

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pan-Estonian OÜ

registrikood: 12391419

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustised	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Pan-Estonian OÜ asutati 12. detsembril 2012. aastal (edaspidi ka Ettevõtte). Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkonnaks on tööstus-, kaubandus- ja büroopindade rendile andmine.

Ettevõtte omandab 17 ärikinnistust koosneva kinnisvaraportfelli, mille objektid asuvad üle kogu Eesti. Kokku moodustab omandatud kinnistutel asuvate hoonete pindala üle 69 000 m².

1. Ahtri tn.6a, Tallinn;
2. Aida tn.5, Pärnu;
3. Järveküla tee 87 ja Kaasiku II, Kohtla-Järve;
4. Kaunase pst.21, Tartu;
5. Pae tn.1, Lao tn. 10, Lao tn.12, Pärnu;
6. Leola tn.53, Viljandi;
7. Madara tn.29, Tallinn;
8. Peterburi tee 47b, Tallinn;
9. Plasti 16, 18, 20, Tallinn;
10. Põlluaasa, Kolu küla, Kose vald, Harju maakond;
11. Risu tee 2, Pihva küla, Tähtvere vald, Tartu maakond;
12. Risu tee 4 ja Risu tee 6, Risu tee 6a, Pihva küla, Tähtvere vald, Tartu maakond;
13. Tehno tee 6, Ülenurme vald, Tartu maakond;
14. Suur-Sõjamäe tn. 35d, Tallinn;
15. Vabaduse tn.1, Võru;
16. Virbi tn.12, Tallinn;
17. Pääsukese tn.2/Tartu mnt10, Tallinn

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Olulisemad näitajad ja suhtarvud:	2019	2018
Müügitulu	4 985 963	4 697 973
Puhaskasum	1 771 529	3 080 691
Käibevara	821 319	849 211
Varad kokku	36 338 319	36 166 211
Lühiajalised kohustused	1 612 615	1 692 904
Omakapital kokku	14 676 864	12 905 335
Puhaskasumi marginaal %	35,53	65,57
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,51	0,50
Maksevõime kordaja	0,51	0,50
Varade tootlus %	4,89	8,72
Omakapitali tootlus %	12,85	27,11

Suhtarvude ja näitajate valemid:

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja = Käibevara-varud/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	500 672	383 235	
Nõuded ja ettemaksed	320 647	465 976	2
Kokku käibevarad	821 319	849 211	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	35 517 000	35 317 000	3
Kokku põhivarad	35 517 000	35 317 000	
Kokku varad	36 338 319	36 166 211	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 018 192	1 092 212	4
Võlad ja ettemaksed	594 423	600 692	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 612 615	1 692 904	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 855 258	20 904 634	4
Võlad ja ettemaksed	193 582	663 338	5
Kokku pikaajalised kohustised	20 048 840	21 567 972	
Kokku kohustised	21 661 455	23 260 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	7
Ülekurss	487 500	487 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 412 835	9 332 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 771 529	3 080 691	
Kokku omakapital	14 676 864	12 905 335	
Kokku kohustised ja omakapital	36 338 319	36 166 211	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 985 963	4 697 973	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 560 046	-1 715 210	10
Brutokasum (-kahjum)	3 425 917	2 982 763	
Turustuskulud	-36 701	-10 244	
Üldhalduskulud	-447 053	-458 549	11
Muud äritulud	5 480	1 432 223	9
Muud ärikulud	-231 573	-4 076	12
Äriksaum (kahjum)	2 716 070	3 942 117	
Intressitulud	67	990	
Intressikulud	-912 740	-853 016	
Muud finantstulud ja -kulud	-31 868	-9 400	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 771 529	3 080 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 771 529	3 080 691	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pan-Estonian OÜ (edaspidi Ettevõtte) 01.01.2019-31.12.2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglases väärtuses nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes.

Pan-Estonian OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruande. Kasutusel on kasumiaruandeskeem 2.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Erandiks on õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Edaspidi toimub finantsvarade arvestus järgnevate põhimõtete alusel :

- Investeeringud väärtpaberitesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande - õiglases väärtuses;
- Lunastustähtajani hoitavad investeeringud ja nõuded, mis ei ole mõeldud edasimüügiks - korrigeeritud soetusmaksumuses;
- Investeeringud väärtpaberitesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta - soetusmaksumuses

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test. Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtus;
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse väärtuse vähenemisele

alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja laenu intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud nõuete ja ettemaksete väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- nõudest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse hinnangu muutuse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna kinnisvaraobjekte, mida Ettevõtte kavatseb hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum tehingust kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Ettevõttes ei toimunud aruandeaastal kapitalirenditehingud ja bilansipäeva seisuga puuduvad kapitalirendi tingimustel soetatud varad.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused kajastatakse pikaajalistena.

