

# AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2012

PROKAPITAL



# AS PRO KAPITAL GRUPP

## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2012

Aruandeperioodi algus	01. jaanuar 2012
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2012
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistrikood	10278802
Aadress	Põhja pst 21 10414 Tallinn Eesti
Telefon	+372 614 4920
Faks	+372 614 4929
E-post	<a href="mailto:prokapital@prokapital.ee">prokapital@prokapital.ee</a>
Kodulehekülg	<a href="http://www.prokapital.com">www.prokapital.com</a>
Põhitegevusalad	Valdusettevõtjate tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürileandmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellid
Audiitor	AS Deloitte Audit Eesti



## Sisukord

<b>ETTEVÖTTE TUTVUSTUS</b> .....	<b>3</b>
AS PRO KAPITAL GRUPP LÜHITUTVUSTUS.....	3
ETTEVÖTTE JUHI PÕÖRDUMINE.....	4
<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>6</b>
OLULISEMAD SÜNDMUSED JA TÄHTSAMAD NÄITAJAD AASTAL 2012.....	6
STRATEEGIA JA EESMÄRGID AASTAKS 2013.....	8
SEGMENTID.....	9
ARENDUSPROJEKTID.....	14
ETTEVÖTTE STRUKTUUR.....	15
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	16
MUUD SÜNDMUSED.....	18
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	19
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON</b> .....	<b>34</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>35</b>
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	35
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	36
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	37
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	38
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	39
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	39
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine.....	39
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted.....	41
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed otsused	54
Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtja.....	56
Lisa 6. Segmentiaruandlus.....	58
Lisa 7. Osaluste omandamine / muutus tütarettevõtjates.....	59
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	59
Lisa 9. Lühiajalised nõuded.....	59
Lisa 10. Varud.....	59
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	60
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	63
Lisa 13. Lühiajalised võlakohustused.....	64
Lisa 14. Lühiajalised võlad.....	64
Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused.....	64
Lisa 16. Pangalaenu.....	65
Lisa 17. Tagatised ja panditud varad.....	66
Lisa 18. Konverteeritavad vahetusvõlakirjad.....	67
Lisa 19. Omakapital ja reservid.....	69
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus.....	69
Lisa 21. Müügitulu.....	70
Lisa 22. Müüdüd toodete ja teenuste kulu.....	70
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud.....	70
Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud.....	71
Lisa 25. Finantstulud ja -kulud.....	71
Lisa 26. Tulumaks.....	72
Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta.....	73
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega.....	73
Lisa 29. Riskide juhtimine.....	75
Lisa 30. Kohtuvaidlused.....	78
Lisa 31. Lisainformatsioon Emaettevõtja kohta.....	81
<b>JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b> .....	<b>85</b>
<b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE</b> .....	<b>86</b>
<b>KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK</b> .....	<b>87</b>

## Ettevõtte tutvustus

### AS Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Ettevõtja" ja/või "Pro Kapital") on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, kes tegeleb kaasaegsete suuremahuliste kaubandus ja elamukinnisvara projektide arendamisega, haldamisega ja müügiga Eesti, Läti ja Leedu pealinnades. Lisaks omab ja haldab Ettevõtja kolme hotelli asukohtadega Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis Saksamaal

Alates asutamisest 1994. aastal on Ettevõtja viinud lõpule 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 180 000 ruutmeetrit. Ettevõtja on olnud üks esimesi tegijaid Baltimaade turgudel ning Ettevõtja projektid on olnud Baltimaade kinnisvarasektori teeviitadeks.

Pro Kapitali äristrateegiaks on arendada Baltimaade pealinnades kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara. Ettevõtja loob lisandväärtust läbi kogu arendusprotsessi elutsükli, võttes aluseks pikaajalise lähenemise. Pro Kapital järgib projektide finantseerimisel konservatiivsuse põhimõtet – omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõtjal planeerida võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada seeläbi kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Pro Kapitali juhib kogenud kinnisvaraekspertide meeskond, kellel on üle 15 aasta pikkune kogemus Baltimaade kinnisvaraarenduses.

Pro Kapitali kinnisvaraportfelli investeeringute hetkeseisu hinnanguline väärtus on ligikaudu 180,03 miljonit eurot, millest 64% moodustab elamuarendus, 24% äripinnad ja 12% hotellid (Newsec: juuli 2012).

Alates 23. novembrist 2012 on AS Pro Kapital Grupp noteeritud Tallinna Börsi lisanimekirjas.

### Visioon

Meie visiooniks on olla juhtiv kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara arendaja Baltimaade pealinnades. Kasutades oma projektidest saadud tippasemel kogemusi püüame pakkuda oma klientidele parimat teenust Tallinna, Riia ja Vilniuse unikaalsetes asukohtades ja pakkudes lisandväärtust kogu arendustsükli jooksul.

### Missioon

Meie missiooniks on arendada, hallata ja müüa kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara Balti riikide pealinnades ja luua parimaid võimalusi leibkondade elamistingimuste parendamiseks ning tekitada jaemüüjatele kvaliteetne keskkond edukaks arenguks ja kasvuks.

## Ettevõtte juhi pöördumine

Aasta 2012 oli Ettevõtja jaoks ajalooliselt tähtis, sest 23. novembril alustati ASi Pro Kapital Grupp aktsiatega kauplemisega Tallinna Börsi lisanimekirjas. Sellele eelnesid pikaajalised ettevalmistustööd ning ühtlasi on see teinud võimalikuks mitme suuremahulise ja pikaajalise projekti käivitamise.

Baltimaade pealinnade kinnisvaraturgude mõõdukas taastumine jätkus kogu 2012. aasta vältel, säilitades stabiilse tõusutrendi, mis omakorda loob hea aluse kasvavaks nõudluseks uute toodete järele nii elamu- kui kaubanduskinnisvara segmendis. Tallinnas on elamukinnisvarahinnad oluliselt kasvanud võrreldes 2009. aasta madalaima tasemega, samas kui Riias ja Vilniuses jätkub hindade taastumine aeglasemas tempos. See tähendab, et kõik kolm turgu on veel kaugel oma tipust, mis loob Ettevõtjale positiivseid hindade kasvu väljavaateid elamukinnisvaraturul.

AS Pro Kapital Grupp on hetkel järjekordse investeerimistsükli alguses. Ettevõtja keskendub Tallinnas kavandatava Tondi elamukvartali ja Peterburi maantee kaubanduskeskuse ning Riias kavandatava Tallinas elamukvartali arendamisele. Ettevõtja plaanib ehitustöödega alustada 2013. aastal ning saada neist projektidest esimest tulu 2014. aastal.

## Arendusprojektid

Lisaks ettevalmistustele aktsiate noteerimiseks keskendus Ettevõtja 2012. aastal aktiivselt kolmele uuele arendusprojektile: Tallinnas Peterburi maantee kaubanduskeskusele ja Tondi kvartali projekti teise etapi esimesele osale ning Riias asuvale Tallinase elamukvartalile.

Omandati ehituslood Peterburi maantee kaubanduskeskuse ja Tondi elamukvartali teise etapi kümne uue hoone tarvis. Ettevõtja jätkas aktiivselt läbirääkimisi kaubanduskeskuse pindade üürimiseks ning kirjutas muuhulgas alla ankurüürniku lepingule ASiga Selver. Samuti jätkus töö Kalaranna elamukvartali arendusprojekti detailplaneeringu kehtestamiseks.

Ettevõtja jätkas ettevalmistusi Riias kavandatava Tallinase elamukvartali ehitusloa taotlemiseks ja Kliversala elamuarendusprojekti detailplaneeringu kehtestamiseks.

Vilniuses jätkas Ettevõtja projekteerimistöid Saltiniu Namai elamukvartali teise etapi ehitusloa taotlemiseks.

## Müük ja varud

### Eesti

Eesti kinnisvaraturg püsis 2012. aastal mõõdukal kasvutrendil, nii hinnatase kui ka müügiimaht kasvasid stabiilses tempos. Seejuures on Ettevõtja müüdavate varude maht kahanenud ning müügis on veel viimased objektid Tondi ja Ilmarise elamukvartalites. Kinnisvara- ja rendisegmendid on Eestis jõudnud äriotsuse faasi ning Ettevõtja keskendub Tondi elamukvartali ja Peterburi maantee kaubanduskeskuse arendamisele.

Aasta jooksul müüdi kümme korterit, üks laopind, üksteist parkimiskohta ja üks krunt, millelt teeniti tulu kogusummas 823 tuhat eurot.

2012. aasta lõpus oli veel müügis kokku kümme korterit, kaheksa äripinda ja mitmed parkimiskohad.

Hotellisegmendi tulemusnäitajad on jätkanud oma positiivset kasvu, päädides 2012. aastal brutokasumi 25% suurenemisega tegevuskulude kokkuhoiu arvelt ning moodustades olulise osa Ettevõtja äritegevuse rahavoogudest. Hotelli täituvus oli 2012. aastal 71% (2011: 73%), mis ületab kindlalt turu keskmist. Tallinna hotelli tulu küündis 1 448 tuhande euroni. Turistide arvu kasvuga planeerib Ettevõtja oma tulude suurendamiseks ära kasutada turu kasvu.

Tallinna haldusteenuste segment keskendub elamukinnisvara haldamisele ning teenis 2012. aastal tulu 1 153 eurot.

**Läti**

Kinnisvara müügiobjektid Lätis on peaaegu otsakorral ja Ettevõtja põhitähelepanu on pööratud kontoripindade rendile ning Tallinase elamukvartali arendusele. 2012. aastal müüdi vaid üks korter, millest saadi 105 tuhat eurot tulu ning seisuga 31. detsembri 2012 oli müügis veel kolm korterit.

Läti tütaretevõtja pikendas oma rendilepingut kesklinnas asuva World Trade Center kontorihoonega (Elizabetes 2, Riia). Läti äriühingute renditulu ulatus 2012. aastal 870 tuhande euroni.

PK Hotel Riga tulemusnäitajad on jätkuvalt stabiilsed, moodustades 59% Ettevõtja Läti segmendi kogutulust. Hotelli täituvus tõusis 2012. aastal 78% (2011: 71%). 2012. Aasta kasumlikust mõjutas positiivselt tubade arvu vähenemine 103 pealt 88ni. Riia hotellist saadud tulu oli 2012. aastal 1 567 tuhat eurot.

**Leedu**

Leedus tegeleb Ettevõtja jätkuvalt Šaltinių Namai elamukompleksi müügiga. 2012. aasta lõpuks oli müügis kokku 46 allesjäänud objekti (korterid, eramajad ja äripinnad). Lisaks jätkab Ettevõtja elamukompleksi järgmise arendusetappi planeerimistöödega.

2012. aasta jooksul müüdi 33 korterit ja 19 parkimiskohta, millest saadi kogutulu 6 419 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2012 oli Vilniuses müügis veel 46 korterit ja 103 parkimiskohta.

**Saksamaa**

Bad Kreuznachis asuvas PK Parkhotel Kurhausis viiakse läbi kulude restruktureerimist, et parandada selle üldist tulemuslikkust. Sellest hoolimata lõppes aasta hotelli jaoks positiivse ärikasumiga. Hotelli täituvus oli 2012. aastal 53% (2011: 60%). Hotelli tegevusest tulenev 3 321 tuhande euro suurune tulu jäi 2012. aastal stabiilsele tasemele.

2013. aastal keskendume ettevalmistustööde lõpetamisele, et alustada uute arendusprojektidega eeldusel, et positiivne turusentiment püsib ning saadakse vajalik finantseerimine. Müüdavate varude vähesuse tõttu ei eelda me 2013. aastal kinnisvara müügitegevuse kasvu. Renditegevus peaks 2012. aastaga võrreldes jääma umbes samale tasemele, sest uued arendusprojektid ei hakka müügi- ja renditulu genereerima enne 2014. aastat. Hotellisegment keskendub mõõdukale tulude kasvule, eriti keskendudes efektiivsusele ja kasumlikkuse parandamisele. Haldusteenussegment keskendub teenindusstandardite parandamisele ja klienditeenuste efektiivsusele.

**Paolo Michelozzi**  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp

29. aprill 2013

## Tegevusaruanne

### Olulisemad sündmused ja tähtsamad näitajad aastal 2012

- Tallinnas omandati Peterburi maantee kaubanduskeskuse ning Tondi elamukvartali (kokku kümne ehitise) ehitusload.
- Jätkusid Peterburi maantee kaubanduskeskuse ja Tondi elamukvartali ning Riia Tallinase elamukvartali projekteerimistööd.
- Augustis 2012 sai hotelliketi uueks nimeks PK Hotels
- Novembris 2012 algas ASi Pro Kapital Grupp aktsiatega kauplemine Tallinna Börsi lisanimekirjas. Augustis 2012 alanud uute aktsiate pakkumine tühistati hiljem, sest puudus nõudlus vastu võetaval hinnatasemel
- Aprillis 2012 valisid aktsionärid nõukogusse uued sõltumatud liikmed.
- Aprillis nimetati ASi Pro Kapital Grupp uueks finantsjuhiks Ruta Juzulenaite.

### Finantsnäitajad, tuhandetes eurodes

#### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	2012	2011	Muutus
Müügitulu	16 078	17 449	-7,9%
Brutokasum	3 328	1 042	219,4%
EBITDA*	-3 794	48 449	-107,8%
Ärikasum/-kahjum*	-4 613	47 858	-109,6%
Puhaskasum/-kahjum*	-5 866	50 102	-111,7%
Aktsionäride puhaskasum/-kahjum	-5 869	28 120	-120,9%
EBITDA marginaal	-23,6%	277,7%	
Ärentaablus	-28,7%	274,3%	
Puhasrentaablus	-36,5%	287,1%	
Aktsionäride puhasrentaablus	-36,5%	125,7%	
Kasum aktsia kohta (eurodes)	-0,11	0,41	-126,8%

\* sisaldab 2011. aastal Tallinna Kristiine Keskuse müügist saadud 50 057 tuhande euro suurust kasumit

#### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2012	31.12.2011	Muutus
<b>Varad kokku</b>	<b>100 262</b>	<b>113 472</b>	<b>-11,6%</b>
Käibevara	52 096	64 688	-19,5%
Põhivara	48 166	48 784	-1,3%
<b>Kohustused kokku</b>	<b>34 135</b>	<b>41 414</b>	<b>-17,6%</b>
Lühiajalised kohustused	16 407	17 817	-7,9%
Pikaajalised kohustused	17 728	23 597	-24,9%
<b>Omakapital</b>	<b>66 127</b>	<b>72 058</b>	<b>-8,2%</b>

#### Finantsnäitajad

Omakapitali osakaal	66,0%	63,5%
Võla ja omakapitali suhe	35,1%	29,8%
Netovõla ja omakapitali suhe	25,4%	15,1%
Võla ja EBITDA suhe	-6,1	0,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,2	3,6
Varade tootlus	-5,5%	35,7%
Omakapitali tootlus	-8,5%	75,1%



**Suhtarvude valemid**

EBITDA marginaal, %	EBITDA / müügitulu * 100
Äirentaablus, %	Ärikasum või -kahjum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus, %	Puhaskasum või -kahjum / müügitulu * 100
Aksionäride kasumi puhasrentaablus, %	Aksionäride puhaskasum või -kahjum / müügitulu * 100
Kasum aktsia kohta	Puhaskasum või -kahjum / keskmine aktsiate arv
Omakapitali osakaal, %	Omakapital / varad kokku * 100
Võla ja omakapitali suhe, %	Intressikandvad kohustused / omakapital * 100
Netovõla ja omakapitali suhe, %	(Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid + omakapital) * 100
Võla ja EBITDA suhe	Intressikandvad kohustused / EBITDA
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused
Varade tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum / keskmine koguvара * 100
Omakapitali tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum / keskmine omakapital * 100

**Finantstulemused**

AS Pro Kapital Grupp lõpetas 2012. aasta 3 328 tuhande euro suuruse brutokasumiga (2011: 1 042 tuhat eurot). Selle aastane brutokasum oli suuresti mõjutatud müüdud kinnisvarade kasumist. Teiseks varasemast oluliselt suurema brutokasumi mõjutajaks oli hotellitegevuse tähtsus, mis moodustas 2012. aastal Ettevõtja tulust 39,4% (2011: 20,0%).

2012. aastal keskendus Ettevõtja tegevuskulude kontrollile ja nende efektiivsuse suurendamisele. Kuigi saavutati märkimisväärne kokkuhoid administratiiv- ja üldkulude osas, lisandusid Tallinna Börsil noteerimise ettevalmistamisega seotud kulud summas 1,1 miljonit eurot. Uue kulustrateegia mõjud peaksid ilmne juba 2013. aastal.

2012. aastal arvestas Ettevõtja 1,409 miljoni eurose kuluga õigusvaidluse lahendamiseks Hollandis. 2013. aasta märtsis lahendati see vaidlus kohtuväliselt ning Ettevõtja maksis 1 miljon eurot, mis tähendab eraldise annulleerimist ning 2013. aasta esimese kvartali muudesse tuludesse 409 tuhande euro lisandumist.

Mais 2011 müüs Ettevõtja Tallinnas asuva Kristiine kaubanduskeskuse, millest saadi 54 057 tuhat eurot kasumit ja mis on kajastatud kui muud tulud. 2012. aastal sarnaseid märkimisväärseid müügitehinguid ei toimunud.

2012. aastal ei toimunud märkimisväärseid tütarettevõtjate ega muu finantsvara omandamisi või müüke ja seetõttu koosnevad finantstulud ja -kulud peamiselt intressitulust ja -kulust. (2011. aastal sisaldas finantstulu Läti tütarettevõtja SIA PK Investments müügist saadud kasumit summas 2 736 tuhat eurot ja AS-i Tallinna Moekombinaat 4% omandi müümisest saadud kasumit summas 635 tuhat eurot).

**Konsolideeritud rahavoogude aruanne**

	2012	2011	Muutus
Põhitegevuse rahavood	2 405	-17 357	113,9%
Investeeringutegevuse rahavood	-1 051	87 563	-101,2%
Finantseerimistegevuse rahavood	-9 284	-65 872	85,9%
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-7 930</b>	<b>4 334</b>	<b>-283,0%</b>

2012. aastal oli Ettevõtjal negatiivne netorahavoog 7 930 tuhat eurot (2011: positiivne netorahavoog 4 334 tuhat eurot). Põhitegevusest saadud positiivne rahavoog oli 2 405 tuhat eurot (2011: -17 357 tuhat eurot), mis tulenes operatiivsest igapäevasest tegevusest, kuna peamised muutused põhitegevusest saadud rahas olid 2012. aastal tingitud varude müügist ja eraldiste moodustamisest, mis on oma loomult mitterahalised vahendid.

Investeeringutegevus oli 2012. aastal tagasihoidlik ja peamised 1 025 tuhande euro suurused investeeringud tehti kinnisvarainvesteeringute arendamiseks või Tallinnas, Peterburi maantee asuvasse kaubanduskeskusesse. Kinnisvara seadmete ja varustuse soetamiskulud olid tagasihoidlikud 73 tuhat eurot.



Finantseerimistegevus oli 2012. aastal kooskõlas planeerituga. Peamised raha väljaminekud olid laenu tagasimaksed vastavalt tagasimaksegraafikutele ning intressimaksed. Ettevõtja võttis lisaks 566 tuhande euro ulatuses pangalaenusid ning maksis pangalaene tagasi 3 204 tuhat eurot. 2013. aastal on Ettevõtjal plaanis osa oma pangalaenudest refinantseerida.

## Rahastamisallikad ja põhimõtted

AS Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsest rahastamispoliitikast ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest, taotleb oma projektides omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtja eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, et vältida intressi- ja laenuitingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate äri võimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtja püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajaline võlatase mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

2012. aasta jooksul on Ettevõtja maksnud oma pangalaene tagasi 3,2 miljonit eurot.

Pangalaenu on valdavalt keskmise tähtajaga, mille tagasimaksekohustused on ühe kuni kolme aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on ujuv, sõltudes müügi mahust.

