

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pan-Estonian OÜ

registrikood: 12391419

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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:	2023	2022
Müügitulu	5 503 784	5 164 397
Puhaskasum	1 039 091	3 913 840
Käibevara	1 186 290	1 758 626
Varad kokku	39 787 290	39 917 626
Lühiajalised kohustused	964 736	17 844 404
Omakapital kokku	22 637 601	21 598 510
Puhaskasumi marginaal %	18,88	75,78
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,23	0,1
Maksevõime kordaja	1,23	0,1
Varade tootlus %	2,61	10,21
Omakapitali tootlus %	4,70	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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	210 302	1 232 965	
Nõuded ja ettemaksed	975 988	525 661	2
Kokku käibevarad	1 186 290	1 758 626	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	38 601 000	38 159 000	3
Kokku põhivarad	38 601 000	38 159 000	
Kokku varad	39 787 290	39 917 626	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	415 449	17 083 025	4
Võlad ja ettemaksed	549 287	761 379	5
Kokku lühiajalised kohustised	964 736	17 844 404	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 184 953	472 117	4
Võlad ja ettemaksed	0	2 595	5
Kokku pikaajalised kohustised	16 184 953	474 712	
Kokku kohustised	17 149 689	18 319 116	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	7
Ülekurss	487 500	487 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 106 010	17 192 170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 091	3 913 840	
Kokku omakapital	22 637 601	21 598 510	
Kokku kohustised ja omakapital	39 787 290	39 917 626	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 503 784	5 164 397	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 272 779	-2 450 363	10
Brutokasum (-kahjum)	3 231 005	2 714 034	
Turustuskulud	-13 376	-23 532	
Üldhalduskulud	-634 296	-600 629	11
Muud äritulud	110 126	2 422 139	9
Muud ärikulud	-1 130 130	0	12
Äriksaum (kahjum)	1 563 329	4 512 012	
Intressitulud	5 128	138	
Intressikulud	-507 466	-595 610	
Muud finantstulud ja -kulud	-21 900	-2 700	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 039 091	3 913 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 091	3 913 840	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pan-Estonian OÜ (edaspidi Ettevõtte) 01.01.2023-31.12.2023. 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 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 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 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	427 171	427 171	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	427 171	427 171	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 947	2 947	0	0	
Laenunõuded	497 890	497 890	0	0	13
Ettemaksed	47 980	47 980	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 653	10 653	0	0	
Muud makstud ettemaksed	37 327	37 327	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	975 988	975 988	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	52 761	52 761	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 809	4 809	0	0	
Muud makstud ettemaksed	47 952	47 952	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	525 661	525 661	0	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	1 590 296
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 086 458
Müügid	-61 838
31.12.2023	38 601 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 718 824	3 416 161
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 272 779	-2 450 363
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	164 583	248 375

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

2023.a. ja 2022.a. kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse määramisel on kasutatud ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust. Hindamismeetoditena rakendati diskonteeritud rahavoogude meetodit (31.12.2023 227 000 EUR, 31.12.2022 227 000 EUR ulatuses turuhindade võrdlus meetodit).

Diskonteeritud rahavoogude leidmise eeltingimused:
 Diskontomäär 9,5-13% (31.12.2022 9-13,5%)
 Kapitalisatsioonimäär 7,3-10,5% (31.12.2022 7-11,5%)
 Vakantsusmäär 3-10% (31.12.2022 0-20%)

2023.a. ja 2022.a. on Ettevõtte pantinud pangalaenude tagatiseks kõik bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud (vt. ka lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	16 600 402	415 449	16 184 953	0	5,41%	EUR	04.2026
Pikaajalised laenud kokku	16 600 402	415 449	16 184 953	0			
Laenukohustised kokku	16 600 402	415 449	16 184 953	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen 1	15 130 355	15 130 355	0	0	3,40%	EUR	04.2023
Swedbank laen 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
Pikaajalised laenud kokku	17 555 142	17 083 025	472 117	0			
Laenukohustised kokku	17 555 142	17 083 025	472 117	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	38 601 000	38 159 000
Kokku	38 601 000	38 159 000

31.12.2023 ja 31.12.2022 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	253 573	253 573	0	0
Muud võlad	9 969	9 969	0	0
Intressivõlad	9 969	9 969	0	0
Saadud ettemaksed	285 745	285 745	0	0
Muud saadud ettemaksed	285 745	285 745	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	549 287	549 287	0	0

	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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	17 716 081	16 884 808
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 429 020	4 221 202
Kokku tingimuslikud kohustised	22 145 101	21 106 010

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31 detsember 2023.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	5	5
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 on 2 502 EUR, 998 EUR, 500 EUR, 500 EUR ja 500 EUR.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 503 784	5 164 397
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 503 784	5 164 397
Kokku müügitulu	5 503 784	5 164 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	3 718 824	3 416 161
Kinnisvara haldusteenuste müük	1 784 960	1 748 236
Kokku müügitulu	5 503 784	5 164 397

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	102 745	153 086	3
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 266 830	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 381	2 223	
Kokku muud äritulud	110 126	2 422 139	

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

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-881 746	-713 312
Energia	-1 362 965	-1 269 589
Elektrienergia	-986 756	-804 878
Soojusenergia	-376 209	-464 711
Veevarustusteenused	-28 068	-27 209
Ehitus- ja remondikulud	0	-440 253
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 272 779	-2 450 363

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-174 157	-143 575
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 603	-2 112
Muud	0	-150 148
Varahaldusteenus	-277 491	-252 265
Konsultatsioonikulud	-181 045	-52 529
Kokku üldhalduskulud	-634 296	-600 629

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 086 458	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	-43 672	0	
Kokku muud ärikulud	-1 130 130	0	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	247 204	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 687	0

Kokku nõuded ja ettemaksed	497 891	0
-----------------------------------	----------------	----------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	238 779
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	233 337
Kokku laenukohustised	0	472 116
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	1 313
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 282
Kokku võlad ja ettemaksed	0	2 595

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	247 204	0	247 204	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250 687	0	250 687	0
Kokku antud laenud	0	497 891	0	497 891	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 391 678	0	1 152 899	238 779	95 013
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 386 650	0	1 153 313	233 337	94 156
Kokku laenukohustised	2 778 328	0	2 306 212	472 116	189 169

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	238 779	0	238 779	0	12 703
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	233 337	0	233 337	0	14 694
Kokku laenukohustised	472 116	0	472 116	0	27 397

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	869 827	676 080
Kokku ostetud	869 827	676 080

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud (sama 2022).

Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused

08.01.2024 otsustasid Pan-Estnian OÜ osanikud vähendada Ettevõtte osakapitali. Osakapitali vähendamine toimus osa nimiväärtuse vähendamise teel.

23.01.2024 ostis Ettevõtte kinnistu aadressil Kadaka 5, Tallinnas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2024

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	22.05.2024
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 2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

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

24. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	24.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 106 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 039 091
Kokku	22 145 101
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 145 101
Kokku	22 145 101

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5503784	100.00%	Jah

Sidevahendid

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