Laenukohustusi, mille tasumise kohustus on 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kui kohustus on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksimisega 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 bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksimisega. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- ema- ja tütarettevõtetega;
- teiste emaettevõttega kontserni moodustavate ettevõtetega;
- Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	247 969	247 969	0	0
Ostjatelt laekumata arved	247 969	247 969	0	0
Ettemaksed	12 072	12 072	0	0
Tulevaste perioodide kulud	10 034	10 034	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 038	2 038	0	0
Muud nõuded	60 606	60 606	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	320 647	320 647	0	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	360 208	360 208	0	0
Ostjatelt laekumata arved	360 208	360 208	0	0
Muud nõuded	31 867	31 867	0	0
Laenu nõuded	30 000	30 000	0	0
Intressinõuded	1 867	1 867	0	0
Ettemaksed	11 174	11 174	0	0
Tulevaste perioodide kulud	9 136	9 136	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 038	2 038	0	0
Muud nõuded	62 727	62 727	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	465 976	465 976	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	33 477 000
Ostud ja parendused	442 736
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 397 264
31.12.2018	35 317 000
Ostud ja parendused	431 490
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-231 490
31.12.2019	35 517 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 557 986	3 425 572
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 560 046	-1 715 210

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse väljarenditavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

2019.a. ja 2018.a. kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse määramisel on kasutatud ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust. Hindamismeetoditena rakendati diskonteeritud rahavoogude meetodit (36 000 EUR ulatuses võrdlus meetodit).

Seisuga 31. detsember 2019 on Ettevõtte pantinud pangalaenude tagatiseks kõik bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud (vt. ka lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	15 845 747	1 018 192	14 827 555	0	1,55%	EUR	04.2023	
Seotud osapooled	5 027 703	0	5 027 703	0	11%	EUR	12.2021	13
Pikaajalised laenud kokku	20 873 450	1 018 192	19 855 258	0				
Laenukohustised kokku	20 873 450	1 018 192	19 855 258	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	16 937 960	1 092 212	15 845 748	0	1,63%	EUR	04.2023	
Seotud osapooled	5 058 886	0	5 058 886	0	11%	EUR	12.2020	13
Pikaajalised laenud kokku	21 996 846	1 092 212	20 904 634	0				
Laenukohustised kokku	21 996 846	1 092 212	20 904 634	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	35 517 000	35 317 000
Kokku	35 517 000	35 317 000

31.12.2019 ja 31.12.2018 on Ettevõtte pangalaenude tagamiseks (summas 27 530 200 EUR) on järgmised kinnistud:

Ahtri 6, Tallinn
 Aida tn 5, Pärnu
 Järveküla 87, 89 Kohtla-Järve
 Kaunase 21, Tartu
 Leola 53, Viljandi
 Madara 29, Tallinn
 Pae 1, Lao 10, Lao 12, Pärnu
 Peterburi tee 47b, Tallinn
 Plasti 16, 18, 20, Tallinn
 Põlluaasa, Kose Vald
 Risu tee 2, Tähtvere vald
 Risu tee 4, Tähtvere vald
 Suur-Sõjamäe 35D, Tallinn
 Tartu mnt 10/Pääsukese tn 2, Tallinn (täiendavalt seatud hüpoteek summas 1 530 200 EUR)
 Tehno mnt 6, Ülenurme
 Vabaduse tn 1, Võru
 Virbi 12-77/85, Tallinn

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	152 409	152 409	0	0
Maksuvõlad	39 060	39 060	0	0
Muud võlad	196 316	2 734	193 582	0
Intressivõlad	196 316	2 734	193 582	0
Saadud ettemaksed	142 235	142 235	0	0
Tulevaste perioodide tulud	142 235	142 235	0	0
Saadud ettemaksed	257 985	257 985	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	788 005	594 423	193 582	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	179 837	179 837	0	0
Maksuvõlad	39 727	39 727	0	0
Muud võlad	666 413	3 075	663 338	0
Intressivõlad	666 413	3 075	663 338	0
Saadud ettemaksed	154 688	154 688	0	0
Tulevaste perioodide tulud	154 688	154 688	0	0
Saadud ettemaksed	223 365	223 365	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 264 030	600 692	663 338	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 347 491	9 930 268
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 836 873	2 482 567
Kokku tingimuslikud kohustised	14 184 364	12 412 835

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31 detsember 2019.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	5	5
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on 2 502 EUR, 998 EUR, 500 EUR, 500 EUR ja 500 EUR.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 985 963	4 697 973
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 985 963	4 697 973
Kokku müügitulu	4 985 963	4 697 973
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	3 557 987	3 425 572
Kinnisvara haldusteenuste müük	1 427 976	1 272 401
Kokku müügitulu	4 985 963	4 697 973

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 397 264	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 480	1 423	
Muud	0	33 536	
Kokku muud äritulud	5 480	1 432 223	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-483 465	-460 668
Energia	-984 803	-873 138
Elektrienergia	-855 119	-739 188
Soojusenergia	-129 684	-133 950
Veevarustusteenused	-57 378	-48 230
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-7 426	0
Ehitus- ja remondikulud	-26 974	-333 174
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 560 046	-1 715 210

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-104 329	-116 287
Muud	-69 485	-63 657
Varahaldusteenus	-235 749	-227 997
Konsultatsioonikulud	-37 490	-50 608
Kokku üldhalduskulud	-447 053	-458 549

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-231 490	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3	-78	
Muud	-80	-3 998	
Kokku muud ärikulud	-231 573	-4 076	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estonian Investments Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 610 389	2 828 245
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 610 896	2 828 938

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 183	11%	EUR	12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	305 234	297 654

31.12.2019 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenuvõlga 5 027 702 eurot (31.12.2018: 5 058 886 eurot), intressivõlga 193 582 eurot (31.12.2018: 598 297 eurot).

2018.a. laenu laekumisi seotud osapoolte vahel ei toimunud.

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 564 101 eurot (2018: 564 206 eurot).

Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruande koostamise hetkel on Eestis välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2020

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	14.05.2020
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pan-Estonian OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pan-Estonian OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

15. mai 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	15.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 412 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 771 529
Kokku	14 184 364
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 190 384
Kokku	14 190 384

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4985963	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee