

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Negatiivne käibekapital	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, 55, 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

Olulisemad näitajad ja suhtarvud:	2021	2022
Müügitulu	4 724 570	5 164 397
Puhaskasum	1 616 092	3 913 840
Käibevara	1 244 961	1 758 626
Varad kokku	36 743 961	39 917 626
Lühiajalised kohustused	1 146 289	17 844 404
Omakapital kokku	17 684 670	21 598 510
Puhaskasumi marginaal %	34,21	75,78
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,09	0,1
Maksevõime kordaja	1,09	0,1
Varade tootlus %	4,43	10,21
Omakapitali tootlus %	9,58	19,93

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 232 965	813 992	
Nõuded ja ettemaksed	525 661	430 969	2
Kokku käibevarad	1 758 626	1 244 961	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	38 159 000	35 499 000	3
Kokku põhivarad	38 159 000	35 499 000	
Kokku varad	39 917 626	36 743 961	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 083 025	529 144	4
Võlad ja ettemaksed	761 379	617 145	5
Kokku lühiajalised kohustised	17 844 404	1 146 289	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	472 117	17 905 787	4
Võlad ja ettemaksed	2 595	7 215	5
Kokku pikaajalised kohustised	474 712	17 913 002	
Kokku kohustised	18 319 116	19 059 291	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	7
Ülekurss	487 500	487 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 192 170	15 576 078	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 913 840	1 616 092	
Kokku omakapital	21 598 510	17 684 670	
Kokku kohustised ja omakapital	39 917 626	36 743 961	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	5 164 397	4 724 570	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 450 363	-1 645 294	10
Brutokasum (-kahjum)	2 714 034	3 079 276	
Turustuskulud	-23 532	-34 765	
Üldhalduskulud	-600 629	-528 922	11
Muud äritulud	2 422 139	10 549	9
Muud ärikulud	0	-38 506	12
Ärikasum (kahjum)	4 512 012	2 487 632	
Intressitulud	138	64	
Intressikulud	-595 610	-871 604	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 700	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 913 840	1 616 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 913 840	1 616 092	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pan-Estonian OÜ (edaspidi Ettevõtte) 01.01.2022-31.12.2022. 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 Toimikonna 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 õiglase 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 õiglase 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 kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut igal bilansipäeval õiglasel 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 õiglasel väärtusel. 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 perioodide(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 maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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 emaettevõtete 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	445 456	445 456	0	0
Ostjatelt laekumata arved	445 456	445 456	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 444	27 444	0	0
Ettemaksed	6 847	6 847	0	0
Tulevaste perioodide kulud	4 809	4 809	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 038	2 038	0	0
Muud nõuded	45 914	45 914	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	525 661	525 661	0	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	316 652	316 652	0	0
Ostjatelt laekumata arved	316 652	316 652	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 910	38 910	0	0
Ettemaksed	12 461	12 461	0	0
Tulevaste perioodide kulud	10 423	10 423	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 038	2 038	0	0
Muud nõuded	62 946	62 946	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	430 969	430 969	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	35 191 000
Ostud ja parendused	345 353
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-37 353
31.12.2021	35 499 000
Ostud ja parendused	488 459
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 266 830
Müügid	-95 289
31.12.2022	38 159 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 416 161	3 350 471
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 450 363	-1 645 294
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	248 375	0

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

2022.a. ja 2021.a. kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse määramisel on kasutatud ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust. Hindamismeetoditena rakendati diskonteeritud rahavoogude meetodit (31.12.2022 227 000 EUR, 31.12.2021 162 000 EUR ulatuses turuhindade võrdlus meetodit).

