

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Pan-Estonian OÜ

registrikood: 12391419

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 14

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	14
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori 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 18 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
18. Kadaka tee 5, Tallinn

Olulisemad näitajad ja suhtarvud:	2023	2024
Müügitulu	5 503 784	5 952 854
Puhaskasum	1 039 091	1 944 236
Käibevara	1 186 290	772 127
Varad kokku	39 787 290	42 048 127
Lühiajalised kohustused	964 736	1 103 509
Omakapital kokku	22 637 601	23 494 337
Puhaskasumi marginaal %	18,88	32,66
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,23	0,70
Maksevõime kordaja	1,23	0,70
Varade tootlus %	2,61	4,75
Omakapitali tootlus %	4,70	8,43

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	403 663	210 302	
Nõuded ja ettemaksed	368 464	975 988	2
Kokku käibevarad	772 127	1 186 290	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	41 276 000	38 601 000	3
Kokku põhivarad	41 276 000	38 601 000	
Kokku varad	42 048 127	39 787 290	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	434 672	415 449	4
Võlad ja ettemaksed	668 837	549 287	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 103 509	964 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 450 281	16 184 953	4
Kokku pikaajalised kohustised	17 450 281	16 184 953	
Kokku kohustised	18 553 790	17 149 689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	7
Ülekurss	0	487 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 545 101	21 106 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 944 236	1 039 091	
Kokku omakapital	23 494 337	22 637 601	
Kokku kohustised ja omakapital	42 048 127	39 787 290	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	5 952 854	5 503 784	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 415 319	-2 272 779	10
Brutokasum (-kahjum)	3 537 535	3 231 005	
Turustuskulud	-109 068	-13 376	
Üldhalduskulud	-774 005	-634 296	11
Muud äritulud	86 467	110 126	9
Muud ärikulud	-104 084	-1 130 130	12
Ärikasum (kahjum)	2 636 845	1 563 329	
Intressitulud	5 123	5 128	
Intressikulud	-546 032	-507 466	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 700	-21 900	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 094 236	1 039 091	
Tulumaks	-150 000	0	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 944 236	1 039 091	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pan-Estonian OÜ (edaspidi Ettevõtte) 01.01.2024-31.12.2024. 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 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.

Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatav kommunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning kulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

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(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 22/78 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2024 kehtis maksumäär 20/80 ja madalam maksumäär 14/86). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

- ema- ja tütarettevõtete;
- teiste emaettevõtete kontserni moodustavate ettevõtete;

- Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	326 128	326 128	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	326 128	326 128	0	0	
Ettemaksed	42 336	42 336	0	0	
Muud makstud ettemaksed	42 336	42 336	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	368 464	368 464	0	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	2 792 537
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-53 642
Müügid	-63 895
31.12.2024	41 276 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 007 618	3 718 824
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 415 319	-2 272 779
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	140 000	164 583

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

2024.a. ja 2023.a. kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse määramisel on kasutatud ettevõtteväliste hindajate ekspertarvamust. Hindamismeetoditena rakendati diskonteeritud rahavoogude meetodit (31.12.2024 641 000 EUR, 31.12.2022 227 000 EUR ulatuses turuhindade võrdlus meetodit).

Diskonteeritud rahavoogude leidmise eeltingimused:
 Diskontomäär 9,3-12,5% (31.12.2023 9,5-13%)
 Kapitalisatsioonimäär 7,3-10,5% (31.12.2023 7,3-10,5%)
 Vakantsusmäär 3-10% (31.12.2023 3-10%)

2024.a. ja 2023.a. on Ettevõtte pantinud pangalaenude tagatiseks kõik bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud (vt. ka lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	17 884 953	434 672	17 450 281	0	4,39%	EUR	04.2026
Pikaajalised laenud kokku	17 884 953	434 672	17 450 281	0			
Laenukohustised kokku	17 884 953	434 672	17 450 281	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	41 276 000	38 601 000
Kokku	41 276 000	38 601 000

31.12.2024 Ettevõtte pangalaenude tagamiseks (summas 29 311 200 EUR) ja 31.12.2023 on summas 27 530 200 EUR on järgmised kinnistud:

Seisuga 31.12.2023:

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

Seisuga 31.12.2024:

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
Kadaka tee 5, Tallinn

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	266 407	266 407	0	0
Maksuvõlad	69 628	69 628	0	0
Muud võlad	8 722	8 722	0	0
Intressivõlad	8 722	8 722	0	0
Saadud ettemaksed	324 080	324 080	0	0
Muud saadud ettemaksed	324 080	324 080	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	668 837	668 837	0	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 321 683	17 716 081
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 167 654	4 429 020
Kokku tingimuslikud kohustised	23 489 337	22 145 101

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

Alates 01.01.2025 kehtib: tulumaksumäär 22% (senise 20% asemel), juriidilise isiku tulumaksumäär 22/78 (senise 20/80 asemel).

Lisa 7 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	5	5
Osade nimiväärtused seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 on 2 502 EUR, 998 EUR, 500 EUR, 500 EUR ja 500 EUR. 08.01.2024 otsustasid Pan-Estonian OÜ osanikud vähendada Ettevõtte osakapitali 2 500 euro võrra 2 500 euroni. Osakapitali vähendamine toimus nimiväärtuste vähendamise teel. Vähendatava osa hinnaks oli 490 000 eurot, millest ülekurs moodustas 487 500 eurot. Samaaegselt otsustasid Pan-Estonian OÜ osanikud suurendada Ettevõtte osakapitali 2 500 euro võrra 5 000 euroni. Osanikud tasusid osakapitali suurendamise käigus neile kuuluvate osade nimiväärtuste suurendamise eest rahalise sissemaksega. Aruandeperioodil kuulutati välja dividendid 600 000 eurot, millega kaasnes tulumaks 150 000 eurot (2023.a. dividende välja ei kuulutatud).		

Lisa 8 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 952 854	5 503 784
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 952 854	5 503 784
Kokku müügitulu	5 952 854	5 503 784
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine	4 007 618	3 718 824
Kinnisvara haldusteenuste müük	1 945 236	1 784 960
Kokku müügitulu	5 952 854	5 503 784

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	76 105	102 745	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	10 362	7 381	
Kokku muud äritulud	86 467	110 126	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-939 399	-881 746
Energia	-1 441 435	-1 362 965
Elektrienergia	-1 147 283	-986 756
Soojusenergia	-294 152	-376 209
Veevarustusteenused	-34 485	-28 068
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 415 319	-2 272 779

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-275 895	-174 157
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-1 603
Varahaldusteenus	-301 362	-277 491
Konsultatsioonikulud	-196 748	-181 045
Kokku üldhalduskulud	-774 005	-634 296

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-53 642	-1 086 458	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	-43 672	
Muud	-50 442	0	
Kokku muud ärikulud	-104 084	-1 130 130	

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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	247 203	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250 687	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	497 890	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 545	30 300	5
Kokku võlad ja ettemaksed	11 545	30 300	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	247 204	247 204	0	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 687	250 687	0	0	0	
Kokku antud laenud	497 891	497 891	0	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	959 495	869 827
Kokku ostetud	959 495	869 827

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu 2024.a. ja 2023.a. ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2025

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	06.06.2025
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 2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon 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

10. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Pan-Estonian OÜ (registrikood: 12391419) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	10.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 545 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 944 236
Kokku	23 489 337
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 489 337
Kokku	23 489 337

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	5952854	100.00%	Jah