Ettevõtja on oma käibekapitali paindlikkuse suurendamiseks sõlminud arvelduskrediitilepingud ASiga Swedbank kolme miljoni euro väärtuses ning oma suuraktsionäri Svalbork Invest OÜ-ga 12 miljoni euro väärtuses. Lisaks peab Ettevõtja laenu läbirääkimisi uute arendusprojektide rahastamiseks.

2013. aastal kuulub Ettevõtja poolt tagasi maksmisele pangalaene summas 4 237 tuhat eurot. Kahe kuni viie aastase tagasimaksmistähtajaga (2014-2017) pangalaene on 7 695 tuhat eurot. Viimaste tagasimaksegraafikud on ujuvad ning sõltuvad müügi mahust.

Seisuga 31. detsember 2012 oli Ettevõtja väljastanud 11 272 tuhande euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 3 261 tuhat eurot, pikaajalise lunastustähtajaga 8 011 tuhat eurot).

## Strateegia ja eesmärgid aastaks 2013

Kooskõlas 2011. aastal kinnitatud strateegiaga keskendub AS Pro Kapital Grupp eelolevatel aastatel oma sihtturule Balti riikide pealinnades ja oma olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisele. Peamiselt keskendutakse kõrgema klassi elamukinnisvara ja kaubanduspindade segmentidele Balti riikide pealinnades: Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

Balti riikide kinnisvaraturud on hakanud neid turge mõjutanud majandussurutisest kiiremas tempos taastuma ning kinnisvarahindade tõusutempo jätkumisel muutub olemasolevate kruntide arendamine üha olulisemaks.

Ettevõtja säilitab oma traditsiooniliselt konservatiivse laenupoliitika, pakkudes seeläbi oma aktsionäridele oluliselt madalamat tururiski võrreldes teiste turuosalistest kinnisvarafirmadega. Uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtja tagada erinevaid finantseeringuid kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest ja investoribaasi laiendamist ning meelitades lisanduvat erakapitali.

Ettevõtja jälgib efektiivsuse parandamiseks jooksvalt oma kulude struktuuri.

### **ASi Pro Kapital Grupp peamised eesmärgid aastaks 2013:**

- keskendumine ettevalmistustööde lõpetamisele, et alustada uute arendusprojektidega eeldusel, et positiivne turusentiment püsib
- väliste laenu konservatiivse taseme hoidmine
- lisanduva erakapitali meelitamine ja investorite baasi suurendamine
- kulustruktuuri pidev jälgimine.

## Segmendid

Ettevõtja tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa.

### Segmentide peamised finantsnäitajad, tuhandetes eurodes

	Müügitulu			Ärikasum / -kahjum			Puhaskasum / -kahjum*		
	2012	2011	Muutus	2012	2011	Muutus	2012	2011	Muutus
Eesti	3 561	10 569	-66,3%	-4 375	51 501	-108,5%	-4 919	51 288	-109,6%
Läti	2 650	3 038	-12,8%	-999	-3 916	74,5%	-1 085	-963	-12,7%
Leedu	6 546	3 406	92,2%	786	-57	1278,9%	228	-553	141,2%
Saksamaa**	3 321	436	661,7%	-25	330	-107,6%	-90	330	-127,3%

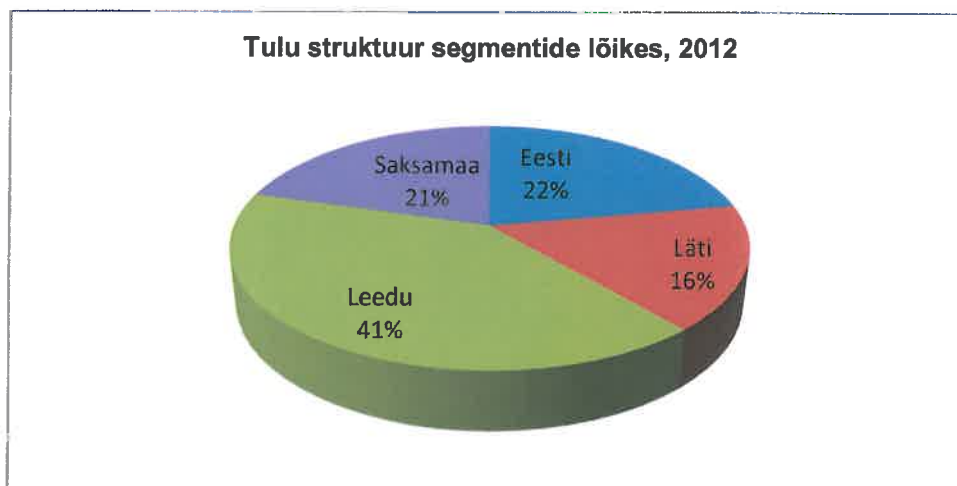
  

	Ärikasumi marginaal		Puhaskasumi marginaal	
	2012	2011	2012	2011
Eesti	-122,9%	487,3%	-138,1%	485,3%
Läti	-37,7%	-128,9%	-40,9%	-31,7%
Leedu	12,0%	-1,7%	3,5%	-16,2%
Saksamaa**	-0,8%	75,7%	-2,7%	75,7%

\* Puhaskasum või –kahjum sisaldab mittekontrollivat osalust

\*\* Saksamaa hotell omandati 2011. aasta novembris ja seega sisaldab Ettevõtja 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne selle tulemusi vaid perioodil 2011. aasta novembrist detsembrini.

### Müügitulu geograafiliste segmentide lõikes, %



## Eesti

Eestis tegeleb Ettevõtja peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kaubandus- ja kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavooge tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotelli haldusega.

Eesti segmendiosa Ettevõtja aruandlusperioodi käibest oli 22,1% võrreldes 60,6 %-ga aasta tagasi, kui peamise osa rendi- ja haldustulust andis Kristiine kaubanduskeskus, mis müüdi mais 2011. 2011. aasta tegevuskasum ning puhaskasum sisaldavad Kristiine kaubanduskeskuse müügist saadud kasumit summas 54 057 tuhat eurot.

### Müügitulu – Eesti, tuhandetes eurodes

	2012	2011	Muutus
Kinnisvara	823	4 019	-79,5%
Renditulu	79	2 975	-97,3%
Hotellid	1 448	1 375	5,3%
Haldusteenus	1 153	2 135	-46,0%
Muu	58	65	-10,8%

Kinnisvarasegmeni tulud kahanesid 79,5%, sest Ettevõtja alustas aastat 2012 tunduvalt väiksemate müügivalmis varudega. 2012. aastal müüdi kümme korterit, 11 parkimisplatsi ja üks krunt ning seisuga 31. detsembri 2012 oli Tallinnas veel müügis kümme korterit, kaheksa kontoripinda ja 63 parkimisplatsi.

Kõige suurem 97,3% tulu langus leidis aset renditulu segmendis, sest Ettevõtja müüs oma suurima renditava kinnisvara, Kristiine kaubanduskeskuse. Hetkel on Ettevõtja renditegevus vaid juhuslik, rentides välja müügis olevat kinnisvara.

Hotelliäri segmendis toimus stabiilne 5%-line tulude kasv ning märkimisväärne 25%-line brutokasumi marginaali kasv tänu tegevuskulude kokkuhoiule ja kärpimisele.

Haldusteenusäri segmeni tulud kahanesid 46%, mis kajastab haldussegmeni vähenemist peale Kristiine kaubanduskeskuse müüki.

Ühele tütarettevõtjatest, AS-ile Tallinna Moekombinaat (tütarettevõtjat Peterburi maantee kaubanduskeskuse arendamiseks) määrati uus audiitor, asendades kohaliku audiitori rahvusvahelisel tunnustatud audiitorfirmaga AS Deloitte Audit Eesti.

## Läti

Lätis tegutseb Ettevõtja peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitava hotelli majandamisega.

Läti segmeni osa Ettevõtja aruandlusperioodi kogukäibest oli 16,5% võrreldes 17,4%-ga aasta tagasi.

### Müügitulu – Läti, tuhandetes eurodes

	2012	2011	Muutus
Kinnisvara	105	470	-77,7%
Renditulu	870	729	19,3%
Hotellid	1 567	1 685	-7,0%
Haldusteenus	73	70	4,3%
Muu	35	84	-58,3%

Lätis on kinnisvara müügiobjektid peaaegu otsakorral. Seetõttu müüdi 2012. aastal vaid üks korter. Seisuga 31. detsember 2012 oli müügis veel kolm korterit.

Müügiobjektide puudumisel keskendub Ettevõtja Lätis rendisegmendile. Renditulu kasvas 2012. aastal 19,3%. Enamus renditulust teeniti kontoripindade rendist aadressil Elizabetes 2 asuvas kontorihoones, millele Ettevõtja rendiõigust omab. Seisuga 31. detsember 2012 oli välja renditud 5 085 ruutmeetrit ehk 93% renditavast pinnast.

Tulu hotellisegmendist kahanes 2012. aastal 7% tulenevalt saadavate tubade arvu 15% vähenemisest 103 toa pealt 88 toani. Siiski oli sellel hotelli majandamise mõju kasumlikkusele positiivne. Hotelli täituvus on märkimisväärselt paranenud, jõudes 2012. aastal märkimisväärse 78,3 %-ni.

Haldusteenusäri moodustab vaid väikese osa kogu segmenditulust. Ettevõtja osutab haldusteenuseid oma üürnikele ning seega sõltub haldustulu otseselt rendisegmeni suurusest.

## Leedu

Leedus tegutseb Ettevõtja põhiliselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

### Müügitulu – Leedu, tuhandetes eurodes

	2012	2011	Muutus
Kinnisvara	6 419	3 317	93,5%
Renditulu	72	47	53,2%
Haldusteenus	53	41	29,3%
Muu	2	1	50,0%

Leedu segmendi osa Ettevõtja aruandlusperioodi kogukäibest oli 40,7% võrreldes 19,5%-ga aasta tagasi.

Kinnisvara müük kasvas 2012. aastal 93,5%. Aruandlusperioodi jooksul müüdi 33 korterit ja 19 parkimiskohta. 2012. aasta esimeses kvartalis müüdi seotud osapoolele UAB-le Colosseum Real Estate Vilnius korraga 27 korterit ja 13 parkimiskohta. Seisuga 31. detsember 2012 oli Vilniuses müügis veel 46 korterit ja 103 parkimiskohta.

Ettevõtja rendib ajutiselt välja müügis olevaid kinnisvarasid. 2012. aastal kasvas renditulu 53,2%, kuid selle osa kogu segmenditulust oli siiski vaid marginaalne.

Ettevõtja osutab müüdud ja renditud korteritele haldusteenuseid. 2012. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 29,3% ja tulevikus on oodata selle stabiilset kasvu.

## Saksamaa

Saksamaal tegeleb Ettevõtja PK Parkhotel Kurhaus hotelli arendamise ja haldamisega Bad Kreuznachis Saksamaal, mis on üks külastatavaid turismipiirkondi.

### Müügitulu – Saksamaa, tuhandetes eurodes

	2012	2011	Muutus
Hotellid*	3 321	436	661,7%

\* sisaldab nii hotelli haldaja tulu kui ka hotellihoone renditulu

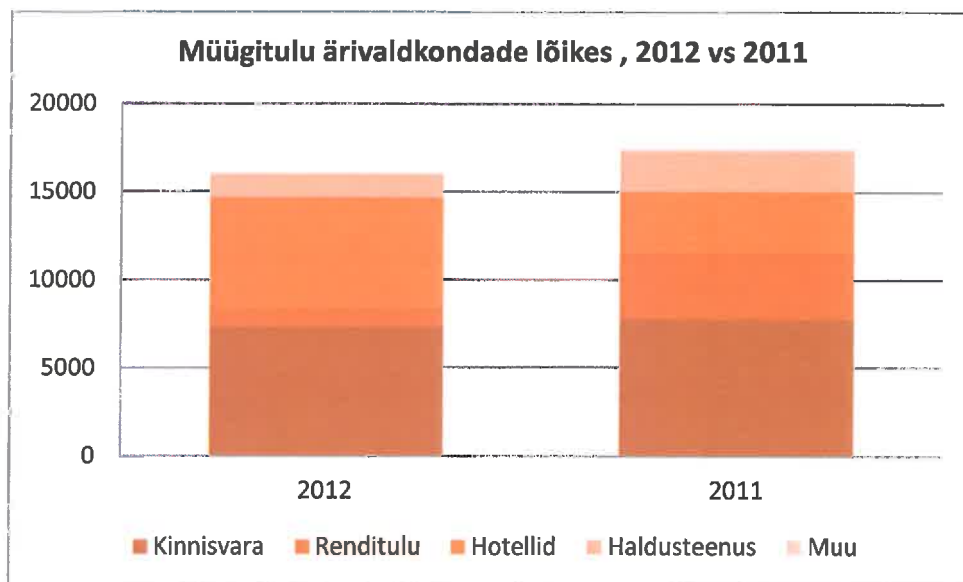
Saksamaa segmendi osa Ettevõtja aruandlusperioodi kogukäibest oli 20,7% võrreldes 2,5 %-ga aasta tagasi. Ettevõtja omandas Saksamaa hotelli ja selle majandaja novembris 2011 ja seega kajastavad 2011. aasta näitajad tulu vaid omandamise hetkest ega kajasta selle segmendi positsiooni kogu selle aruandlusperioodi jooksul. Ümberehitustööde tõttu langes PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus 2012. aastal mõnevõrra .

Saksamaa segmendis keskendub Ettevõtja oma kulustruktuurile ja klientide teenindamise parimate lahenduste väljatöötamisele.



## Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtja oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes



### Müügitulu ärivaldkondade lõikes, tuhandetes eurodes

	2012	2011	Muutus
Kinnisvara	7 347	7 795	-5,7%
Renditulu	1 021	3 751	-72,8%
Hotellid	6 336	3 496	81,2%
Haldusteenus	1 279	2 246	-43,1%
Muu	95	161	-41,0%

Tulu kinnisvaravaldkonnas kahanes 5,7%, mis on loomulik areng arvestades vähenevat müügiobjektide arvu. 2012. aastal oli müüdnud ruutmeetri keskmine hind 2 102 EUR/m<sup>2</sup> (2011: 1 927 EUR/m<sup>2</sup>). Kokku müüdi 2012. aastal 3 317 ruutmeetrit (2011: 2 929 ruutmeetrit).

Ettevõtja keskendub olemasolevate kruntide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate varude hulka.

2012. aastal langes renditulu järsult 72,8%, peamiselt Kristiine kaubanduskeskuse müügi tõttu, mis vähendas märkimisväärselt Ettevõtja renditavate kinnisvarade hulka. Ettevõtja rentis 2012. aastal kohati välja oma müügis olevat kinnisvara ning omas Lätis stabiilset kontoripinna renditegevust (seisuga 31. detsember 2012 oli renditud 5 085 m<sup>2</sup> kontoripinda).

2012. aastal haldas Ettevõtja kolme hotelli: PK Hotel Ilmarine Tallinnas, PK Riga Hotel ja PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreunachis, Saksamaal. Tulu hotellivaldkonnas kasvas 2012. aastal 81,2% peamiselt seetõttu, et Saksamaa hotell tegutses ASi Pro Kapital Grupp all kogu aruandeperioodi jooksul (see omandati novembris ning seetõttu sisaldab 2011. aasta tulu alates hotelli omandamise hetkest).

Võrreldes aastaga 2011 kasvas 2012. aastal Tallinna hotelli tulu 5% ning kahanes Riia hotelli tulu 7%. Bad Kreunachi hotelli tulu ei ole võrreldav erineva tuluperioodi pikkuse tõttu.

### Täituvus, PK Hotels, %

	2012	2011	Muutus
PK Ilmarine, Tallinn	71,1%	73,1%	-2,7%
PK Riga hotel	78,3%	70,5%	11,1%
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	51,8%	59,8%	-13,4%

2012. aastal toimusid hotellides ulatuslikud ümberkorraldused. Klientide parema teenindamise ning äriprotsesside efektiivsemaks muutmise eesmärgil analüüsiti ja restruktureeriti tegevuskulusid. Riias vähenes keskmine tubade arv 103-lt (2011) 88-ni (2012).

Ettevõtja keskendub nüüd efektiivsete kasumi suurendamise meetmete rakendamisele hotellis PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznachis.

Haldusteenusvaldkond on väga sõltuv Ettevõtja poolt hallatavatest rendipindadest. Kristiine kaubanduskeskuse müük mais 2011 on põhjustanud hallatava pinna suuruse olulise languse ja seetõttu langes 2011. aastal tulu haldussegmentist 43,1%. Seisuga 31. detsember 2012 oli hallatava pinna suurus aruandeperioodi jooksul kasvanud 7,4%, ulatudes 77 426 ruutmeetri (31.12.2011: 72 087 m<sup>2</sup>).

## Arendusprojektid

Projekt	Tüüp	Asukoht	Omandus	Planeeritud maht	Liigitus
Peterburi maantee kaubanduskeskus	Kaubandus	Tallinn	96%	GLA 55 000 m <sup>2</sup>	Kinnisvara-investeering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	GLA 22 880 m <sup>2</sup>	Kinnisvara-investeering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	NSA 83 462 m <sup>2</sup> 71 280 m <sup>2</sup> elam. 12 182 m <sup>2</sup> ärip.	Varud
Kalaranna piirkond	Elamupind	Tallinn	100%	NSA 33 013 m <sup>2</sup> 27 600 m <sup>2</sup> elam. 5 413 m <sup>2</sup> ärip.	Varud
Tallinas kvartal	Elamupind	Riia	100%	NSA 18 845 m <sup>2</sup> 17 650 m <sup>2</sup> elam. 1 195 m <sup>2</sup> ärip.	Varud
Kliversala piirkond	Elamupind	Riia	100%	NSA 49 920 m <sup>2</sup> 31 650 m <sup>2</sup> elam. 7 920 m <sup>2</sup> ärip. 6 672 m <sup>2</sup> hotell	Varud
Zvaigznes kvartal	Elamupind	Riia	100%	NSA 17 949 m <sup>2</sup> 11 277 m <sup>2</sup> elam. 6 672 m <sup>2</sup> ärip.	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	NSA 22 086 m <sup>2</sup> 20 343 m <sup>2</sup> elam. 2 713 m <sup>2</sup> ärip.	Varud

NSA – puhas müügipind, GLA – üürtav kogupind, elam.- elamupind, ärip.- äripind

### Projektide seis:

Peterburi maantee kaubanduskeskus  
Ülemiste 5

Ehitusluba väljastatud  
Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud

Tondi kvartal  
Kalaranna piirkond  
Tallinas kvartal  
Kliversala piirkond  
Zvaigznes kvartal