2022.a. ja 2021.a. on Ettevõtte pantinud pangalaenude tagatiseks kõik bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud (vt. ka lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 1	15 130 355	15 130 355	0	0	3,40%	EUR	04.2023	
Pangalaen 2	1 952 670	1 952 670	0	0	3,09%	EUR	04.2023	
Seotud osapooled	472 117	0	472 117	0	11%	EUR	12.2024	13
Pikaajalised laenud kokku	17 555 142	17 083 025	472 117	0				
Laenukohustised kokku	17 555 142	17 083 025	472 117	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	15 656 603	529 144	15 127 459	0	1,38%	EUR	04.2023	
Seotud osapooled	2 778 328	0	2 778 328	0	11%	EUR	12.2023	13
Pikaajalised laenud kokku	18 434 931	529 144	17 905 787	0				
Laenukohustised kokku	18 434 931	529 144	17 905 787	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	38 159 000	35 499 000
Kokku	38 159 000	35 499 000

31.12.2022 ja 31.12.2021 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
Leola 55, 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
Tehno mnt 6, Ülenurme
Vabaduse tn 1, Võru
Virbi 12-77/85, Tallinn

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	403 619	403 619	0	0
Muud võlad	8 988	6 393	2 595	0
Intressivõlad	8 988	6 393	2 595	0
Saadud ettemaksed	351 367	351 367	0	0
Tulevaste perioodide tulud	99 472	99 472	0	0
Muud saadud ettemaksed	251 895	251 895	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	763 974	761 379	2 595	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	212 409	212 409	0	0
Muud võlad	9 612	2 397	7 215	0
Intressivõlad	9 612	2 397	7 215	0
Saadud ettemaksed	402 339	402 339	0	0
Tulevaste perioodide tulud	137 818	137 818	0	0
Muud saadud ettemaksed	264 521	264 521	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	624 360	617 145	7 215	0

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 884 808	13 753 736
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 221 202	3 438 434
Kokku tingimuslikud kohustised	21 106 010	17 192 170

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2022.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	5	5
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on 2 502 EUR, 998 EUR, 500 EUR, 500 EUR ja 500 EUR.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 164 397	4 724 570
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 164 397	4 724 570
Kokku müügitulu	5 164 397	4 724 570
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	3 416 161	3 350 471
Kinnisvara haldusteenuste müük	1 748 236	1 374 099
Kokku müügitulu	5 164 397	4 724 570

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	153 086	0	3
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 266 830	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 223	10 549	
Kokku muud äritulud	2 422 139	10 549	

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

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-713 312	-655 773
Energia	-1 269 589	-820 865
Elektrienergia	-804 878	-686 821
Soojusenergia	-464 711	-134 044
Veevarustusteenused	-27 209	-33 631
Ehitus- ja remondikulud	-440 253	-135 025
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 450 363	-1 645 294

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-143 575	-150 837
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	-2 112	-752
Muud	-150 148	-84 523
Varahaldusteenus	-252 265	-241 171
Konsultatsioonikulud	-52 529	-51 639
Kokku üldhalduskulud	-600 629	-528 922

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-37 353	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-1 150	
Muud	0	-3	
Kokku muud ärikulud	0	-38 506	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	238 779	1 391 677

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 337	1 386 650
Kokku laenukohustised	472 116	2 778 327
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 313	3 402
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 282	3 813
Kokku võlad ja ettemaksed	2 595	7 215

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 368 946	977 268	1 391 678	255 866
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 352 310	965 660	1 386 650	254 481
Kokku laenukohustised	4 721 256	1 942 928	2 778 328	510 347

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 391 678	1 152 899	238 779	95 013
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 386 650	1 153 313	233 337	94 156
Kokku laenukohustised	2 778 328	2 306 212	472 116	189 169

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	676 080	542 403
Kokku ostetud	676 080	542 403

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (sama 2021).

Lisa 14 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2022 ületavad lühiajalised kohustised käibevara 16 085 778. Antud asjaolu on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest aprillis 2023. Ettevõtte juhtkonna hinnangul antud asjaolu tegevusele jätkuvusele mõju ei avalda, sest pangalaenu tähtaega pikendatakse või laen refinantseeritakse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	21.04.2023
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pan-Estonian OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pan-Estonian OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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 2022 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 arvestusekspertide 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 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 auditiprotseduure 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

26. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	26.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 192 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 913 840
Kokku	21 106 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 106 010
Kokku	21 106 010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5164397	100.00%	Jah

Sidevahendid

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