kantud ettevõtte "Muude ärituludesse" (Lisa 18).

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	46 395	53 916

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	5 339	5 339

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen teiselt emaettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt	1 698 120		1 698 120		0%	EUR	2026	
Laen emaettevõttelt	844 400		844 400		5%	EUR	2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 542 520		2 542 520					25
Laenukohustised kokku	2 542 520		2 542 520					
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen teiselt emaettevõttega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt	1 698 120		1 698 120		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.25	
Laen emaettevõttelt	767 400		767 400		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.25	
Pikaajalised laenud kokku	2 465 520		2 465 520					25
Laenukohustised kokku	2 465 520		2 465 520					

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 433	14 433		14
Võlad töövõtjatele	17 603	17 603		
Maksuvõlad	10 535	10 535		5
Muud võlad	154 371		154 371	
Intressivõlad	154 371		154 371	25
Saadud ettemaksed	3 437	3 437		
Muud saadud ettemaksed	3 437	3 437		
Kokku võlad ja ettemaksed	200 379	46 008	154 371	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 257	16 257		14
Võlad töövõtjatele	15 312	15 312		
Maksuvõlad	9 600	9 600		5
Muud võlad	116 004		116 004	
Intressivõlad	116 004		116 004	25
Saadud ettemaksed	4 372	4 372		
Muud saadud ettemaksed	4 372	4 372		
Kokku võlad ja ettemaksed	161 545	45 541	116 004	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 489	1 380	
Võlad seotud osapooltele	12 944	14 877	25
Kokku võlad tarnijatele	14 433	16 257	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Allutatud laen emattevõtelt	11 339 572	11 339 572	
Kokku tingimuslikud kohustised	11 339 572	11 339 572	
Tingimuslikud varad			
Vabatahtlik reserv sidusettevõttele	5 000	0	3
Kokku tingimuslikud varad	5 000	0	

Allutatud laen summas 11 339 572 eurot 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.

Sidusettevõtte Hepsor Phoenix 3 OÜ vabatahtlik reserv summas 5 000 eurot moodustati 2024. aastal AS Phoenix Landi nõudest eesmärgiga taastada sidusettevõtte omakapital vastavalt seaduses sätestatud nõuetele.

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	20 045 632	20 045 632
Aktsiate arv (tk)	20 045 632	20 045 632
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	126 552	145 481
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	126 552	145 481
Kokku müügitulu	126 552	145 481
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	46 395	53 916
Kommunaalteenused	52 378	64 890
Muud teenused	27 779	26 675
Kokku müügitulu	126 552	145 481

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	612 000	34 000	10
Kasum valuutakursi muutustest	10	144	
Trahvid, viivised ja hüvitised	131	0	
Kokku muud äritulud	612 141	34 144	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 191	5 382
Energia	43 677	55 809
Elektrienergia	43 677	55 809
Muud	0	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	49 868	61 196

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Energia	32	1 039
Elektrienergia	32	1 039
Mitmesugused bürookulud	10 401	8 597
Lähetuskulud	4 572	0
Auditeerimiskulud	3 225	2 925
Juriidilised kulud ja notaritasud	0	17
Transpordi- ja kasutusrendi kulud	14 853	14 714
Kindlustusmaksed	1 053	1 293
Hooldus-, valve- ja remondikulud	4 678	2 109
Projektide ja konsultatsioonide kulud	300	300
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaberikeskuse tasud	2 283	1 469
Erisoodustused, esinduskulud, erisoodustusmaksud, tulumaks	2 236	2 653
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 633	35 116

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	82 299	76 652
Sotsiaalmaksud	24 063	22 174
Kokku tööjõukulud	106 362	98 826
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 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Kahjum valuutakursi muutustest	216	29
Trahvid, viivised ja hüvitised	67	0
Kohalikud ja riiklikud maksud	4 052	4 205
Kokku muud ärikulud	4 335	4 234

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	40 668	37 276	25
Muud intressikulud	3	0	
Kokku intressikulud	40 671	37 276	

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	449 754	448 525	24
Kokku intressitulud	449 754	448 525	

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tolaram Investments AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tolaram Pte. Ltd.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	259	297	
Tütarettevõtjad	72	15	
Sidusettevõtjad	2 867	1 026	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 572	2 404	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 770	3 742	4
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	5 312	7 458	

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 632	7 419	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 944	14 877	14

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	487 712	
Sidusettevõtjad	5 102 421	4 693 304	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 102 421	5 181 016	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	844 400	767 400	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 698 120	1 698 120	
Kokku laenukohustised	2 542 520	2 465 520	12
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	154 371	116 004	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 371	116 004	13

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	337 712	337 712	40 525	
Sidusettevõtjad	3 400 000	3 400 000	408 000	
Kokku antud laenud	3 737 712	3 737 712	448 525	24

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	337 712	-337 712		40 636	
Sidusettevõtjad	3 400 000		3 400 000	409 118	
Kokku antud laenud	3 737 712	-337 712	3 400 000	449 754	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 ettevõtjad	1 698 120		1 698 120		
Kokku laenukohustised	2 407 870	57 650	2 465 520	37 276	24

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	767 400	77 000	844 400	40 668	
Kokku laenukohustised	767 400	77 000	844 400	40 668	23

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 473	1 431
Tütarettevõtjad	715	939
Sidusettevõtjad	25 731	32 001
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 934	23 783
Kokku müüdud	51 853	58 154

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 056	10
Tütarettevõtjad	43 708	56 848
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 539	2 585
Kokku ostetud	53 303	59 443

Teenuste ostud ja müügid ei sisalda finantstulusid ja -kulusid.

Laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi ja valuutukursi muutusest tingitud saldode muutusi.

Lisa 26 Aksiaseltsi netovara taastamine

Seisuga 31.12.2024 ei vasta ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Äriseadustiku kohaselt peab omakapital olema vähemalt võrdne poolega aktsiakapitalist või mitte väiksem kui seadusega kehtestatud minimaalne aktsiakapitali suurus (25 000 eurot).

Ettevõtte on tütarettevõtte OÜ Manufaktuuri Vara, kelle bilansimaht oli 2024. aasta lõpu seisuga ligikaudu 1,42 miljonit eurot. Vastavalt jaanuaris 2025 allkirjastatud ühinemislepingule ühineb OÜ Manufaktuuri Vara emaettevõttega AS Phoenix Land 2025. aastal. Ühinemise tulemusena viiakse AS Phoenix Landi omakapital seaduses sätestatud nõuetega kooskõlla.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2025

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO TEDER	Juhatuse liige	03.03.2025
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	03.03.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 lahkeb 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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

03.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

AS PHOENIX LAND (registrikood: 10094195) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	03.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 949 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 579
Kokku	-25 006 250
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 006 250
Kokku	-25 006 250

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 949 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 579
Kokku	-25 006 250
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 006 250
Kokku	-25 006 250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	126552	100.00%	Jah