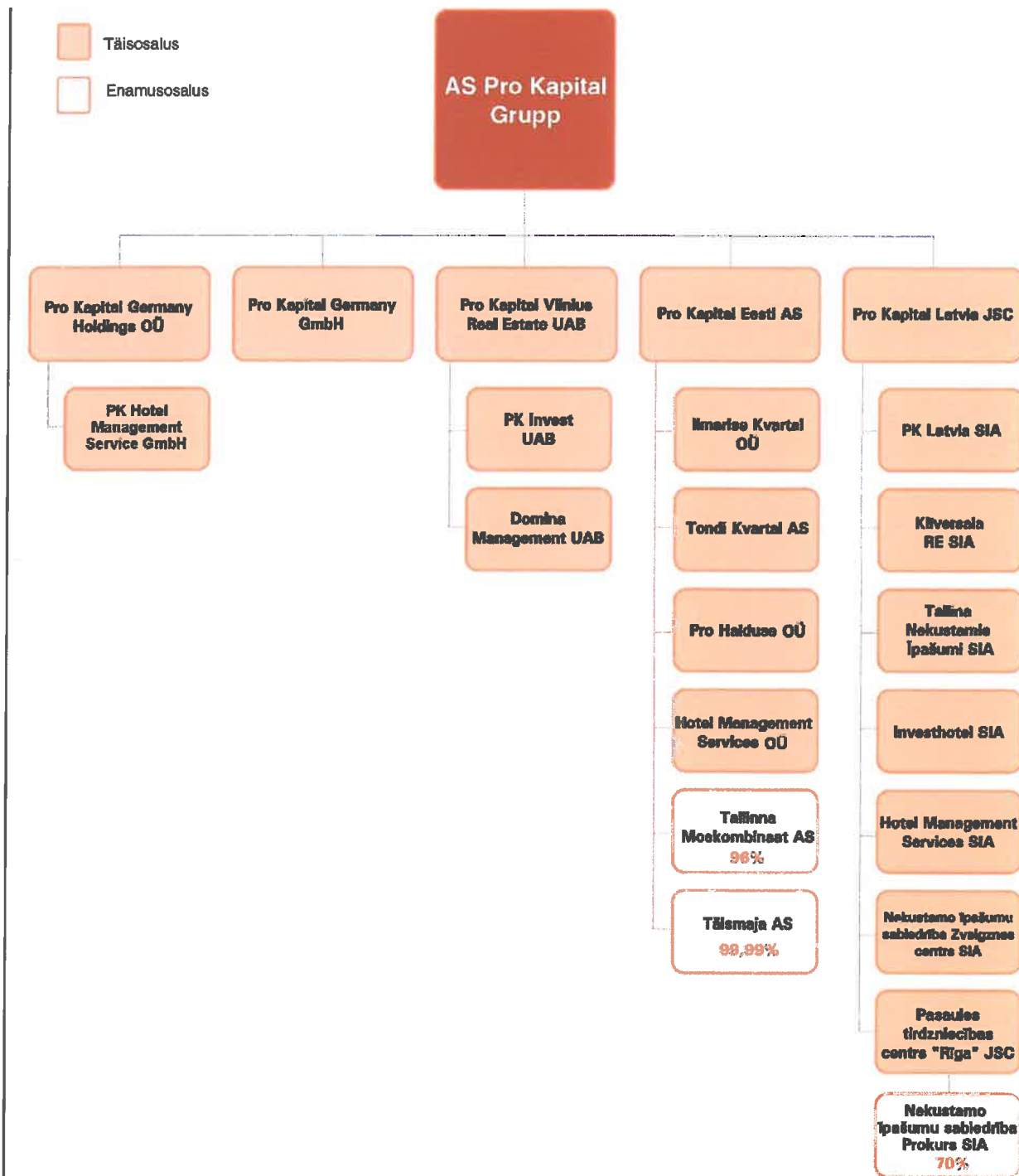
Teise etapi ehitusluba väljastatud  
Detailplaneering kooskõlastamisel  
Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas  
Detailplaneering kooskõlastamisel  
Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud

Šaltinių Namai

Esimene etapp lõpetatud ja müügis, va kaks täiendavat hoonet, millele taotletakse ehitusluba; teise etapi projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks

## Ettevõtte struktuur

Seisuga 31. detsember 2012





## Aktsiad ja aktsionärid

Seisuga 31. detsember 2012 on AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 53 185 422 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtja registreeritud aktsiakapital on 10 637 084,40 eurot. Aktsionäride üldkoosolekul 06. veebruaril 2013 otsustati lubada aktsiakapitali suurendamist järgmise kolme aasta jooksul kuni 5,32 miljoni euroni. Aktsionäride erakorralisel koosolekul 05. aprillil 2013 otsustati tingimuslikult suurendada Ettevõtja aktsiakapitali 280 000 euro võrra, emiteerides kuni 1 400 000 uut aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot ja märkimishinnaga 1,8 eurot aktsia kohta. Koosolekul kinnitati ka uute aktsiate märkimistingimused.

Aktsionäride otsusega 13. aprillil 2009 suurendati tingimuslikult aktsiakapitali. Aktsiakapitali tingimusliku suurendamise otsust muudeti aktsionäride poolt 13. aprillil 2012 ja kinnitati, et aktsiakapitali on tingimuslikult suurendatud 805 151,60 euro võrra seoses emiteeritud vahetusvõlakirjade võimaliku konverteerimisega Ettevõtja aktsiateks.

Seoses aktsiate noteerimisega Tallinna Börsi lisanimekirjas sõlmis Ettevõtja novembris emitendi ja turategija vahelise lepingu ABga Bankas Finasta.

Seisuga 31. detsember 2012 oli aktsionäride registris registreeritud 57 aktsionäri. Paljud aktsionäride registris registreeritud aktsionärid on erinevate suuremate ja väiksemate mitteresidentidest investorite esindajad.

Aktsionärid, kes omasid seisuga 31. detsember 2012 üle 5% aktsiatest:

	<b>Aktsionärid</b>	<b>Aktsiate arv</b>	<b>Osalus</b>
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	11 823 668	22,23%
2	Svalbork Invest OÜ	6 840 738	12,86%
3	Eurofiduciaria S.r.L.	6 828 916	12,84%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,51%
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 362 835	8,20%
6	Anndare Ltd.	3 335 582	6,27%
7	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	3 178 201	5,98%

Juhatuse ja nõukogu liikmete osalused seisuga 31. detsember 2012:

<b>Nimi</b>	<b>Amet</b>	<b>Aktsiate arv</b>	<b>Osalus, %</b>	<b>Konverteeritavate võlakirjade arv</b>
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	0	0,00	0
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Sari Aitokallio	Nõukogu liige	0	0,00	0
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0
Giuseppe Prevosti	Nõukogu liige	4 447 597*	8,36	0
Renato Lorenzo Bullani	Nõukogu liige	133 000	0,25	0

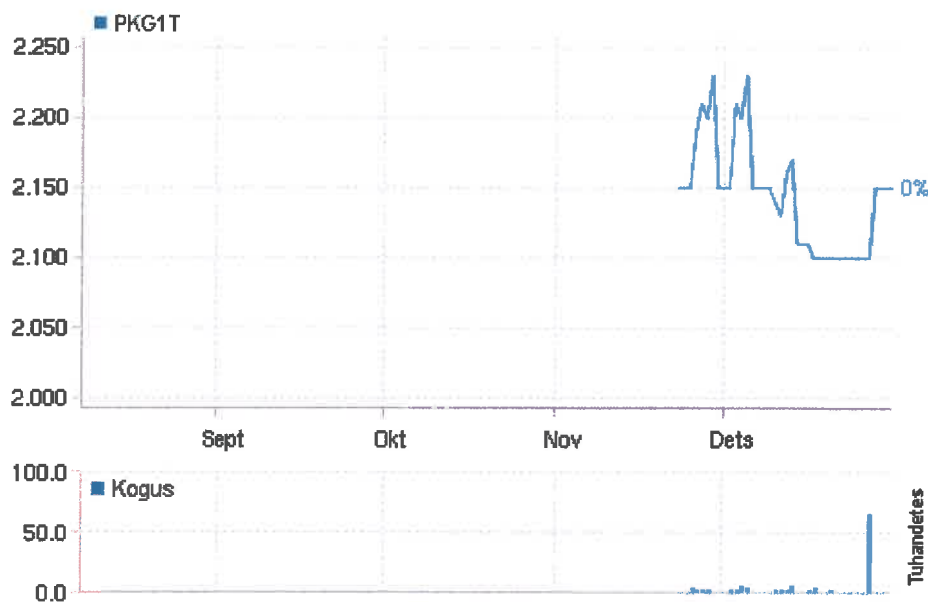
\* Osalus otse ja läbi (a) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG esindajakonto, (b) Zunis S.A ja (c) abikaasa Donatella Grigioni

### Kasum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta vähenes 2012. aasta neljandas kvartalis 0,02 euro võrra –0,11 euroni aktsia kohta. Eelmise aasta kasum aktsia kohta samal perioodil oli 0,53 eurot aktsia kohta, mis tulenes Kristiine kaubanduskeskuse kasumlikust müügist ja Läti tütarettevõtja SIA PK Investments müügist.

23. novembril 2012 alustas Ettevõtja aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Aruandlus-aasta jooksul kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,01–2,23 eurot ning seisuga 31. detsember 2012 oli sulgemishind 2,15 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi 107 tuhande Ettevõtja aktsiaga, mille käive ulatus 0,23 miljoni euroni.

### ASi Pro Kapital Grupp aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 23. november – 31. detsember 2012



## Muud sündmused

### Õiguslik ülevaade ja arengud

Seisuga 31. detsember 2012 oli Ettevõtjal pooleli viis kohtuvaidlust ning lisaks oli Ettevõtja kolmanda osapoolena seotud kahe kohtuvaidlusega.

Kõige olulisem õigusvaidlus on Hollandi ettevõtjaga Aprisco B.V., mille võimalik negatiivne mõju võib ulatuda 1,4 miljoni euroni. Ettevõtja on lähtudes konservatiivsusest teinud kogu nimetatud summa ulatuses eraldise. Ühtlasi on kohus seadnud Ettevõtjale kuuluvale Narva mnt 13 asuvatele pindadele kohtuliku hüpoteegi; seisuga 31. detsember 2012 oli nende pindade raamatupidamislik väärtus oli 40 tuhat eurot.

13. märtsil 2013 sõlmis Ettevõtja vaidluses Aprisco B. V.-ga kohtuvälise kokkuleppe mille kohaselt maksis ühekordselt üks miljon eurot ja lõpetas eelmainitud kohtuvaidluse.

### Töötajad

2012. aasta lõpus oli ASis Pro Kapital Grupp tööil 127 inimest võrreldes 136 töötajaga 2011. aasta lõpus. Neist 77 osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2011: 84). Ettevõtja tööjõukulud olid 2012. aastal kokku 1,97 miljonit eurot võrreldes 2,23 miljoni euroga 2011. aastal (sh ühekordsed tulemustasud summas 0,56 miljonit eurot Kristiine kaubanduskeskuse eduka müügi eest).

### Riskid

Ettevõtja peab peamisteks ohuallikateks turu- ja likviidsusriski. Kuigi kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, on AS Pro Kapital Grupp keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtja pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, seega kasutades ära turu võimalusi ja tururiski maandades.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, hoides terava tähelepanu all käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Varariskid on kaetud sõlmitud kindlustuslepingutega.

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

### Ülevaade

Ühingujuhtimine moodustab Ettevõtja juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 01. jaanuarist 2006 soovitakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud *Hea Ühingujuhtimise Tava* (HÜT).

HÜTis kirjeldatud põhimõtted on emitendile täitmiseks soovituslikud ning iga emitent otsustab ise, kas ta võtab need põhimõtted enda juhtimise korraldamise aluseks või mitte. Emitent kirjeldab "täidan või selgitan" põhimõtte kohaselt emitendi juhtimistavasid HÜTi aruandes ning kinnitab, kas ta järgib HÜTi või mitte. Kui emitent ei järgi HÜTi, esitab ta aruandes mittejärgimise põhjendused.

Üldiselt järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi, välja arvatud mõned erandid.

Juhatus esitab järgmise ülevaate ASi Pro Kapital Grupp juhtimistavadest ja kinnitab HÜTi järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

### I ÜLDKOOSOLEK

AS Pro Kapital Grupp on aktisaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõregeim juhtimisorgan.

#### 1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

1.1.1. Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäri õiguste teostamine on tagatud selliselt, et see ei ole takistatud põhjendamatute formaalsustega ega ole muul viisil aktsionäri ebamugavaks tehtud. Üldkoosolek viiakse läbi äriühingu asukohas. AS Pro Kapital Grupp võimaldab aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva. Üldkoosoleku kokkukutsumise teates näitab AS Pro Kapital Grupp e-posti aadressi, millel aktsionär saab küsimusi saata. Ettevõtja tagab põhjendatud küsimustele vastamise kas üldkoosolekul vastava teema arutamise ajal või enne üldkoosoleku toimumist, jättes aktsionäri mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ettevõtja esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse Ettevõtja kodulehel. 2012. aastal ei esitatud Ettevõtjale küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega.

ASil Pro Kapital Grupp ei ole kontrollivat aktsionäri väärtpaberituruseaduse mõttes.

1.1.2. ASi Pro Kapital Grupp põhikiri ei võimalda anda eri liiki aktsiatele selliseid õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Välja on lastud üht liiki aktsiaid, mis annavad kõigile aktsionäridele täpselt samasugused aktsiatega seotud õigused.

1.1.3. AS Pro Kapital Grupp hõlbustab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Aktsionäride koosoleku toimumisest teatatakse ette. Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist teatati üldkoosoleku toimumisest kolm nädalat ette ja erakorralise koosoleku toimumisest üks nädal ette. Alates aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil teatatakse nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka erakorralise koosoleku toimumisest vähemalt kolm nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaaeg.

ASi Pro Kapital Grupp esindaja osaleb alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadav

#### 1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

1.2.1. Vastavalt HÜTile tehakse üldkoosoleku kokkukutsumise teade samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka Ettevõtja kodulehel.



Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna Börsil ei avaldanud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teadet kodulehel. Teade avaldati üleriigilise levikuga päevalehes. HÜTi mittejärgimise põhjus oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud ettevõtetele. Enne aktsiate noteerimist järgis Ettevõtja börsiväliste äriühingute head tava, mille kohaselt avaldatakse aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teade üleriigilise levikuga päevalehes (kui äriühingus on üle 50 aktsionäri) või saadetakse teade otse igale aktsionäri (kui äriühingus on alla 50 aktsionäri).

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja avaldab aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teate üleriigilise levikuga päevalehes, tehes selle samaaegselt kättesaadavaks ASi Pro Kapital Grupp kodulehel, ning samuti avaldatakse teade NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu.

ASi Pro Kapital Grupp aktsionäridele teatatakse nii aktsionäride erakorralise koosoleku kui ka üldkoosoleku kokkukutsumisest kohe pärast vastava koosoleku kokkukutsumise otsuse tegemist.

HÜT kohaselt näidatakse teates ära koosoleku kokkukutsumise põhjendus ja kokkukutsumise ettepaneku tegija (nt juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Koosolekuga seotud teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi kodulehel.

Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna Börsil ei näidanud AS Pro Kapital Grupp konkreetselt ära koosoleku kokkukutsumise põhjendust. Igas teates toodi välja koosoleku päevakord koos nõukogu ja juhatuse ettepanekutega iga päevakorras oleva punkti kohta. HÜTi mittejärgimise põhjus oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud ettevõtetele ning enne HÜT kohustuslikuks muutumist ASi Pro Kapital Grupp suhtes järgis äriühing börsiväliste ettevõtete teate tavapärasest sisu.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosolekut kokkukutsuva organi. Info koosoleku kohta avaldatakse äriühingu kodulehel.

- 1.2.2. Juhatus ja nõukogu esitavad aktsionäridele samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega tutvumiseks kõik neile kättesaadavad või neile esitatud olulised andmed, mis on vajalikud üldkoosolekul otsuse tegemiseks.

HÜT kohaselt esitab emitent üldkoosoleku kokkukutsumisel põhjendused ja selgitused nende päevakorras olevate teemade kohta, mille sisuks on aktsionäri jaoks olulised muutused (nt põhikirja muutmine, täiendavate aktsiate või aktsiatega seotud teiste väärtpaperite emiteerimine või erakorralised tehingud, mille sisuks on kogu või enamuse vara või ettevõtte müük või mis on tehtud emitendiga seotud isikuga).

Nagu eespool märgitud, ei ole AS Pro Kapital Grupp järginud HÜTi eraldi koosoleku kokkukutsumise põhjenduste märkimise osas. Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna Börsil ei näidanud AS Pro Kapital Grupp konkreetselt ära koosoleku kokkukutsumise põhjendust. Igas teates toodi välja koosoleku päevakord koos nõukogu ja juhatuse ettepanekutega iga päevakorras oleva punkti kohta. Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna Börsil tehti aktsionäride koosoleku päevakorraga seotud materjalid kättesaadavaks ASi Pro Kapital Grupp kontoris.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse. Päevakorraga seotud materjalid tehakse kättesaadavaks äriühingu kodulehe kaudu samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid, nõukogu või audiitor või kui teema võetakse päevakorda juhatuse või aktsionäri nõudel, siis esitavad omapoolsed põhjendused ja selgitused ka üldkoosoleku kokkukutsumist või teema päevakorda võtmist nõudnud organid või isikud.

Vastavalt HÜTile võimaldatakse aktsionäridel tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega emitendilt küsinud, kui sellised andmed on seotud üldkoosoleku päevakorras oleva teemaga. Juhatus või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatus ja nõukogu andmete esitamisest keeldumist.

AS Pro Kapital Grupp on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2012. aastal esitati äriühingule üksnes küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentide väljaselgitamisega. Kuna 2012. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole AS Pro Kapital Grupp avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma kodulehel.

Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna Börsil oli ASi Pro Kapital Grupp poolt aktsionäridele esitatud teave eesti keeles. Alates aktsiate noteerimisest on aktsionäridele esitatav teave eesti ja inglise keeles.

- 1.2.3. Vastavalt HÜTile samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatus emitendi kodulehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste äramärkimisega, väärtpaberite emitteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute (ühinemine, vara müük jmt) olulised tingimused ja lepingud või nende eelnõud, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jmt.

Nõukogu liikme kandidaadi kohta avaldatakse andmed tema osalemise kohta teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös.

Nagu eespool mainitud, ei ole AS Pro Kapital Grupp järginud HÜTi kodulehel vastava teabe avaldamise osas enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna Börsil. Vastavad materjalid tehti aktsionäridele kättesaadavaks äriühingu kontoris ning info vastava võimaluse kohta märgiti alati ära koosoleku kokkukutsumise teates.

Alates aktsiate noteerimisest järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja avaldab koosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel.

- 1.2.4. Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu Ettevõtja kodulehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab Ettevõtja sellised ettepanekud enda kodulehel.

Alates aktsiate noteerimisest järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi. Enne aktsiate noteerimist märgiti päevakorda puudutavad ettepanekud koosoleku kokkukutsumise teates, kuid neid ei avaldatud kodulehel.

### 1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. Üldkoosoleku juhataja tagab koosoleku sujuva, st kiire, kuid samas kõikide huvitatud isikute huve arvestava läbiviimise. Üldkoosoleku keeleks on eesti keel.

2012. aastal viis AS Pro Kapital Grupp läbi kaks aktsionäride koosolekut. Aktsionäride üldkoosolek viidi läbi 13 aprillil 2012, see peeti inglise keeles ja tõlgiti itaalia keelde. Erakorraline aktsionäride koosolek toimus 14. augustil 2012 ja see peeti inglise keeles. Põhjus koosolekute läbiviimiseks inglise keeles oli asjaolu, et enamik osalevaid aktsionäre olid välismaalased.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja viib aktsionäride koosolekud läbi eesti keeles koos tõlkega inglise keelde.

HÜTi kohaselt ei valita üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse. Ettevõtja juhatuse liige Allan Remmelkoor oli 2012. aastal toimunud mõlema aktsionäride koosoleku juhataja. HÜTi mittejärgimise põhjus oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud ettevõtetele.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi.

- 1.3.2. Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

AS Pro Kapital Grupp viis 2012. aastal läbi kaks aktsionäride koosolekut. Mõlemal aktsionäride koosolekul osales vähemalt üks juhatuse liige. Mõlemal aktsionäride koosolekul osales nõukogu esimees Emanuele Bozzone.

Audiitor üldkoosolekul ei osalenud. HÜTi mittejärgimise põhjus oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud ettevõtetele. Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil kavatses AS Pro Kapital Grupp järgida HÜTi.

Üldkoosolekul osalevad nõukogu liikme kandidaadid, kes ei ole varem emitendi nõukogu liikmed olnud, ja audiitori kandidaadid. 13. aprillil 2012 aktsionäride koosolekul valiti kolm uut nõukogu liiget. Pertti Huuskonen, Petri Olkinuora ja Sari Aitokallio osalesid koosolekul kandidaatidena.

- 1.3.3. Vastavalt HÜTile teeb emitent vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosolekust osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).

AS Pro Kapital Grupp ei ole HÜTi järginud ega kavatses HÜTi järgida ja teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet). HÜTi mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku ASi Pro Kapital Grupp aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu äriühingule juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel.

HÜT kohaselt on kasumi jaotamist arutatud üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrakohalpunktina ja selle kohta on võetud vastu eraldi otsus.

## II Juhatus

### 2.1. Ülesanded

- 2.1.1. Juhatus teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrolliva aktsionäri huvid.

Juhatus teeb otsuseid, lähtudes ASi Pro Kapital Grupp ja kõigi aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab Ettevõtja mõistliku arengu vastavalt kehtestatud eesmärkidele ja strateegiale.

- 2.1.2. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et Ettevõtja ja kõik Pro Kapitali kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

- 2.1.3. Juhatus tagab Ettevõtja tegevusvaldkonnast lähtudes äriühingu tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise.

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus:

- analüüsib järjepidevalt Ettevõtja tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske;
- on koostanud vastavad sise-eeskirjad;
- töötab välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised; ja
- korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

## 2.2. Koossels ja tasu

- 2.2.1. ASi Pro Kapital Grupp juhatuses on kaks juhatuse liiget. Nõukogu on eristanud iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused. Kindlaks on määratud juhatuse liikmete vahelise koostöö alused.

Vastavalt HÜTile sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu. AS Pro Kapital Grupp järgib HÜTi üksnes osaliselt. Juhatuse liikmel Allan Remmelkooril ei ole ametilepingut ASiga Pro Kapital Grupp, kuid Grupi tütarettevõtjate Eesti ja Läti valdusettevõtteid on sõlminud ametilepingu Allan Remmelkooriga. Allan Remmelkoor on ka Eesti ja Läti tütarükside valdusettevõtete juhatuse liige.

- 2.2.2. HÜTi kohaselt ei tohi juhatuse liige olla samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige ega teise emitendi nõukogu esimees. Juhatuse liige võib olla emitendiga samasse kontserni kuuluva äriühingu nõukogu esimees.

ASi Pro Kapital Grupp juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse. Allan Remmelkoor oli kuni 18. juunini 2012 teise emitendi, ASi Baltika nõukogu liige.

- 2.2.3. HÜTi kohaselt on juhatuse tasustamise alused selged ja läbipaistvad. Nõukogu arutab ja vaatab korrapäraselt üle juhatuse tasustamise alused.

Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti Ettevõtja majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektoris kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema Ettevõtja parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Juhatuse liikme Paolo Michelozzi tasu on määratud kindlaks nõukogu poolt ja lepitud kokku ametilepingus, mis on sõlmitud juhatuse liikmega kolmeks aastaks. Juhatuse liikme Allan Remmelkoori tasu on määratud kindlaks juhatuse liikme Paolo Michelozzi poolt ja kinnitatud Grupi tütarettevõtjate Eesti ja Läti valdusettevõtete nõukogude poolt.

- 2.2.4. HÜTi kohaselt on pikaajaliste preemiasüsteemide (nt optioonid, pensioniprogrammid) kasutamine seotud juhatuse liikme tegevusega ning põhineb konkreetsetel ja võrreldavatel, eelnevalt kindlaksmääratud tunnustel. Preemiasüsteemi määramise aluseks olevaid tunnuseid ei muudeta tagasiulatuvalt.

Mõlema juhatuse liikme preemiasüsteemid on kokku lepitud ja põhinevad konkreetsetel ja eelnevalt kindlaksmääratud tunnustel.

- 2.2.5. HÜTi kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, emitendi üldkoosolek. Juhatuse liikmetele väljastatud aktsioptionide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek. Aktsioptionide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole ASi Pro Kapital Grupp väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi .

- 2.2.6. HÜTi kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve.

Mõlema juhatuse liikme lahkumishüvitis on lepitud kokku ametilepingus. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu.

- 2.2.7. HÜTi kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdluses põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi kodulehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga. Nõukogu esimees tutvustab



juhatuse tasustamise olulisemaid aspekte ja muudatusi nendes üldkoosolekule. Juhul kui mõne juhatuse liikme tasustamine on toimunud tavapärastest erinevatel alustel, tutvustatakse üldkoosolekule erinevusi koos nende põhjendusega.

AS Pro Kapital Grupp ei järgi HÜTi. Ettevõtja arvates kahjustaks juhatuse liikmete individuaalsete tasude avaldamine Ettevõtja huve, muutes need tundlikud andmed kättesaadavaks Ettevõtja konkurentidele. Sama mitteavaldamise põhimõtet rakendab enamik NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutest. AS Pro Kapital Grupp avaldab Ettevõtja konsolideeritud majandusaasta aruandes kogu Grupi juhtkonna ja võtmetöötajate tasud koondsummana.

### 2.3. Huvide konflikt

- 2.3.1. Juhatus liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatus liige ei tee otsuseid, lähtudes enda isiklikest huvidest ega kasuta ASi Pro Kapital Grupp suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides.

HÜTi kohaselt teatab juhatuse liige nõukogule ja teistele juhatuse liikmetele huvide konflikti olemasolust enne ametilepingu sõlmimist ning samuti viivitamatult selle hilisemal tekkimisel. Juhatus liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtavast ärilisest pakkumisest, mis on seotud äriühingu majandustegevusega, teatab juhatuse liige viivitamatult teistele juhatuse liikmetele ja nõukogu esimehele. Juhatus liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga antud hetke seisuga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Juhatus liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

- 2.3.2. Äriseadustiku kohaselt peab nõukogu kinnitama Ettevõtja ja Ettevõtja juhatuse liikme vahelised tehingud.

2012. aastal oli kaks tehingut juhatuse liikmetega, mille kinnitas nõukogu. Uus ametileping kinnitati ja sõlmiti juhatuse liikme hr Paolo Michelozziga Juhatus liikme Allan Remmelkooriga sõlmitud sõiduauto rendilepingu muudatuse kinnitas nõukogu.

- 2.3.3. Juhatus liige peab pidama rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (*äriseadustiku § 312*) ning teavitama viivitamatult nõukogu enda kavatsusest osaleda kas otseselt või kaudselt ettevõtluses Ettevõtjaga samal tegevusalal.

ASi Pro Kapital Grupp juhatuse liikmed ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis neil on juhatuse liikmetena.

- 2.3.4. HÜTi kohaselt ei nõua ega võta emitendi juhatuse liige ega töötaja isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi emitendi nimel.

Juhatus liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on Ettevõtja sisekontrolli protseduurid, järgib Ettevõtja HÜTi.

## III NÕUKOGU

### 3.1. Ülesanded

- 3.1.1. Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärase kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste Ettevõtja tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning Ettevõtja ja kõigi aktsionäride parimates huvides.

- 3.1.2. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle Ettevõtja strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega Ettevõtja tegevuse pikaajalise planeerimise.



Nõukogu on kinnitanud Ettevõtja riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu Ettevõtjas ja kõigis Grupi tütarettevõtjates. Nõukogu kinnitab ka Ettevõtja aastaeelarve. Nõukogu on aktiivselt arutanud äriühingu arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist.

Nõukogu esimees on regulaarselt kontaktis Ettevõtte juhiga ja arutab Ettevõtja strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi.

Ettevõtte juhil on kohustus teavitada nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada Ettevõtja arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees peab teatama sellest nõukogule ning kutsuma vajadusel kokku nõukogu koosoleku.

- 3.1.3. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust Ettevõtja strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu Ettevõtja finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas Ettevõtjat puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne Ettevõtja kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamise eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta. Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Emanuele Bozzone, Sari Aitokallio ja Pertti Huuskonen, kes on kõik Ettevõtja nõukogu liikmed.

AS Pro Kapital Grupp ei ole avaldanud oma kodulehel auditikomitee olemasolu, ülesandeid, liikmeid ja nende ametikohti, sest auditikomitee moodustamise ajal ei olnud AS Pro Kapital Grupp börsil noteeritud. Ettevõtja kavatseb hakata HÜTi järgima 2013. aasta majandusaastal.

- 3.1.4. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees.

Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel juhatusega.

## 3.2. Koosseis ja tasu

- 3.2.1. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused.

Info nõukogu liikmete kohta::

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Ameti-koht	Praegune ametiaeg lõpeb
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2013
Sari Aitokallio	Soome	1960	13.04.2012	Liige	31.03.2013*
Renato Lorenzo Bullani	Itaalia	1945	05.07.2010	Liige	05.07.2013
Pertti Huuskonen	Soome	1956	13.04.2012	Liige	13.04.2015
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	13.04.2015
Giuseppe Prevosti	Itaalia	1946	05.07.2010	Liige	05.07.2013

\* Pr Sari Aitokallio teatas 21. jaanuaril 2013 oma tagasiastumisest nõukogust alates 31. märtsist 2013. Ta selgitas, et tema nõukogust tagasiastumise põhjuseks on ajaline kitsikus ja võimalik tulevane huvide konflikt, ja rõhutas, et tema ametisoleku ajal nõukogus ei ole esinenud ega esine huvide konflikti.

**Hr Emanuele Bozzone** omab teaduskraadi majanduse ja kaubanduse alal. Hr Bozzonel on laialdased kogemused finantsvaldkonnas. Ta on olnud finantsala juhataja ja sõltumatu konsultant alates 1999. aastast. Hr Bozzone on Šveitsi litsentseeritud usaldusisik. Alates 2010. aastast on hr Bozzone direktor, varahaldur ja partner Šveitsis Luganos asuvas ettevõttes Regis Invest SA; alates 2005. aastast on ta ainudirektor, asutaja ja partner Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBTG e Associati SA (endise nimega Bozzone E Associati SA). Lisaks on ta Šveitsis Chiassos asuva ettevõtte EBCO Fiduciaria SA ainudirektor, asutaja ja partner. Hr Bozzone töötab ühtlasi kõrgemal juhtival ametikohal Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBCO Trustees Sagl.

**Pr Sari Aitokallio** omab õigusteaduse magistri (LLM) kraadi. Pr Aitokallio on Metso Automation Inc. (Soome Metso Corporationi äriüksus) vanem asepresident finants- ja administratiivküsimuste alal. Ta on varem olnud samuti nõukogu liige Arctia Shipping Oy-s (endine Finstaship) (2006-2011) ja Kemira GrowHow Inc.-s (2004-2007) ning finantsjuht Sponda Plc.-s (2002-2006). Lisaks oli pr Aitokallio Soome SOS Lastekülade nõukogu liige kuni 2011. aastani. Praegu on ta Soome SOS Lastekülade sihtasutuse juhatuse liige.

**Hr Renato Lorenzo Bullani** omab diplomit majanduse alal, tema erialaks on rahandus ja raamatupidamine. Hr Bullani taustaks on rahandus. Ta on töötanud Chiasso ettevõttes Banca Popolare Svizzera. Hetkel on hr Bullani Fiduciaria Studio Renato Bullani tegevjuht. Ta on samuti Chiassos asuva veoettevõtte Rusconi & Cippà SA direktor ja eraettevõtjana usaldusisik alates 1972. aastast. Hr Bullani on ühtlasi partner ja asepresident Fiduciaria Mega S.A.-s (Chiasso/Lugano).

**Hr Pertti Huuskonenil** on tehnikateaduste magistri (M.Sc. (Eng.)) ja eMBA kraad. Hr Huuskonenil on laialdased kogemused omandamiste kavandamisel ja ettevalmistamisel. Hr Huuskonenil on muu hulgas märkimisväärsed kogemused uudsete teeninduskontseptsioonide väljatöötamisel kinnisvara vallas ja äritegevuse teostamisel, äriruumide kavandamise ja rentimise, maapiirkondade maakorralduse, varaliste tehingute ja kinnisvaraarenduse vallas. Hr Huuskonen on Technopolis Plc. direktorite nõukogu liige aastast 2008 (kusjuures aastatel 2008–2011 oli ta Technopolis Plc. direktorite nõukogu täistööajaga esimees). Alates 2011. aastast on ta mitmel ametikohal (sealhulgas tegevjuht) hr Huuskonenile kuuluvas investeerimis- ja konsultatsioonifirmas Lunacon Oy (investeeringud ja konsultatsioonid). Ta on ka Põhja-Soome suurima meediaettevõtte Kaleva Oy juhatuse liige ja LapTi-Invest Oy (päevahoid ja eakate hooldusteenused) juhatuse esimees. Hr Huuskonen on olnud muu hulgas ka Technopolis Plc. president ja tegevjuht (1985-2008), Technopolis Ülemiste ASi nõukogu esimees (2010-2011), Technology Oy direktorite nõukogu liige (2002-2007). Hr Huuskonen on ka Oulu ärikooli (Business School) akadeemilise juhatuse nõunik (alates 2011) ja Rootsi aukonsul Oulus, Soomes (alates 1997).

**Hr Petri Olkinuoral** on magistrakraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr Olkinuoral on pikk ja edukas karjäär Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuhina, laialdased kogemused kinnisvara, omandamiste, rahastamise ja arendustegevuse vallas. Hr Olkinuora on BPT Asset Management A/S-i (juhtiv kinnisvarahaldur Läänemere piirkonnas) juhatuse esimehe asetäitja (alates 2011) ja A-Insinöörit Oy (Soome juhtiv inseneribüroo) (alates 2011), Tapiolan jalkapallstadion Oy (esimese katusega kaetud jalgpallistaadioni ja arena arendaja) (alates 2012), Koja-Yhtiöt Oy (hoonete ja laevade ventilatsiooniseadmete tööstuslik tootja) (alates 2004), Rapal Oy (programmid Optimaze ja Fore väljatöötanud tarkvarafirma) (alates 2002), VRP Rakennuspalvelut Oy (Soome väikeelamute arendaja ja ehitusettevõtte) (alates 2012) ja Tampereen Keskusareena Oy (Soomes Tampere suurt jäähoki ja võistlusareenat arendav ettevõtte) (alates 2012) juhatuse liige. Ta on ka Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja, mis hr Olkinuora sõnade kohaselt ei tegutses Baltimaades) nõukogu liige (alates 2013). Hr Olkinuora tegeleb ka oma investeerimistegevusega Forbia Oy's, mis pakub nõustamisteenuseid kinnisvara ja ehitusega seotud ettevõtetes (alates 2011). Aastatel 2002 – 2011 oli hr Olkinuora Citycon Oyj, Helsingis asuva Soomes, Rootsis ja Baltimaades tegutseva kinnisvarafirma tegevjuht ja mitme selle tütarettevõtja juhatuse liige (kinnisvara- ja valdusettevõtjad). Hr Olkinuora on muu hulgas tegutsenud ka Soome Kinnistuomanike ja Ehitusklientide Liidu RAKLI ry aseesimehena (2002-2003) ja juhatuse liikmena (2007-2009), EPRA (European Public Real Estate Association) juhatuse liikmena (2006-2009) ja ta oli Finnish Green Building Association ry asutajaliige (2010-2012).

**Hr Giuseppe Prevostil** on diplom maamõõtmise erialal. Alates 2012. aasta aprillist on hr Prevosti Preca Brummel S.p.A direktorite nõukogu esimees. Ettevõtte on Itaalias lasterõivaste turuliider ja talle kuuluvad mitmed edukad Euroopa lasterõivaste kategoorias populaarsed brandid (BRUMS, BIMBUS, MEK, SUOMY jne). Ajavahemikus 1981. aastast kuni 2010. aasta märtsini oli Preca Brummel S.p.A peadirektor.

Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja äriühingu tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka potentsiaalse liikme vanust.

3.2.2. Vastavalt HÜTile vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. ASi Pro Kapital Grupp juhatuse on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud..

**Hr Emanuele Bozzone** – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on kontserni kuuluva tütarettevõtja AS Täismaja nõukogu liige.

**Pr Sari Aitokallio** – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

**Hr Renato Lorenzo Bullani** – teda ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on paljude erinevate aktsionäride juhtorganite liige ja ta on esindanud paljusid erinevaid aktsionäre ning tal on ärisuhted paljude erinevate aktsionäridega

**Hr Pertti Huuskonen** – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena. Hr Pertti Huuskonen pakkus konsultatsiooniteenuseid äriühingule enne tema valimist nõukogu liikmeks, kuid tasu nende teenuste eest oli tähtsusetu.

**Hr Petri Olkinuora** – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena. Hr Petri Olkinuora pakkus konsultatsiooniteenuseid äriühingule enne tema valimist nõukogu liikmeks, kuid tasu nende teenuste eest oli tähtsusetu.

**Hr Giuseppe Prevosti** – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena. Talle kuulub äriühingus alla 10% mittekontrolliv osalus.

- 3.2.3. HÜTi kohaselt kannab nõukogu liige ja nõukogu esimees hoolt selle eest, et tal on piisavalt aega nõukogu liikme kohustuste täitmiseks.

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.2.4. HÜTi kohaselt võtab üldkoosolek nõukogu liikmete tasu määramise otsustamisel arvesse nõukogu tööülesandeid ja nende ulatust, samuti äriühingu majanduslikku seisukorda. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud nõudeid.

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.2.5. Nõukogu liikme tasu suurus avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitis ja muud makstavad hüved).

13. aprillil 2012 toimunud aktsionäride koosolek otsustas maksta nõukogu liikmetele Pertti Huuskonenile, Petri Olkinuorale ja Sari Aitokalliole tasu igapähele summas 25 tuhat eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 0,6 tuhande euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis

14. augustil 2012 toimunud aktsionäride koosolek otsustas maksta nõukogu liikmetele Renato Lorenzo Bullanile ja Giuseppe Prevostile tasu igapähele summas 25 tuhat eurot aastas (brutosumma). Sama aktsionäride koosolek otsustas maksta tasu nõukogu esimehele Emanuele Bozzonele summas 27,5 tuhat eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 0,6 tuhande euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Sama aktsionäride koosolek otsustas hüvitada kõikidele nõukogu liikmetele nende nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi- ja majutuskulud. Sama aktsionäride koosolek otsustas maksta nõukogu liikmetele Renato Lorenzo Bullanile ja Giuseppe Prevostile ühekordset tasu summas 10 tuhat eurot (netosumma) ning maksta nõukogu esimehele Emanuele Bozzonele ühekordset tasu summas 15 tuhat eurot (netosumma). Ühekordset tasu maksti seetõttu, et Renato Lorenzo Bullani, Giuseppe Prevosti ja Emanuele Bozzone ei saanud mingit tasu enne 14. augusti 2012 aktsionäride otsust.

Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitisist.

- 3.2.6. HÜTi kohaselt märgitakse see Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes eraldi ära, kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel. 2012. aastal peeti kokku 8 nõukogu koosolekut. Mitte üksi nõukogu liige ei osalenud vähem kui pooltel koosolekutel.

### 3.3. Huvide konflikt

- 3.3.1. Vastavalt HÜTile väldivad nõukogu liikmed huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena äriühingu huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. Nõukogu lähtub oma tegevuses emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest.

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.3.2. Vastavalt HÜTile teavitab nõukogu liikme kandidaat teisi nõukogu liikmeid huvide konflikti olemasolust enne tema valimist ja viivitamata selle hilisema tekkimise korral. Ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud emitendi majandustegevusega, teatab nõukogu liige viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusele.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära eelmise aasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega.

Nõukogu liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Nõukogu liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2012 ei esinenud huvide.

- 3.3.3. Vastavalt HÜTile astub nõukogu liige tagasi või ta kutsutakse tagasi, kui tema huvide konflikt on olulise ja kestva iseloomuga.

Nõukogu liige pr Sari Aitokallio teatas 21. jaanuaril 2013 nõukogust tagasiastumisest alates 31. märtsist 2013. Ta selgitas, et nõukogust tagasiastumise tingis tema piiratud aeg ja võimalik tulevane huvide konflikt, ning ta rõhutas, et ühtegi huvide konflikti ei ole eksisteerinud ja ei eksisteeri tema ametiaja jooksul nõukogus.

- 3.3.4. Vastavalt HÜTile peab nõukogu liige rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsi-keelust (*äriseadustiku § 324*) ning teavitab viivitamata teisi nõukogu liikmeid enda kavatsusest osaleda ettevõtluses äriühinguga samal tegevusalal.

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud

#### IV JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

- 4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilisi juhtimise küsimusi. Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogushall teavitab aktsionäride üldkoosolekut järelevalve tulemustest.

Nõukogu kinnitab äriühingu eelarve.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad äriühingu igapäevase majandustegevuse raamest ja eelkõige tehingute tegemiseks, millega kaasneb:

- osaluse omandamien või lõppemine teistes ühingutes; või
- ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine; või
- kinnisasjade või kinnistute võõrandamine, mille väärtus ületab 300 tuhat eurot, ja (mis tahes väärtusega) kinnisasjade või kinnistute koormamine; või
- välisfiliaalide asutamine ja sulgemine; või
- investeeringute tegemine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud kulutuste summa; või
- laenude ja võlakohustuste võtmine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud summa (välja arvatud kontsernisiseseid laenuid); või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisiseseid laenuid).

Aktsionäride üldkoosolek võib anda nõukogule õiguse suurendada aktsiakapitali äriseadustikus sätestatud ulatuses ja korras.



Juhatus on Ettevõtja juhtimisorgan, mis esindab ja juhib Ettevõtjat. Juhatus tegutseb Ettevõtja juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele.

Ettevõtjat võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatuse liige üksinda.

Juhatus nimetab ja vabastab Ettevõtja direktorid ja raamatupidamise eest vastutava isiku (tegevjuhtkond). Juhatus kinnitab selliste isikute volituste ulatuse.

- 4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad Ettevõtja tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele Ettevõtja äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Nõukogu määratleb juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist.

- 4.3. Juhatuse ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle.

Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka Ettevõtja töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja eeskirjad siseringi deklaratsioonide esitamise kohta Ettevõtjale ning nimetanud isikud, kes tegelevad insaiderite registriga.

## V TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Ettevõtja kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab Ettevõtja NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe Ettevõtja kodulehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.

- 5.2. Ettevõtja kodulehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles.

Ettevõtja ei avaldanud 2012. aasta majandusaasta algul investorite kalendrit (aasta jooksul avaldamisele kuuluva informatsiooni avaldamise kuupäevad, sealhulgas majandusaasta aruanne, vahearuanded ja üldkoosoleku kutse), kuna Ettevõtja aktsiad ei olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil. Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja avaldab investorite kalendri börsi ja oma kodulehe kaudu

- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:
- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
  - üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
  - põhikiri;
  - nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
  - juhatuse ja nõukogu koosseis;;
  - andmed audiitori kohta;
  - majandusaasta aruanne
  - vahearuanded;
  - aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
  - muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.



Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna börsil ei järginud Ettevõtja selles osas HÜTi. HÜTi mittejärgimise põhjuseks oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud äriühingute suhtes.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil, järgib AS Pro Kapital Grupp selles osas HÜTi ja avaldab nõutud andmed oma kodulehel. Ettevõtja teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

- 5.4. HÜTi kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet.

Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid.

Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna börsil ei järginud Ettevõtja selles osas HÜTi. Aktsionäridele esitatud 2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne ei sisaldanud Head Ühingujuhtimise Tava. HÜT mittejärgimise põhjuseks oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud äriühingute suhtes.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi ja lisab majandusaasta aruandesse ülevaate Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 5.5. HÜTi kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma kodulehel.

Üldkoosolekul kas aktsionäride küsimustele vastates või muul viisil avaldatud siseteabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viivitamata pärast üldkoosoleku toimumist.

Ettevõtja ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud äriühingu aktsiate noteerimisel ajal või pärast

Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega Ettevõtja peab ärialaseid läbirääkimisi.

NASDAQ OMX Tallinna börsi emitentide kohalduvate reeglite kohaselt ei ole emitent kohustatud avaldama informatsiooni ärialaste läbirääkimiste käigu kohta. Emitent võib anda sellist avaldamata informatsiooni konfidentsiaalselt isikutele, kellega ta peab või kavatses pidada ärialaseid läbirääkimisi. Sellisel juhul allkirjastab äriühing alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringitehingute tarvis. Äriühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

- 5.6. HÜTi kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatusel või emitendi sõltumatusel analüütikust. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad emitendi kodulehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

Äriühing ei ole olnud kohtumisi analüütikutega pärast äriühingu aktsiate noteerimist NASDAQ OMX Tallinna börsil.

**VI FINANTSARUANDLUSE JA AUDITEERIMINE****6.1. Aruandlus**

- 6.1.1. HÜTi kohaselt avalikustab emitent igal aastal konsolideeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatus koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu. Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor. Emitendi juhatuse liikmed ning teised tegevjuhtkonda kuuluvad isikud lahkuvad nõukogu koosolekult ajaks, kui audiitor kannab ette auditeerimise olulisemad järeldused. Aktsionäridele esitatakse tutvumiseks majandusaasta aruanne, millele on alla kirjutanud juhatuse ja nõukogu liikmed. Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka äriseadustiku § 333 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruande selle kohta.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi nõudeid.

Enne aktsiate noteerimist ei osalenud audiitor nõukogu koosolekutel, kus vaadati läbi majandusaasta aruandeid.

- 6.1.2. HÜTi kohaselt avalikustab emitent raamatupidamise aastaaruande lisana nimekirja emitendi kontserni mittekuuluvatest äriühingutest, milles emitendi osalus on emitendile olulise tähtsusega. Emitent avalikustab sellise äriühingu ärinime, asukoha, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või – kahjum.

Puuduvad äriühingud, milles ASil Pro Kapital Grupp on osalus ja mis ei kuulu ASi Pro Kapital Grupp kontserni äriühingute hulka.

- 6.1.3. HÜTi kohaselt avaldatakse raamatupidamise aastaaruande lisades emitendi sidemed aktsionäridega, kes on käsitatavad seotud isikutena raamatupidamise seaduse § 17 lõikes 2 osutatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite alusel.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi nõudeid.

**6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine**

- 6.2.1. Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks andmed audiitori kandidaadi kohta, sealhulgas allpool nimetatud andmed tema ärisidemete kohta. Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele.

Enne, kui nõukogu esitab üldkoosolekule valimiseks audiitori kandidaadi, küsib nõukogu audiitori kandidaadilt ülevaate selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt emitendi ja tema juhtorganite vahel.

Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muu hulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on Ettevõtjale eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab Ettevõtjale järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida Ettevõtja selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab

Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid

Enne ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimise ei järginud äriühing tava anda aktsionäridele informatsiooni audiitori ärisidemete kohta. Nõukogu ei küsinud ka audiitori kandidaadilt ülevaadet selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt Ettevõtja ja tema juhtorganite vahel. Nõukogu ei kirjeldanud audiitori tööd, muu hulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on Ettevõtjale eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab Ettevõtjale järgneva aasta jooksul osutama. Samuti ei avaldatud tasu, mida äriühing selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab.

2012. aastal osutas AS Deloitte Advisory nõustamisteenuseid ASile Pro Kapital Grupp seoses avalikuks esmapakkumiseks (IPO) valmisoleku diagnostikaga ja AS Deloitte Audit Eesti osutas teenuseid ASile Pro Kapital Grupp seoses perioodide 2009, 2010 ja 2011 kombineeritud finantsaruannete koostamisega. Ettevõtja ei avalikusta audiitorile makstus tasu suurust, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta audiitori poolt teostatud auditeerimisteenuste usaldusväärsust.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kavatakse AS Pro Kapital Grupp järgida HÜTi nõudeid audiitori valimisel 2013. majandusaasta auditeerimiseks.

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepatakse eelkõige kokku audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Emitent ei sõlmi lepingut, mille kohaselt auditeerimise eest makstava tasu avaldamine on lepingu rikkumine.

Lepingu alusel kohustub audiitor teatama nõukogu esimehele viivitamata igasugusest ohust audiitori sõltumatusel või töö professionaalsusele, mis ilmneb auditeerimise käigus, välja arvatud juhul, kui selline oht kõrvaldatakse viivitamata.

Lepingu alusel kohustub audiitor viivitamata teatama nõukogule talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist.

Audiitoriga sõlmitav leping ei tohi seada audiitorile mingil moel takistusi emitendi tegevuse hindamisel.

2012. aastal enne aktsiate noteerimist ei järginud AS Pro Kapital Grupp HÜTi. HÜTi mittejärgimise põhjuseks oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud äriühingute suhtes.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kavatakse AS Pro Kapital Grupp järgida HÜTi auditeerimise kokkuleppimisel 2013. majandusaasta auditeerimiseks, va auditeerimise eest makstava tasu avalikustamine, kuna taolise sensitiivse informatsiooni avaldamine ohustaks audiitorühingu konkurentsipositsiooni.

- 6.2.3. Audiitorite rotatsiooni korraldamisel lähtub Ettevõtja Finantsinspektsiooni 24. septembri 2003 juhendist "Riikliku finantsjärelvalve teatud subjektide audiitorite rotatsioon".

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜTi.

- 6.2.4. Lepingu alusel kohustub audiitor avaldama nõukogule ja üldkoosolekule temale tavapärase auditi teostamise käigus teatavaks saanud asjaolud, mis osutavad Hea Ühingujuhtimise Tava mittejärgimisele juhatuse või nõukogu poolt. Nende asjaolude kohta koostab audiitor märgukirja, mis esitatakse Ettevõtjale koos audiitori järeldusotsusega. Audiitor ei kajasta märgukirjas asjaolusid, mida juhatus on Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitanud.

2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande esitamisel aktsionäridele kinnitamiseks 2012 aastal, enne Ettevõtja aktsiate noteerimist, ei järgitud HÜTi. HÜTi mittejärgimise põhjuseks oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud äriühingute suhtes.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kavatakse AS Pro Kapital Grupp HÜTi järgida ja audiitor koostab märgukirja Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 6.2.5. Üldkoosolek, nõukogu ja juhatus võimaldavad audiitoril viia auditeerimine läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

**6.2.6. Auditeerimise järelduste tutvustamisel nõukogule esitab audiitor muu hulgas:**

- ülevaate auditeerimise käigust, koostööst sisekontrolli töötajate ja juhatusega, samuti olulistest teemadest, mida juhatusega arutati, ning ettepanekutest, mida juhatuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse ei võtnud;
- ülevaate audiitori sõltumatusest ja huvide konflikti puudumisest auditeerimise jooksul;
- analüüsi muutustest omakapitalis ja asjaoludest, mida ei ole kajastatud avalikustatavas aruandes, kuid mis on olulise tähtsusega emitendi finantsseisukorrast ja -tulemusest arusaamiseks;
- enda arvamuse ühekordsete kirjete, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestuspõhimõtte ja selle mõju kohta;
- enda arvamuse tehtud finantsprognoside ja eelarve kvaliteedi kohta.

Audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamuse nõukogule kirjalikult.

2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande esitamisel nõukogule enne Ettevõtja aktsiate noteerimist ei järgitud HÜTi nõudeid. HÜTi mittejärgimise põhjuseks oli, et Head Ühingujuhtimise Tava kohaldatakse NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud äriühingute suhtes.

Alates ASi Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kavatses AS Pro Kapital Grupp järgida HÜTi ja audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamuse nõukogule kirjalikult.

## Juhtkonna deklaratsioon

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatuseliige	_____	29. aprill 2013
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	_____	29. aprill 2013



## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja pangakontod	8	707	8 637
Lühiajalised nõuded	9	3 198	2 865
Varud	10	48 191	53 186
<b>Käibevara kokku</b>		<b>52 096</b>	<b>64 688</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised nõuded		164	152
Edasilükkunud tulumaksuvara	26	464	370
Materiaalne põhivara	11	21 161	21 863
Kinnisvarainvesteeringud	12	26 089	26 111
Immateriaalne põhivara		<b>288</b>	<b>288</b>
<b>Põhivara kokku</b>		<b>48 166</b>	<b>48 784</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>6</b>	<b>100 262</b>	<b>113 472</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Lühiajalised võlakohustused	13	11 692	14 002
Ostjate ettemaksud		652	838
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	1 926	1 791
Maksukohustused		102	95
Lühiajalised eraldised		<b>2 035</b>	<b>1 091</b>
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>16 407</b>	<b>17 817</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised võlakohustused	15	15 706	21 462
Pikaajalised võlad tarnijatele		33	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	26	1 858	1 962
Pikaajalised eraldised		<b>131</b>	<b>173</b>
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>17 728</b>	<b>23 597</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>6</b>	<b>34 135</b>	<b>41 414</b>
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>			
Aktsiakapital	19	10 637	10 637
Ümberhindluse reserv	19	11 330	11 330
Realiseerimata kursivahed		-1 064	-1 130
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		49 624	21 504
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		<b>-5 952</b>	<b>28 120</b>
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>64 575</b>	<b>70 461</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>	<b>20</b>	<b>1 552</b>	<b>1 597</b>
<b>Omakapital kokku</b>		<b>66 127</b>	<b>72 058</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>100 262</b>	<b>113 472</b>

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Deloitte Audit Eesti

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>Lisa</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Jätkuvad tegevusvaldkonnad</b>			
<b>Äritulud</b>			
Müügitulu	6, 21	16 078	17 449
Müüdud toodete ja teenuste kulu	22	-12 750	-16 407
<b>Brutokasum</b>		<b>3 328</b>	<b>1 042</b>
Turustuskulud	23	-531	-352
Üldhalduskulud	23	-5 889	-5 657
Muud äritulud	24	411	54 280
Muud ärikulud	24	-1 932	-1 455
<b>Äri kasum (-kahjum)</b>	<b>6</b>	<b>-4 613</b>	<b>47 858</b>
Finantstulud	25	48	4 770
Finantskulud	25	-1 465	-2 877
<b>Kasum (-kahjum) enne maksustamist</b>		<b>-6 030</b>	<b>49 751</b>
Tulumaks	26	164	351
<b>Aruandeperioodi kasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>-5 866</b>	<b>50 102</b>
<b>Lõpetatud tegevusvaldkonnad</b>			
Aruandeperioodi kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		0	6 046
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>- 5 866</b>	<b>56 148</b>
Aruandeperioodi puhaskasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja osa		-5 869	28 120
Mittekontrollitava osaluse osa		3	28 028
<b>Muu koondkasum (-kahjum), ilma tulumaksuta</b>			
Kasum materiaalse põhivara ümberhindlusest		0	11 330
Valuutakursi vahed välistehingutest		-83	-62
Muu aruandeperioodi koondkasum (-kahjum), ilma tulumaksuta		-83	11 268
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku</b>		<b>-5 949</b>	<b>67 416</b>
Aruandeperioodi koondkasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtte osa		-5 952	39 351
Mittekontrollitava osaluse osa		3	28 065
<b>Kasum (-kahjum) aktsia kohta</b>			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0.11	0.53
Lahutatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0.11	0.53
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0.11	0.41
Lahutatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0.11	0.41

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2012	2011
<b>PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD</b>			
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-5 866	56 148
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	13	819	580
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	1 025	332
Kasum müügiotel põhivara müügist		0	-54 057
Kasum osaluse müügist tütarettevõtjas		0	-2 736
Kasum osaluse soetamisel tütarettevõtja		0	-137
Puhaskasum / kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest		0	-6 589
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		2	4
Varude allahindlus		62	3 028
Finantstulud ja – kulud jätkuvatest tegevusvaldkondadest		1 405	1 339
Finantstulud ja – kulud lõpetatud tegevusvaldkondadest		0	244
Edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustuste muutus	26	-198	-376
Valuutakursi kasum / kahjum		83	-38
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		-1 026	366
Muutused käibevahendites:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	-333	-15 854
Varude muutus	10	4 995	4 797
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		535	-5 243
Eraldiste muutus		902	835
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>		<b>2 405</b>	<b>-17 357</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-73	-1 322
Laekunud materiaalse põhivara müügist		3	9
Laekunud müügiotel põhivara müügist		0	104 997
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-1 025	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12	25	0
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisest	7	-9	-22 825
Netorahavoog tütarettevõtjate müügist		0	6 323
Netorahavoog tütarettevõtjate müügist (lõpetatud tegevusvaldkonnad)		0	-7 261
Antud laenude tagasimaksed		0	1
Laekunud intressid		28	7 641
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 051</b>	<b>87 563</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Laekunud võlakirjade emissioonist	18	0	3 062
Saadud laenud		566	3 144
Saadud laenude tagasimaksed		-8 417	-70 578
Makstud intressid		-1 433	-1 504
Mittekontrollitava osalusega aktsionäride investeeringud tütarettevõtjatesse (netosummades)		0	4
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-9 284</b>	<b>-65 872</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-7 930</b>	<b>4 334</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	8 637	4 303
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	707	8 637

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks..

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Kinnisvara ümberhind lusreserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	Ermaettevõtj a aktsionärid e osa puhaskasu mist	Mitte- kontrollitav a osaluse osa	Kokku
Aktsiakapitali konverteerimine eurodesse	-2 081	0	0	0	0	2 081	0	0	0
Jagunemisel eraldatud netovara	0	0	0	0	126	-74 867	-74 741	-5 011	-79 752
Aktsiakapitali vähendamine negatiivse omakapitali katteks	-21 274	-45 089	-2 938	0	0	69 301	0	0	0
Aktsiakapitali suurendamine tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Mittekontrollitava osaluse muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	607	607	-56 279	-55 672
Mittekontrollitava osaluse muutus seoses tegevusvaldkondade müügiga	0	0	0	0	0	0	0	158	158
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	11 330	-99	28 120	39 351	28 065	67 416
<b>31. detsember 2011</b>	<b>10 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 330</b>	<b>-1 130</b>	<b>49 624</b>	<b>70 461</b>	<b>1 597</b>	<b>72 058</b>
Mittekontrollitava osaluse muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates ja muud muutused tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	0	83	-5 869	-5 952	3	-5 949
<b>31. detsember 2012</b>	<b>10 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 330</b>	<b>-1 064</b>	<b>43 672</b>	<b>64 575</b>	<b>1 552</b>	<b>66 127</b>

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks..

Allkirjastanud ja identifitseerimiselt:

AS Deloitte Audit Eesti

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi Emaettevõtja) ja tema tütarettvõtjate (edaspidi koos Grupp või Ettevõtja) 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande allkirjastati juhatuse poolt 29. aprillil 2013.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt kinnitatud ning esitatud konsolideeritud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ning nõuda uue konsolideeritud majandusaasta aruande koostamist.

AS Pro Kapital Grupp on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts. Ettevõtja tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal.

Alates 23. novembrist 2012 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi lisanimekirjas. Seisuga 31. detsember 2012 on Ettevõtja põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Asukohariik	Osalus	
		31.12.2012	31.12.2011
Clearstream Banking Luxembourg S.A	Luksemburg	22,23%	0,00%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,84%	11,98%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,51%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,20%	9,57%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,27%	41,69%

Konsolideeritud majandusaasta aruande sissejuhatuses on välja toodud Ettevõtja registreeritud aadress. Ettevõtja ja tema tütarettvõtjate (Grupp) peamised tegevusvaldkonnad on välja toodud lisas 5.

### Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

#### 2.1 IFRSi muudatuste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

Alljärgnevalt on toodud IFRSide muudatused, mis on rakendunud aruandeperioodil ja on avaldanud mõju Ettevõtja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatavale informatsioonile:

##### Esitlusviisi ja avalikustamist puudutavad muudatused IFRSides

Aruandeperioodil on Ettevõtja kasutusele võtnud järgmised rahvusvahelise raamatupidamisstandardite nõukogu (IASB) poolt väljastatud ja Euroopa Liidus kohaldatud olemasolevatesse kehtivatesse standarditesse tehtud muudatused:

- IFRS 7 muudatused *Finantsinstrumendid: avalikustatav teave* – Finantsvarade üleandmine, vastu võetud Euroopa Liidus 22. novembril 2011 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. juulil 2011 või hiljem). Muudatuste eesmärgiks on parandada raamatupidamise aastaaruandes avalikustatava informatsiooni kvaliteeti selliste finantsvarade kohta, mis on Ettevõtja finantsseisundi aruandest küll eemaldatud, kuid mis on jäänud, vähemalt osaliselt, Ettevõtjaga jätkuvalt seotuks, sest need varad ei vasta veel täielikult tingimustele, mille kohaselt oleksid need Ettevõtja raamatupidamise aastaaruandest terviklikult eemaldatud.

Nimetatud muudatuse rakendamine kehtinud standarditele ei ole toonud kaasa muudatusi Ettevõtja raamatupidamise arvestuspõhimõtetes.



## 2.2 IASB avaldatud standardid ja nende tõlgendused, mis on Euroopa Liidus vastu võetud, kuid mida veel ei rakendata

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande avalikustamise seisuga on Euroopa Liidus avalikustatud järgnevad vastu võetud standardid, parandused ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- IFRS 10 *Konsolideeritud finantsaruanded*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),
- IFRS 11 *Ühised ettevõtmised*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),
- IFRS 12 *Muudes (majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine)*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),
- IFRS 13 *Õiglase väärtuse määramine*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem), IFRSis 13 määratletakse õiglase väärtuse mõiste, sätestatakse IFRSis raamistik õiglase väärtuse määramiseks ja nõutakse õiglase väärtuse määramise kohta teabe avalikustamist. Samas ei muuda IFRS 13 nõudeid selle kohta, milliseid varasid tuleb õiglaselt väärtuses määra või mille kohta tuleb õiglaselt väärtust puudutav teave avalikustada,
- IAS 27 (muudetud 2011) *Konsolideerimata finantsaruanded*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),
- IAS 28 (muudetud 2011) *Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),
- IFRS 1 muudatused *Esmakordne kasutuselevõtt* – Oluline hüperinflatsioon ja kindlaksmääratud kuupäevade kõrvaldamine esmakordsete kasutuselevõtjate puhul, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem),
- IFRS 1 muudatused *Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne kasutuselevõtt* – Valitsuse laenud, vastu võetud Euroopa Liidus 04. märtsil 2013 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem),
- IFRS 7 muudatused *Finantsinstrumendid: avalikustatav teave* – Finantsvarade ja finantskohustiste tasaarvestamine, vastu võetud Euroopa Liidus 13. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem),
- Muudatused IFRSis 10 *Konsolideeritud finantsaruanded*, IFRSis 11 *Ühised ettevõtmised*, IFRSis 12 *Muudes (majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine)* – ülemineku juhend, vastu võetud Euroopa Liidus 04. aprillil 2013 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),
- IAS 1 muudatused *Finantsaruannete esitamine* – Muu koondkasumi objektide esitamine, vastu võetud Euroopa Liidus 05. juunil 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. juulil 2012 või hiljem). Muudatused nõuavad ettevõtjatel muus koondkasumiaruandes esitatud kirjade jagamist kahte rühma, sõltuvalt sellest, kas neid võib või ei tohi tulevikus ümber klassifitseerida kasumiaruandesse. Lisaks kinnitavad muudatused kehtivaid nõudeid, mille kohaselt muu koondkasumiaruande, kasumi ja kahjumi kirjed peaksid olema kajastatud kas ühes aruandes või kahes järjestikkuses aruandes,
- IAS 12 muudatused *Tulumaks* – Edasilükkunud tulumaks: alusvara katmine, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013). IAS 12 kohaselt tuleb ettevõttel kajastada edasilükkunud tulumaksu vara juhul, kui ettevõtte eeldab, et edasilükkunud tulumaksu vara raamatupidamislik jääkväärtus kaetakse kas vara kasutamise või müümise läbi. Juhul, kui ettevõtte kasutab varade hindamiseks õiglase väärtuse meetodit vastavalt IAS-le 40 *Kinnisvarainvesteeringud*, võib hinnangu andmine vara raamatupidamisliku jääkväärtuse katmise kohta kas läbi vara kasutamise või müügi olla raskendatud ja subjektiivne. Täiendatud IASis 12 on toodud praktilised juhised selliste probleemide lahendamiseks, tutvustades uut lähenemist eeldusena, mille kohaselt vara jääkväärtuse katmine saab tavatingimustel toimuda läbi müügi.
- IAS 19 muudatused *Hüvitised töötajatele* – Töösuhtejärgsete hüvitiste arvestuse täiendamine, vastu võetud Euroopa Liidus 05. juunil 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem),
- IAS 32 muudatused *Finantsinstrumendid: esitamise muudatused* – Finantsvarade ja finantskohustiste tasaarvestamine, vastu võetud Euroopa Liidus 13. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem),

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

- Mitmesuguste standardite muudatused *IFRSide täiendused (2012)* on seotud IFRSi iga-aastase arendusprojektiga, mis avaldati 17. mail 2012 (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust (muudatusi rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem). Muudatused täpsustavad nõudeid raamatupidamislikule kajastamisele juhtudel, kus varem oli lubatud vaba tõlgendus. Olulisemad muudatused puudutavad uusi ja parandatud nõudeid, hõlmates: (i) IFRS 1 korduv rakendamine, (ii) laenukulutused vastavalt IFRSile 1, (iii) täiendatud nõuded võrdlusinformatsioonile, (iv) teenindamisega seotud varustuse klassifitseerimine, (v) maksude mõju omakapitali instrumentide jagamisel omanikele, (vi) vahearanded ja segmendi informatsioon kogu varade ja kohustuste seisukohalt.
- IFRIC 20 *Paljanduskulud pealmaakaevanduse tootmisetapis*, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2013 või hiljem).

Ettevõtja on otsustatud ülaltoodud standardeid, standardite parandusi ning muudetud tõlgendusi mitte enne nende ettenähtud kohustusliku Euroopa Liidu tasandil määratud kohaldumise kuupäeva rakendada. Ettevõtja eeldab, et nende standardite, standardite paranduste ning muudetud tõlgenduste kohaldamine ei oma esmasel rakendamisel Ettevõtja konsolideeritud raamatupidamise aruannetele materiaalselt mõju.

### **2.3 IASB poolt avaldatud standardid ja nende tõlgendused, mis on Euroopa Liidus veel vastu võtmata**

Hetkel Euroopa Liidus vastu võetud IFRSid ei erine oluliselt regulatsioonidest, mis on vastu võetud Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) poolt, välja arvatud järgnevad standardid, kehtivate standardite ja tõlgenduste muudatused, mis ei olnud majandusaruande koostamise kuupäevaga heaks kiidetud:

- IFRS 9 *Finantsinstrumendid* (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2015 või hiljem),
- Muudatused IFRSis 9 *Finantsinstrumendid* ja IFRSis 7 *Finantsinstrumendid: avalikustatav teave* – Kohustuslik jõustumiskuupäev ja üleminek avalikustamisele,
- Muudatused IFRSis 10 *Konsolideeritud finantsaruanded*, IFRSis 12 *Muudes (majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine* ja IAS 27 *Konsolideerimata finantsaruanded – investeerimisettevõtted* (rakendatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01. jaanuaril 2014 või hiljem).

Ettevõtja eeldab, et nende standardite, kehtivate standardite muudatuste ja tõlgenduste esmasel rakendamisel ei ole Ettevõtja konsolideeritud raamatupidamise aruannetele materiaalselt mõju.

Samal ajal on finantsvarade ja -kohustuste portfelli riskimaandamise arvestuse printsiibid, mis on vastu võtmata Euroopa Liidus, siiani reguleerimata. Ettevõtja hinnangul finantsvarade ja -kohustuste portfelli riskimaandamise arvestuse rakendamine vastavalt IASile 39 *Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine* ei oma olulist mõju finantsaruannetele, kui see oleks rakendatud aruandeperioodi lõpu seisuga.

## **Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted**

### **3.1 Vastavuse kinnitus**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, ja vastavuses Eesti raamatupidamise seadusega.

### **3.2 Koostamise alused**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusel, va teatud kinnisvarad ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglases väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstava tasu õiglase väärtus

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool

### 3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate tütarettevõtjate finantsaruandlusest. Kontroll on saavutatud, kui Emaettevõtjal on võime kontrollida ettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat tagamaks ettevõtja kasumliku tegevuse.

Ettevõtja kajastab tütarettevõtja tulusid ja kulusid konsolideeritud raamatupidamise aruandes alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil Ettevõtja kaotab kontrolli tütarettevõtja üle. Ettevõtja omistab kasumi või kahjumi ja muu koondkasumi iga komponendi Emaettevõtja omanikele ja mittekontrollivatele osalustele. Ettevõtja omistab koondkasumi Emaettevõtja omanikele ja mittekontrollivatele osalustele isegi juhul, kui selle tulemuseks on kontrolliõiguseta osaluste negatiivne saldo.

Vajadusel tehakse tütarettevõtjate finantsaruannetese asjaomaseid korrigeerimisi, et tagada kooskõla Grupi arvestusmeetoditega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

#### Grupi osaluste muutused olemasolevates tütarettevõtjates

Grupi osaluste muutusi tütarettevõtjate omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Grupile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhete suuruselt. Muutused mittekontrolliva osaluse suurusel ja makstud või saadud summade vahel kuuluvad Ettevõtja omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.

Kui Grupp minetab kontrolli tütarettevõtja üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarettevõtja varade (sh firmaväärtus) ja kohustuste raamatupidamislik väärtus ning mittekontrolliva osaluse väärtus.

Allesjäänud endisesse tütarettevõtjasse tehtud investeeringu õiglase väärtus kontrolli minetamise hetkel loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtja või ühisettevõtja soetusmaksumuseks.

### 3.4 Äriühendused

Äriühendused kajastatakse omandamismeetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglases väärtuses, mis leitakse soetushetke saadud varade ja kohustuste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglases väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Omandamise kuupäeval võetakse tuvastatud varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses, välja arvatud:

- edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustused, ja varad ja kohustused, mis on seotud omandatava töötajate hüvitiste kokkulepetega, kajastatakse ja mõõdetakse kooskõlas vastavalt IASiga 12 ja IASiga 19
- kohustused ja omakapitaliinstrumendid, mis on seotud omandava aktsiapõhise maksetena antava hüvede asendamisega omandaja aktsiapõhise maksetena antavate hüvedega, mõõdetakse kooskõlas IFRSiga 2 *Aktsiapõhine makse* omandamise kuupäeval ja
- põhivarad (või müügigrupid), mis on liigitatud müügiks hoitavaks vastavalt IFRSile 5 *Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad*, mõõdetakse kooskõlas selle standardiga.

Väärtuses, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrolliva osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatava omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest kajastatakse kas õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavates netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste

Allkirjastatud identifikatsiooniks:

AS Deloitte Audit Eesti



vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasel väärtuses, kui rakendatav, tuginedes määratlemistele muudes IFRSis.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustusega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetke õiglasel väärtuses. Muudeti tingimusliku kokkuleppe õiglasel väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatusi, kajastatakse tagasiulatavalt mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetus kuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglasel väärtuses kajastatakse vastavalt sellele kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatud tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad* tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus saadakse ositi, hinnatakse Grupi varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui Grupp omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasel väärtusesse ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduv osas ülesse eraldis. Selline eraldis korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul. Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustus, et olla vastavuses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustuste väärtusi.

### 3.5 Firmaväärtus

Äriühenduste käigus omandatud firmaväärtus kajastatakse immateriaalse põhivarana omandamise kuupäeva soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel kas ühele või enamale raha teenivale üksusele, mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest. Raha teeniva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil, võrreldes üksuse ja selle juurde kuuluva firmaväärtuse raamatupidamislikku maksumust nende kaetava väärtusega. Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam, kui teda moodustavate varade jääkmaksumuste ja firmaväärtuse summa, tuleb sinna üksusesse kuuluvaid varasid alla hinnata. Esmajärjekorras hinnatakse iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõiki üksusesse kuuluvaid varasid. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

### 3.6 Välisvaluuta

Grupi tütarettevõtjad esitavad finantsaruanded konsolideerimiseks asukohamaal kehtivas valuutas. Valuutapõhised tehingud on kajastatud asukohamaa keskpankade vastaval tehingukuupäeval kehtinud valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastaval bilansipäeval kehtivatele asukohamaa keskpankade välisvaluuta kurssidele. Mitte-monetaarsed õiglasel väärtuses kajastatavad bilansikirjed arvutatakse ümber nende väärtuse määramise ajal kehtinud kursside alusel. Soetusmaksumuses kajastatavaid mitte-monetaarseid bilansikirjeid valuutakursi muutuste suhtes ümber ei arvutata. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

Konsolideerimisel arvutatakse varad ja kohustused, sealhulgas välismaiste äriüksuste soetamisel tekkinud firmaväärtus ja ümberhindlused õiglasel väärtusesse, ümber aruandevaluutasse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud konsolideeriva üksuse omakapitalis.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:  
AS Deloitte Audit Eesti

Kursivahed kajastatakse aruandeperioodi tuluna või kuluna nende realiseerimisel, s.o. tütarettevõtja müügi või likvideerimise korral.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna järgmistel juhtudel:

- varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga;
- tulude ja kulude konverteerimisel kasutatakse aruandeperioodi keskmist välisvaluuta kursi (va juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäevadel valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikus ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäevadel); ja
- konverteerimisel tekkinud kursivahed kajastatakse omakapitalis eraldi real.

Konsolideerimisel arvutatakse varad ja kohustused, sealhulgas välismaiste äriüksuste soetamisel tekkinud firmaväärtus ja ümberhindlused õiglasesse väärtusesse, ümber aruandevaluutasse aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja –kahjumi on kajastatud konsolideeriva üksuse omakapitalis.

Välismaise ettevõtja soetamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglaste väärtuste muutusi käsitletakse välismaise ettevõtja varade ning kohustustena ning need konverteeritakse aruandeperioodi lõpu kuupäeva kursiga. Välismaise tütarettevõtja osalisel või täielikul realiseerimisel kas võõrandamise, likvideerimise, aktsiakapitali tagastamise või hülgamise tulemusena kajastatakse omakapitali kajastatud realiseerimata kursivahed kasumiaruandes.

Kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud on aruannetes kajastatud arvestusvaluutades vastavalt tehingu sooritamise päeval kehtinud vastava keskpanga kursile. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud vastavalt bilansipäeval kehtinud vastava keskpanga ametlikule valuutakursile. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid, k.a monetaarsete varade ja kohustuste tasumisel ja ümberhindlusel tekkinud valuutakursi erinevused, kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Realiseerunud ja realiseerumata kasumid ja kahjumid, mis tekivad välisvaluutapõhiste põhitegevuse nõuete ja kohustuste tasumisel ja ümberhindlusel, kajastatakse netomeetodil muude äritulude või –kuludena. Realiseerumata kasumid ja kahjumid, mis tulenevad rahast, raha ekvivalentide ja laenude ümberhindamisest, kajastatakse netomeetodil finantskuludes.

Konsolideerimisel kasutatud peamised valuutad ja vastavad Euroopa Keskpanga poolt kehtestatud vahetuskursid on esitatud alljärgnevalt:

<i>eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>2012 keskmine</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>2011 keskmine</b>
Läti lattu (LVL)	1,43328	1,43410	1,42959	1,41583
Leedu lattu (LTL)	0,28962	0,28962	0,28962	0,28962

### 3.7 Raha ja rahavood

Raha saldo konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) saldosisid.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi puhaskasumit (-kahjumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kasumite ja kahjumitega. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

### 3.8 Varud

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Neto



realiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

### 3.9 Materiaalne põhivara

Maa ja ehitised, mille õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi tuleb teha korrapäraselt, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäevalt.

Maa ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumulieerunult omakapitalis välja arvatud ulatuses, mis selline ümberhindlus väljendab varem kajastatud allahindluse tühistamist mis puhul kajastatakse ümberhindluse suurenemine kasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes. Omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindluse reservi kajastatakse lõpetamisel otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

Muu inventar ja seadmed kajastatakse soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid.

Amortisatsioon jaotatakse korrapäraselt vara kasulikule elueale kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Vara lõppväärtus ja selle kasulik eluiga vaadatakse vähemalt kord iga majandusaasta lõpus ning eelnevates hinnangute erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks netovõõrandamistulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

Kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- kasutusel olevad ehitised 2-5% aastas
- masinad ja seadmed 8-20% aastas
- muu inventar 20-50% aastas.

### 3.10 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringud mõõdetakse esmalt selle soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende tekkimise perioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevas majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku

jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

### 3.11 Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke, kasutusõigusi ja firmaväärtust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit normiga 20% aastas. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatu elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Ettevõtja kajastab omandatava ettevõtja immateriaalse vara omandamise kuupäeval firmaväärtusest eraldi juhul, kui vara õiglast väärtust saab usaldusväärset mõõta ning kajastab immateriaalse vara soetusmaksumusena selle õiglast väärtust omandamise kuupäeval. Edaspidi kajastatakse äriühenduse käigus omandatud immateriaalsed põhivara soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra, sarnaselt eraldi omandatud immateriaalsele põhivarale.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Immateriaalne põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu, juhul kui see eksisteerib, ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

### 3.12 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab Ettevõtja vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb Grupp kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub (raha teeniv üksus), või teisiti kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik kindlaks määrata, teeb Ettevõtja kindlaks väikseima vararühma, millest tulenevad suhteliselt sõltumatud raha laekumised.

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, Ettevõtja kontrollib piiramatu elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügiikulud, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määruga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisenä.

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisenä, välja arvatud ümberhindluse meetodil kajastatud varad, mille puhul näidatakse seda ümberhindluse suurenemisenä.

Allkirjastatud identitseerimiseks:  
AS Deloitte Audit Eesti

### 3.13 Investeeringud tütarettevõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruannetes)

Investeeringud tütarettevõtjatesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses.

### 3.14 Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustused kajastatakse siis, kui majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse arvele nende õiglasest väärtusest, millele liidetakse – kui on tegemist õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande mittekaajastava finantsvara või – kohustusega – ka tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või – kohustuse omandamise või emiteerimisega. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastava finantsvara või –kohustusega, kaajastatakse kohe kasumiaruandes.

### 3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastavad finantsvarad, (ii) lunastustähtajani hoitavad investeeringud, (iii) müügivalmis finantsvarad ning (iv) laenud ja nõuded. Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning see määratakse esmakordsel kaajastamisel. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kaajastatakse või nende kaajastamine lõpetatakse, kasutades tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärasel tingimustel toimub ost või müük on finantsvara ost või müük vastavalt lepingule, mille tingimuste kohaselt antakse finantsvara üle ajavahemiku jooksul, mis on tavaliselt kehtestatud õigusaktidega või kujunenud kokkuleppeliselt konkreetsetel turul.

#### Efektiivse intressimäära meetod

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantsvara jääkmaksumusse.

Tulu kaajastatakse võlainstrumendi sisemise intressimäära alusel, va finantsvarad mida liigitatakse õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastavad finantsvarad.

#### Õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastavad finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastavateks finantsvaradeks kui see on liigitatud kauplemiseesmärgil hoitavaks või esmasel kaajastamisel määratletud kui õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastatav finantsvara.

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

- omandatud peamiselt edasimüügi eesmärgil lähitulevikus; või
- määratletud finantsinstrumentide portfelli osa, mida Grupp haldab ühiselt ja mille kohta on tõendeid hiljuti toimunud lühiajalise kasvõtmise kohta; või
- tuletisinstrument, mis ei ole määratletud ega efektiivne riskimaandamisinstrument.

Finantsvarad, va lunastustähtajani hoitavad investeeringud, võidakse esmasel kaajastamisel määratleda õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kaajastavad finantsvarad, kui:

- see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kaajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul tuleneks varade mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kaajastamisest erinevatel alustel; või
- finantsvarade, -kohustuste või nende mõlema rühma juhitakse ja selle tulemuslikkus hinnatakse õiglase väärtuse alusel vastavalt dokumenteeritud riskijuhtimise või investeerimise strateegiale ning informatsiooni rühma kohta antakse Grupi siseselt sellel alusel Ettevõtja juhtkonna võtmeisikutele; või

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida Grupil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses, milles on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on need mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida määratletakse müügivalmis olevateks või mida ei liigitata (a) laenudeks ja nõueteks; (b) lunastustähtajani hoitavateks investeeringuteks; või (c) õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtuses. Müügivalmis finantsvarad, mille noteeritud turuhinnad puuduvad ning mille õiglasel väärtus ei ole võimalik usaldusväärset mõõta, kajastatakse aruandeperioodi lõpus soetusmaksumuses, mida on vähendatud võimaliku väärtuse languse kahjumi võrra.

Efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ringi kasumiaruandesse.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mida ei klassifitseerita tuletisinstrumentideks ja mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded (sh nõuded ostjatele ja muud nõuded, pangakontod ja sularaha) kajastatakse nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit miinus väärtuse langusest tingitud allahindlus.

Finantsvarade väärtuse langus

Finantsvaradel, mis on muud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, hinnatakse igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval, kas on võimalikule väärtuse langemisele viitavaid mis tahes objektiivseid tõendeid. Finantsvarade väärtus on langenud, kui väärtuse languse kohta esineb objektiivseid tõendeid, mis on tekkinud ühe või mitme sündmuse tagajärjel pärast vara esmast kajastamist ning mõjutab finantsvara tulevasi hinnangulisi rahavoogusid.

Märkimisväärne või pikemaajaline langus müügivalmis finantsvara omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu õiglasel väärtuses alla soetusmaksumuse, on samuti väärtuse langusele viitav objektiivne tõend. Kõigi ülejäänud finantsvarade väärtuse languse kohta võib objektiivne tõendusmaterjal sisaldada järgmist:

- emitendi või tehingupoole olulised finantsraskused; või
- lepingu rikkumine, nagu intressi- või põhiosamaksete maksmata jätmise või mittetähtaegne tasumine; või
- laenuvõtja pankrot või muu finantsiline ümberkorraldamine muutub tõenäoliseks; või
- finantsvara aktiivse turu kadumine finantsraskuste tõttu.

Teatud finantsvarade kategooriate puhul, nagu näiteks nõuded ostjate vastu, hinnatakse vajadust võimaliku varade allahindluse järele varade grupi baasil, seda isegi juhul, kui need ühte gruppi kuuluvad varad eraldi võetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Võimalik indikatsioon, mille puhul tuleks kaaluda nõuete allahindlust, on näiteks Grupi eelnev kogemus seoses nõuete kogumisega, milleks võib olla kas hilinenud maksete suurenenud osakaal, samuti olulised muudatused kas riigi või kohaliku majanduskeskkonna tasemel, mis võivad mõjutada nõuete laekumist.



Jääkväärtuses kajastatavate finantsvarade puhul on vara väärtuse langemise tulemusena tekkinud kulu võrdne vara jääkväärtuse ja eeldatava tulevikus genereeritavate rahavoogude nüüdisväärtuse vahel diskonteerituna finantsvara efektiivse sisemise intressimääraga.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul on vara väärtuse langemise tulemusena tekkinud kulu võrdne vahega vara jääkväärtuse ja eeldatavate tulevikus genereeritavate rahavoogude nüüdisväärtuse vahe diskonteerituna intressimääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Sellist vara väärtuse langusest tekkinud kulu ei tühistata tulevastel perioodidel.

Kui esineb objektiivseid tõendeid, mis viitavad sellele, et amortiseeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lunastustähtajani hoitavate investeeringute väärtus on langenud, mõõdetakse kahjumi summat vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusega, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse efektiivse intressimääraga. Vara raamatupidamislikku maksumust vähendatakse kas otse või allahindluse konto kasutamise kaudu. Kahjumi summa kajastatakse kasumiaruandes.

Kui müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse langus on kajastatud otse omakapitalis ja esineb objektiivseid tõendeid väärtuse languse kohta, siis otse omakapitalis kajastatud kumulatiivne kahjum eemaldatakse omakapitalist ning kajastatakse kasumiaruandes, ehkki finantsvara enese kajastamist ei ole lõpetatud.

Kui järgneval perioodil kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse kas otse või allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Tühistamise tagajärjel ei või finantsvara raamatupidamislik väärtus ületada seda amortiseeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust ei oleks kajastatud selle tühistamise kuupäeval.

Müügivalmiks liigitatud omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlainstrumendi õiglase väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

#### Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskides ja hüvedest kolmandale osapoolele. Sellisel juhul, kui Grupp ei kannab üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab Grupp finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses. Sellisel juhul, kui Grupp säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab Grupp finantsvara kajastamist.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, erinevus kahe summa raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja saadud tasu summa ja kõikide otse omakapitalis kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summa vahel kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks Grupil säilib optioon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks), siis Grupp jaotab finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel nende osade suhtelisele õiglase väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust kahe järgmise summa enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja summa, mis koosneb enam mittekajastatava osa ees saadud tasust ja sellisele osale omistatud otse omakapitalis kajastatud kumulatiivsest kasumist või kahjumist vahel kajastatakse kasumiaruandes. Omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jaotatakse edasikajastatava ja enam mittekajastatava osa vahel nende osade suhteliste õiglase väärtuste alusel.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



### 3.16 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

#### Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Grupile poolt väljastatud võla- ja omakapitaliinstrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustused või omakapitaliinstrumendid vastavalt nende omistatud tähendusele ja finantskohustuse ja omakapitali instrumendi definitsioonile.

#### Omakapitali instrumendid

Väljastatud omakapitaliinstrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

#### Liitinstrumendid

Konverteeritavad vahetusvõlakirjad, mida nende omanik võib soovi korral vahetada aktsiate vastu, kajastatakse esialgselt nende õiglasest väärtusest ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel.

#### Finantskohustused

Finantskohustused liigitatakse kas finantskohustused õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande või amortiseeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantskohustused. Kõik Ettevõtja finantskohustused kuuluvad kategooriasse "korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantskohustused".

#### Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantskohustused

Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksamisele kuuluvas summas.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantskohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponendideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantskohustuse jääkmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui Ettevõtjal puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügilõpudusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügilõpudusse viimiseks vajalik tegevus on olulisel osal lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajastatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

### 3.17 Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Grupil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärset hinnatav.

Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdsväärtusena.

### 3.18 Tingimuslikud kohustused

Tagatised ja muud siduvad kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### 3.19 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse Emaettevõtja kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

### 3.20 Tulude kajastamine

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslikke allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

#### Müügitulu

Grupi müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute alusel võõrandatud kinnisvara müügihinnas ning tulud kinnisvara rendist, kinnisvaraarendusega seotud haldusteenustest ja hotellide opereerimise teenustest.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav.

#### Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud lisas 3.22.

#### Muud äritulud


Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud Grupi kuuluvate ettevõtjate põhi-tegevusega.

#### Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et on tõenäoline, et Grupp saab tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärset mõõta).

Intressitulu kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et Grupp saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärset mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

### 3.21 Kulud

#### Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Müüdnud toodete ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdnud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamise seotud kulud on samuti kajastatud kasumiaruande real "Müüdnud toodete ja teenuste kulu".

#### Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, vahendustasud ja muud turustuskulud.

#### Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

#### Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud Gruppi kuuluvate ettevõtjate põhi-tegevusega.

#### Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

### 3.22 Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud liigitatakse kasutusrendiks.

#### Grupp rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud varad võetakse algselt arvele rendiperioodi alguses määratud rendivarade õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Renditud varale vastav kohustus võetakse konsolideeritud finantspositsiooni aruandes arvele kui kapitalirendikohustus.

Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kapitalirendikohustuse jääkväärtuse vähendamiseks nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui neid on võimalik otseselt jagada neile vastavatele varadele. Sellisel juhul kapitaliseeritakse need vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele laenukulude osas. Tingimuslikku renti kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini kasutaja saadud hüvede ajalist jaotumist. Tingimuslikku renti kasutusrendi tingimustel kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Juhul kui rendilepingu jõustamiseks on saadud stiimuleid, tuleb sellised stiimulid kajastada kui kohustus. Stiimulite kogumaksumust kajastatakse rendikulude lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline aluse ei kajasta renditava vara kasutamisest saadava rentnikukasu ajalist jaotumist paremini.

#### Grupp rendileandjana

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kapitalirendinõudena rendileandja netoinvesteeringu summas. Finantstulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

### 3.23 Maksustamine

#### Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Maksumäär on 21/79 maksustatavalt summalt.

Tuleneval eeltoodud maksustamise kontseptsioonist, ei ole mõistel "varade ja kohustuste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustust ei saa IAS 12 *Tulumaks* tähenduses tekkida. Finantspositsiooni aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis kaasneks omakapitalis tehtavate väljamaksetega. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

#### Muud tütarettevõtjad

Grupi tütarettevõtjate teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumäärale. Edasilükkunud tulumaksukohustus arvestatakse kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara, mis tuleneb peamiselt edasikantavatest maksukahjumitest, kajastatakse finantspositsiooni aruandes ainult juhul, kui on tõenäoline selle realiseerumine läbi maksustatava kasumi tekkimise tulevikus. Vastavalt Grupi tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldivõetava ettevõtja finantspositsiooni aruandes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustus tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtivat maksumäära.

### 3.24 Segmentiarvestus

IFRS 8 *Tegevussegmentid* kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, milliste tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtja poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Peamiseks segmenteerimise aluseks on geograafiline piirkond. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Äritegevuse liikide lõikes jälgitakse grupivälisest müügitulu, näitajat EBIT, teenitud puhaskasumit ja koguvarasid.

### 3.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnisid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtja poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeperioodi lõpu kuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

### 3.26 Muudatused informatsiooni esitusviisis

Eelmistel aruandeperioodidel kajastati konsolideeritud koondkasumiaruandes maa ja kinnisvara maksud muude ärikuludena. Tulenevalt maa ja kinnisvara maksude otsesest seosest Grupi äritegevusega, kajastatakse nimetatud maksusid nüüd konsolideeritud koondkasumiaruandes üldhalduskuluna.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti



2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruandes on esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed viidud vastavusse uue esitusviisiga. Seetõttu on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud järgmisi kirjeid: konsolideeritud koondkasumiaruandes on üldhalduskulud suurenenud 420 tuhande euro võrra ning muud ärikulud on vähenenud sama summa võrra.

#### **Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed otsused**

Vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustuste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnangud ja nende aluseks olevad eeldused vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevase perioodi.

##### **4.1 Olulised hinnangud rakendatavates arvestuspõhimõtetes**

Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades Grupi arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile. Olulisimad hinnangud on välja toodud punktis 4.2.

##### Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel. Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärgiks on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Materiaalse põhivarana võetakse arvele kinnisvaraobjektid, mida plaanitakse kasutada teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

##### Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses maha.

Grupil on nõudeid, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Grupi juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline


##### **4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud**

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtja tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil.

##### Varude netorealiseerimisväärtuse hindamine

Grupi arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude netorealiseerimisväärtust kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Kinnisvaraobjektid, mis on ostetud ja renditud müügiks, kajastatakse finantsseisundi aruandes varudena. Selliste varade väärtuse hindamisel võtab juhtkond arvesse aruandeperioodipäeva lähedal turul sama tüüpi varadega teostatud müügitehinguid. Väärtuse hindamisel kasutati ka kinnisvaraspetsialistide poolt teostatud hinnanguid. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad varudena kajastatud kinnisvaraobjektide raamatupidamislikest väärtustest, hinnati korterid alla nende netorealiseerimisväärtuseni. Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Grupp atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele.

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid ning vajadusel ka sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

#### Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Grupi juhtkond hindab iga aruandeperioodi seisuga kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus, mis on suurem kahest järgmisest näitajast – vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) ja vara kasutusväärtusest.

#### Materiaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivara objektide kasulike eluigade hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane. Juhtkonna hinnangul on hoonete kasulikuks elueaks 20 kuni 50 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 5 kuni 12,5 aastat olenevalt kasutusotstarbest ning muu inventari puhul 2 kuni 5 aastat.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

## Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtja

Ettevõtte nimi	Omanik	Asukohariik	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
			31.12.2012	31.12.2011	
AS Pro Kapital Grupp	Vt lisa 1	Eesti	Vt lisa 1		Valdusettevõtja, emaettevõtja
AS Pro Kapital Eesti	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Ilmarise Kvarital	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Täismaja	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	99.99%	99.99%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvarital	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Halduse (endine OÜ Pro Halduse)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvara haldamine
AS Tallinna Moekombinaat	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	96.00%	96.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services OÜ (endine Domina Management AS)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%		Hotellide opereerimine
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AS Pro Kapital Grupp	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Invest UAB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Domina Management UAB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvara haldamine
Pro Kapital Latvia PJSC	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Latvia SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Kliversala RE SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Investhotel SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Läti	70.00%	70.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA (endine Domina Management SIA)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
Pro Kapital Germany GmbH	AS Pro Kapital Grupp	Saksamaa	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Hotel Management Services GmbH (endine Domina Tourismus GmbH)	OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Saksamaa	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine

Allkirjastatud ja tõendatuna:

AS Deloitte Audit Eesti

Järgnevalt on esitatud Grupi ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad, kusjuures kõik Grupi ettevõtjate näitajad on esitatud Grupi kuuluva tütargrupil emaettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas, ja Grupi tütargrupi emaettevõtjate näitajad on esitatud Grupi Emaettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas

## tuhandetes

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2012	Soetus- maksumus 31.12.2011	Müügitulu 2012	Puhaskasum (-kahjum) 2012	Netovara 31.12.2012	Netovara 31.12.2011
AS Pro Kapital Eesti (konsolideeritud)	EUR	17 981	17 981	3 627	1 276	110 294	109 017
OÜ Ilmarise Kvartal	EUR	286	286	891	-3	2 528	2 531
AS Täismaja	EUR	65 862	65 853	0	5 688	121 026	115 338
AS Tondi Kvartal	EUR	4 364	4 364	34	-223	6 425	6 647
AS Pro Halduse	EUR	27	27	1 427	40	480	440
AS Tallinna Moekombinaat	EUR	12 345	12 345	0	-183	9 132	9 315
Hotel Management Services OÜ	EUR	520	520	1 455	-45	129	84
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB (konsolideeritud)	EUR	2 375	2 375	6 547	228	-1 362	-1 590
PK Invest UAB	LTL	23 063	23 063	19 536	40	2 897	2 857
Domina Management UAB	LTL	148	148	230	16	173	157
Pro Kapital Latvia PJSC (konsolideeritud)	EUR	10 188	10 188	2 667	-1 094	12 755	13 893
PK Latvia SIA	LVL	134	134	3	-3	4	7
Kiļversala RE SIA	LVL	6 901	6 901	20	-258	9 048	9 306
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	LVL	3 420	3 420	0	-117	406	-1 590
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	1 200	1 200	10	-84	392	478
Investhotel SIA	LVL	700	700	430	160	1 372	1 216
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	6 841	6 841	632	142	7 320	7 178
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	LVL	999	999	112	22	1 450	1 511
Hotel Management Services SIA	LVL	560	560	1 114	-56	161	217
Pro Kapital Germany GmbH	EUR	25	25	435	-94	4 962	5 056
OÜ Pro Kapital Germany Holding (konsolideeritud)	EUR	3	3	0	0	141	137
PK Hotel Management Services GmbH	EUR	1	1	3 221	4	141	137

Allkirjastatud ja sertifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

## Lisa 6. Segmendiaruandlus

Järgnevalt on esitatud Grupi ettevõtjate konsolideeritud segmendipõhine informatsioon, mis lähtub geograafiliste segmentide lõikes toimuvast grupisisestest aruandlussüsteemist.

Segmendi tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmendiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud.

Grupp teostab äritegevust Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal.

<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
<b>2012</b>					
Müügitulu	3 661	2 650	6 546	3 221	16 078
Muud äritulud	213	41	19	138	411
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-4 375	-999	786	-25	-4 613
Finantstulud ja -kulud (neto)	-544	-177	-568	-128	-1 417
<b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-4 919</b>	<b>-1 176</b>	<b>218</b>	<b>-153</b>	<b>-6 030</b>
Tulumaks	0	91	10	63	164
Mittekontrolliv osalus	7	-10	0	0	-3
<b>Emettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)</b>	<b>-4 912</b>	<b>-1 095</b>	<b>228</b>	<b>-90</b>	<b>-5 869</b>
<b>31.12.2012</b>					
Varad	51 085	25 926	14 427	8 824	100 262
Kohustused	21 621	5 772	5 526	1 216	34 135
Põhivara soetamine	54	12	3	4	73
Amortisatsioon	-161	-255	-29	-374	-819
<b>2011</b>					
Müügitulu	10 569	3 038	3 406	436	17 449
Muud äritulud	54 087	146	0	47	54 280
Segmendi ärikasum (-kahjum)	51 501	-3 916	-57	330	47 858
Finantstulud ja -kulud (neto)	-213	2 626	-520	0	1 893
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>					<b>49 751</b>
Tulumaks	0	-330	-24	3	-351
Mittekontrolliv osalus					28 171
<b>Emettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)</b>					<b>21 931</b>
<b>31.12.2011</b>					
Varad	59 413	26 544	18 403	9 112	113 472
Kohustused	25 919	6 047	8 050	1 398	41 414
Põhivara soetamine	354	17	1	0	372
Amortisatsioon	-194	-258	-19	-109	-580

Esimene kvartal 2012 müüdi hulgimüügina kontserni seotud osapoolle UAB Colosseum Real Estate Vilnius 27 korterit ja 13 parkimiskohta Vilniuses. Tehingu väärtus oli 4 535 tuhat eurot (vaata lisa 28).

Allkirjastatud ja identiteetseerimiseks:

AS Pro Kapital Grupp

AS Pro Kapital Grupp

**Lisa 7. Osaluste omandamine / muutus tütaretevõtjates**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>AS Täismaja</b>
Varade netoväärtus omandamise päeval	115 371
<b>Osalus (%) enne omandamist seisuga 31.12.2011</b>	<b>99.99176%</b>
Omandatud osalus (%)	0.00784%
<b>Osalus (%) pärast soetust seisuga 31.12.2012</b>	<b>99.9996%</b>
Mittekontrolliv osalus	9
Soetusmaksumus	9
Makstud rahas	9
Netorahavoog omandamisel	9
Kasum (kahjum) omandamisel (omakapital)	0

**Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid**

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast kassas ja rahast pangakontodel aruandeperioodide lõpus. Välisvaluutas olevate deposiitide saldod on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga vahetuskursside alusel.

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Raha kassas	48	63
Pangakontod	659	8 574
<b>Kokku</b>	<b>707</b>	<b>8 637</b>

**Lisa 9. Lühiajalised nõuded**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Nõuded ostjate vastu	1 068	669
Nõuded seotud osapooltele (Lisa 28)	492	516
Muud nõuded	1 400	1 358
Viitlaekumised	37	55
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	200	267
<b>Kokku</b>	<b>3 198</b>	<b>2 865</b>

2012. aastal kanti maha 186 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjate vastu (2011: 351 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2012 ebatõenäoliselt laekuvate nõuete reservi ei moodustatud.

Seisuga 31. detsember 2012 oli ületähtaja nõudeid ostjate vastu summas 294 tuhat eurot (31.12.2011: 321 tuhat eurot), millest 21 tuhat eurot oli ületähtaja rohkem kui 360 päeva (31.12.2011: 131 tuhat eurot).

**Lisa 10. Varud**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Kinnisvara müügiks	12 908	17 947
Lõpetamata kinnisvara	35 184	35 107
Ostetud kaubad müügiks	99	132
<b>Kokku</b>	<b>48 191</b>	<b>53 186</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti



Aasta jooksul kajastati varusid jätkuvatest tegevustest müüdüd toodete kuluna summas 5 527 tuhat eurot. (2011: 6 817 tuhat eurot).

Müüdüd toodete kuluna kajastatud varude kulu sisaldab 62 tuhande euro väärtuses (2011: 3 028 tuhat eurot) varude mahakandmisi nende netorealiseerimisväärtuseni.

Eeldatakse, et varud summas 35 308 tuhat eurot (2011: 35 107 tuhat eurot) taastavad oma väärtuse rohkem kui 12 kuu jooksul.

### Lisa 11. Materiaalne põhivara

Seisuga 31. detsember 2012 on Kontsernile kuuluv maa ja ehitised hinnatud õiglaselt väärtusse sõltumatu eksperdi hinnangule põhinedes. Hindamine teostati Newsec Valuation sõltumatu hindaja poolt põhinedes Rahvusvaheliste Hindamisstandarditele kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hetke turutingimusi (sel hetkel kui hindamine toimus) kasutati hindamise teostamisel kui eeldusi.

Hindamise tulemused ei ületanud oluliselt maade ja varade raamatupidamislikku väärtust seisuga 31. detsember 2012 ning juhtkonna hinnangul kajastavad raamatupidamislikud väärtused õiglaselt Kontserni maade ja ehitiste väärtust ja sellest tulenevalt lisa korrigeerimisi seoses ümberhindlustega ei peeta vajalikuks.

Sõltumatu hindaja hindamise tulemusel tehti õiglase väärtuse korrigeerimised seisuga 31. detsember 2011 järgmiselt:

<i>tuhandetes eurodes</i>	Jääkmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Pulkvieza Brieza 11, Riga	1 767	1 795	5 880	6 070
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 517	3 602	5 975	6 100
Põhja pst 21c, Tallinn	192	198	268	268
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	2 430	3 793	8 063	8 280

Ümberhindluse reserve (kapitaliosaluse meetodil) moodustati ümberhindluse erinevuste kajastamiseks summas 11 330 tuhat eurot (vaata lisa 19). Ümberhindluse reservi jagamiseks ei ole piiranguid kehtestatud.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2012	31.12.2011
Maa ja ehitised	20 449	21 069
Masinad ja seadmed	403	548
Muu materiaalne põhivara	279	246
<b>Kokku</b>	<b>21 161</b>	<b>21 863</b>

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:  
AS Deloitte Audit Eesti

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
<b>Saldo seisuga 1. jaanuar 2011</b>	<b>60 541</b>	<b>4 002</b>	<b>33 953</b>	<b>2 413</b>	<b>100 909</b>
Lisandunud					
Soetus	0	12	925	298	1 235
Soetus läbi äriühenduse	0	0	398	0	398
Välja läinud					
Müük	0	-6	-3	0	-9
Mahakandmine	0	-9	-213	0	-222
Seoses tütarettevõtja müügiga/jagunemisega	-46 817	-2 689	-32 880	-2 737	-85 123
Ümberhindlusmuudeli rakendamine:					
Õiglase väärtuse kasv	12 878	0	0	0	12 878
Akumuleerunud kulumi ümberarvestus	-1 955	0	0	0	-1 955
Muud muutused:					
Üle kantud varudeks (-st)	-2 807	0	0	0	-2 807
Üle kantud müügitootel põhivaraks (-st)	0	0	-14	0	-14
Valuutakursi vahed	57	14	223	26	320
<b>Saldo seisuga 31. detsember 2011</b>	<b>21 897</b>	<b>1 324</b>	<b>2 389</b>	<b>0</b>	<b>25 610</b>
Lisandunud:					
Soetus	0	19	51	3	73
Välja läinud:					
Müük	0	-17	0	0	-17
Mahakandmine	0	-43	-73	-3	-119
Muud muutused:					
Üle kantud varudeks (-st)	0	0	45	0	45
Üle kantud PPE klassi	0	-65	65	0	0
<b>Saldo seisuga 31. detsember 2012</b>	<b>21 897</b>	<b>1 218</b>	<b>2 447</b>	<b>0</b>	<b>25 592</b>

Allkirjastatud identiteetseks:

AS Deloitte Audit Eesti

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja hooned	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
<b>Akumuleeritud kulum 01.01.2011</b>	<b>8 424</b>	<b>1 728</b>	<b>9 469</b>	<b>19 621</b>
Lisandunud:				
Aruandeperioodi amortisatsioon	415	108	49	572
Soetus läbi äriühenduse	0	0	235	235
Välja läinud:				
Müük	0	-2	-2	-4
Mahakandmine	0	-9	-205	-214
Seoses tütarettevõtja müügiga/jagunemisega	-5 984	-1 055	-7 428	-14 467
Ümberhindlusmudeli rakendamine:				
Akumuleeritud kulum ümberarvestus	-1 955	0	0	-1 955
Muud muutused:				
Üle kantud varudeks (-st)	-100	0	0	-100
Üle kantud kinnisvara investeeringuks (-st)	0	0	-9	-9
Valuutakursi vahed	28	6	34	68
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2011</b>	<b>828</b>	<b>776</b>	<b>2 143</b>	<b>3 747</b>
Lisandunud:				
Aruandeperioodi amortisatsioon	620	150	41	811
Välja läinud:				
Müük	0	-12	0	-12
Mahakandmine	0	-42	-73	-115
Muud muutused:				
Üle kantud materiaalse põhivara klassi	0	-57	57	0
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2012</b>	<b>1 448</b>	<b>815</b>	<b>2 168</b>	<b>4 431</b>

Informatsioon materiaalsele põhivarale seatud hüpoteekide kohta on avaldatud lisas 17.

Allkirjastatud ja kontrollitud:

AS Pro Kapital Grupp

## Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse tõusmise eesmärgil hoitavad kinnisvarainvesteeringud	Kasutusrendi tingimusel rendile antud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
<b>Saldo seisuga 1. jaanuar 2011</b>	<b>26 023</b>	<b>88</b>	<b>26 111</b>
Soetused:			
Omandatud	332	0	332
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-332	0	-332
<b>Saldo seisuga 31. detsember 2011</b>	<b>26 023</b>	<b>88</b>	<b>26 111</b>
Soetused:			
Omandatud	1 025	0	1 025
Välja läinud:			
Mahakandmine	-22	0	-22
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-1 025	0	-1 025
<b>Saldo seisuga 31. detsember 2012</b>	<b>26 001</b>	<b>88</b>	<b>26 089</b>

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011 on hinnatud sõltumatu hindaja Newsec Valuation EE poolt, kes ei ole seotud Kontserniga. Newsec Valuations EE on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige ja neil on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvara investeeringuid asjakohastes asukohtades. Hindamisel arvestati viimaseid turu tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Mõnel üksikul juhul kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Seisuga 31. detsember 2012 on hindaja teinud kindlaks, et kinnisvarainvesteeringute väärtuses ei ole toimunud olulisi muutusi, millest tulenevalt Kontserni juhtkond otsustas jätta muutmata kinnisvarainvesteeringute väärtuse 31.12.2012 seisuga.

Õiglase väärtuse muutus summas 1 025 tuhat eurot tuleneb kapitaliseeritud kulutustest, mis aruandeperioodi lõpus kanti kuludesse tulenevalt sellest, et õiglase väärtus ei muutunud.

Renditulu ja vastava kinnisvarainvesteeringuga seotud otsesed kulud olid järgmised:

<i>tuhandetes eurodes</i>	2012	2011
Rendi tulu	35	6
Otsesed tegevuskulud		
Hooldus	0	44
Muud otsesed kulud	72	0

Informatsioon kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteekide kohta on avaldatud lisa 17.

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 13. Lühiajalised võlakohustused**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	4 237	4 402
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	3 261	0
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	4 153	9 520
Muu	41	80
<b>Kokku</b>	<b>11 692</b>	<b>14 002</b>

**Lisa 14. Lühiajalised võlad**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Võlad tarnijatele	1 031	724
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	1	0
Viitvõlad	894	1 063
Tulevaste perioodide tulu	0	4
<b>Kokku</b>	<b>1 926</b>	<b>1 791</b>

**Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	7 695	10 190
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	8 011	11 272
<b>Kokku</b>	<b>15 706</b>	<b>21 462</b>

Allkirjastatud / identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti



## Lisa 16. Pangalaenud

*tuhandetes eurodes*

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenu jääk 31.12.2011	Laenu jääk 31.12.2012	Laenu tagasimaksed			Intressimäär	Tähtaeg	Tagatis
					Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta			
<b>Pro Kapital Eesti:</b>										
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	2 141	1 731	1 731	0	0	2.0% + 6 kuu EURIBOR	01.11.2013	Lisa 17
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	EUR	605	605	605	0	0	2.5% + 6 kuu EURIBOR	16.07.2013	Lisa 17
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	0	566	566	0	0	1.95%+ 6 kuu EURIBOR	09.08.2013	Lisa 17
			<b>2 746</b>	<b>2 902</b>	<b>2 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Pro Kapital Latvia:</b>										
Investhotel SIA	AS Swedbank	EUR	4 623	4 284	325	3 959	0	3.0% + 3 kuu EURIBOR	01.05.2015	Lisa 17
			<b>4 623</b>	<b>4 284</b>	<b>325</b>	<b>3 959</b>	<b>0</b>			
<b>Pro Kapital Vilnius:</b>										
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	7 200	4 736	1 000	3 736	0	2.4% + 6 kuu EURIBOR	07.12.2014	Lisa 17
			<b>7 200</b>	<b>4 736</b>	<b>1 000</b>	<b>3 736</b>	<b>0</b>			
<b>Pro Kapital Germany Holdings:</b>										
	Volksbank									
Domina Tourismus GmbH	Bad Kreuznach	EUR	23	10	10	0	0	5.1%	30.09.2013	Ettevõtte varad
			<b>23</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

Allkirjastanud ja tunnistuseerimiseks:

AS Delfin Audit Zertfi

## Lisa 17. Tagatised ja panditud varad

Võlad on avalikustatud lisas 16 ja nende tagatiseks panditud kinnistud on alljärgnevad:

tuhandetes eurodes

Pandi nimi	Saaja nimi	Kohustuse suurus 31.12.2012	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise
						raamatupidamislik väärtus 31.12.2012
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	605	Tondi tänav 51, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	1,781
			Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtja varad	x
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	1 731	Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 975
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	566	Põhja pst 21, 23 Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	761
			Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 975
			Põhja pst 21, 23 Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	761
			Tondi 51, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	1 781
Investhotel SIA	AS Swedbank	4 314	Pulkveza Brieza Str. 11, Rīga	Investhotel SIA	Maa ja ehitised	5 929
			Trijadibas street 5, Rīga	Investhotel SIA Kliversala RE SIA	Muud varad	4 800
			Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Lõpetamata ehitised (varud)	8 869
PK Invest UAB	AB Swedbank	4 736	Aguonu.10, Vilnius	PK Invest UAB	Ettevõtja varad	x
			Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Lõpetatud ehitised (varud)	11 900
<b>Kokku</b>		<b>14 569</b>		<b>AS Pro Kapital Grupp</b>	Ettevõtja varad	<b>x</b>

Allkirjastatud ja verifitseerimiseks:

AS Pro Kapital Grupp

Lisaks Kontserni poolt võetud pangalaenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad:

- Hotel Blijdorp B.V.-le tagamaks Serval S.r.l. rendimakse kohustusi, mis tulenevad Serval S.r.l. ja Hotel Blijdorp B.V. vahel sõlmitud Rotterdamis asuva hotelli rendilepingust. Garantiikiri on antud ainult rendimaksete tagamiseks summas kuni 2 300 tuhat eurot (31.12.2012). Vastavalt Aprisco B.V ja Pro Kapital Grupp vahel 12. märtsil 2013 sõlmitud kokkuleppele on garantii tühistatud;
- AS-le Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarfirma kuuluva ettevõtja Klīversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank (Läti) ees summas 5 681 tuhat Läti latti (ligikaudu 8 002 tuhat eurot), kuna AS Swedbank (Läti) on samas summas väljastanud garantiikirja VAS'ile „Privatizācijas agentūra” tagamaks Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas agentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi (31.12.2012). 31. detsember 2012 seisuga on Klīversala RE SIA täitmata investeerimiskohustusesuuruseks 5 187 801 LVL (7 381 576 EUR);
- Swedbank AS (Läti) summas 4 314 tuhat eurot.
- OÜ-le Kristiine Keskus tagamaks (solidaarselt koos AS-ga Pro Kapital Eesti) võimalikke nõudeid, mida võidakse nõuda Täismaja AS-ilt seoses 09. märtsil 2004 AS Pro Kapital Eesti ja Täismaja AS vahel sõlmitud laenulepinguga. Garantiandjate maksimaalseks vastutuse summaks on võimaliku nõude summa. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 02. maini 2017.
- Swedbank AS (Eesti), et tagada AS-i Tondi Kvartal laenu kohustust summas 605 tuhat eurot seisuga 31. Detsember 2012 (31.12.2011: 605 tuhat eurot).
- Swedbank AB (Leedu), et tagada UAB PK Invest laenu kohustust summas 4 736 tuhat eurot.

### Lisa 18. Konverteeritavad vahetusvõlakirjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Lühiajaline võlg (Lisa 13)	3 261	0
Pikaajaline võlg (Lisa 15)	8 011	11 272
<b>Kokku</b>	<b>11 272</b>	<b>11 272</b>

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 3. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot (10 EEK) ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Tegevjuhtkonnal oli õigus pakkuda eelnevalt mainitud vahetusvõlakirju mitmel märkimisperioodil. Vahetusvõlakirja pakkumised viidi läbi niimoodi, et ei eraldi ega koos ei vastanud need, vastavalt direktiivile 2003/71/EC ja kehtivatele seadustele, avaliku pakkumise tingimustele. Võlakirja hind erinevatel perioodidel oli Emaettevõtja tegevjuhtkonna poolt määratud, see ei tohtinud olla vähem kui 4 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimum koguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

Kooskõlas AS-i Pro Kapital Grupp 13. aprilli 2009 aktsionäride erakorralisele koosoleku otsusega, pakkus Emaettevõtja tegevjuhtkond märkimiseks 1 500 000 vahetusvõlakirja 27. aprillil 2010 (kolmas emiteerimine), 900 000 vahetusvõlakirja 9. juulil 2010 (neljas emiteerimine), 700 000 vahetusvõlakirja 15. septembril 2010 (viies emiteerimine) ja 600 000 vahetusvõlakirja 3. detsembril 2010 (kuues emiteerimine) hinnaga 4,5 eurot võlakirja kohta.

Kolmanda märkimise raames emiteeriti 840 184 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja sai 3 781 tuhat eurot aruandeperioodil. 10. augustil 2010 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Allkirjastatud ja identiteetseks:

AS Delfin Audit Eesti

Neljanda märkimise raames emiteeriti 536 012 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja sai 2 412 tuhat eurot aruandeperioodil. 16. septembril 2010 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Viienda märkimise raames emiteeriti 422 067 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja sai 1 899 tuhat eurot aruandeperioodil. 29. novembril 2010 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Kuuenda märkimise raames emiteeriti 569 273 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja sai 2 562 tuhat eurot aruandeperioodil. 08. märtsil 2011 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

1999. aastal välja lastud AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjad lunastati vastavalt väljalaskehinnale 20. jaanuaril 2010. Tagasivõtmise tasu maksti vahetusvõlakirja omanikele rahas, sest nende omanikud ei kasutanud õigust vahetada vahetusvõlakirju AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate vastu kursiga 1:1.

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2010 emiteeritud vahetusvõlakirjad saab vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtja aktsiate vastu kuni ..... 31. detsember 2012 seisuga oli ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks üks vahetusvõlakiri aktsia kohta.

06. veebruaril 2013 toimunud Kontserni aktsionäride ülekoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise/tesendamise tähtaegakahe aasta võrra. See võimalus on valikuline ning ei ole siduv.

Vahetusvõlakirjade registreerimise kuupäev	13.08.2009	20.01.2010	10.08.2010	16.08.2010	29.11.2010	25.05.2011
Valuuta	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Väljalaskehind	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnast)	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	üks kord aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas
Võlakirja tagasiostu hiliseim kuupäev	13.08.2013	20.01.2014	10.08.2014	16.08.2014	29.11.2014	25.05.2015
Võlakirja aktsiateks vahetamise hiliseim kuupäev	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
Diskontomäär (%)	7%	7%	7%	7%	7%	7%
<b>(Tk)</b>					<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul					4 025 758	3 345 374
Emiteeritud vahetusvõlakirjade arv					0	680 384
Tagasiostetud vahetusvõlakirjade arv					0	0
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus					4 025 758	4 025 758
<i>tuhandetes eurodes</i>					<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul					11 272	9 366
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma					0	1 906
Vahetusvõlakirjade väljalaskehinna muutus seoses jagunemisega					0	0
Tagasiostetud võlakirjad tagasiostuhinnas					0	0
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus					11 272	11 272
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>					<b>3 261</b>	<b>-</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>					<b>8 011</b>	<b>11 272</b>

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

## Lisa 19. Omakapital ja reservid

### Omakapital

AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiate omanikel on õigus saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekul toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Emaettevõtja ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Aktsiakapital seisuga 31. detsember 2012 on summas 10 637 tuhat eurot (2011: 10 637 tuhat eurot), mis jaguneb 53 185 422 (2011: 53 185 422) lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot (2011: 0,2 eurot) aktsia kohta. Kõigi aktsiate eest on tasutud täielikult.

31. detsember 2012 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on miinimum aktsiakapitaliks 6 000 tuhat eurot ja maksimum aktsiakapitaliks 24 000 tuhat eurot.

Seoses euro kasutuselevõtuga 1. jaanuar 2011 Eesti Vabariigis ja Äriseadustikust tulenevatest nõudest, peab aktsia nimiväärtus olema 10 senti täiskordne. Seoses sellega otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolek 30. juunil 2011 vähendada aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel. Aktsiakapitali vähendamine 31 911 tuhande euron (53185 422 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta) registreeriti Äriregistris 08. augustil 2011.

16. septembril 2011 otsustasid aktsionärid vähendada aktsiakapitali 21 274 tuhande euro võrra 10 637 tuhande euron, vähendades nimiväärtust 0,6 eurot 0,2 euron. Selle muutuse tulemusena kanti ülekurs summas 45 089 tuhat eurot ja kohustuslik reservkapital summas 2 938 tuhat eurot kanti jaotamata kasumisse.

6. veebruaril 2013 aset leidnud Kontserni aktsionäride üldkoosolekul lubati suurendada aktsiakapitali 5,32 miljoni euron järgneva 3 aasta jooksul.

4. aprillil 2013 aset leidnud Kontserni aktsionäride üldkoosolekul otsustati suurendada aktsiakapitali 288 tuhande euro võrra, emiteerides 1,4 miljonit uut aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot aktsiat kohta, pakkudes neid väärtusega 1,8 eurot.

AS Pro Kapital Grupp on emiteerinud vahetusvõlakirju, mis on täpsemalt välja toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 18. Vahetusvõlakirjade omanikud ei ole kasutanud oma õigusi vahetusvõlakirjade vahetamiseks Kontserni aktsiate vastu.

### Reservid

*Kohustuslik reservkapital* on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2012 on null (2012. aastal kasumit ei teenitud), sest 16. septembril 2011 kanti kohustuslik reservkapital aktsionäride otsuse põhjal eelmiste perioodide kasumisse.

*Ümberhindluste reserv* on summas 11 313 tuhat eurot, tulenedes materiaalse põhivara (eriti maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 "Materiaalne põhivara" põhjal 2011. aastal ning väikestest muudatustest seoses valuutakursside muutustest 2012. aastal. Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserve edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes kui muu tulu/kulu.

## Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2012	31.12.2011
Tulenevalt Pro Kapital Eesti tütarkestest	933	949
Tulenevalt Pro Kapital Läti tütarkestest	619	648
<b>Kokku</b>	<b>1 552</b>	<b>1 597</b>





**Lisa 21. Müügitulu**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kinnisvara müük	7 347	7 490
Kinnisvara rent	1 021	4 138
Hotellide opereerimise tulu	6 336	4 719
Muud teenused	1 374	1 102
<b>Kokku</b>	<b>16 078</b>	<b>17 449</b>

**Lisa 22. Müüdnud toodete ja teenuste kulu**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kinnisvara müügi kulu	6 059	9 685
Kinnisvara rendi kulu	858	1 928
Hotellide opereerimise kulu	3 568	4 333
Muude teenuste kulu	2 265	461
<b>Kokku</b>	<b>12 750</b>	<b>16 407</b>

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Personalikulud	1 329	736
Amortisatsioonikulud	739	510
Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus	66	1
Varude allahindlus (Lisa 10)	62	3 028
Muu	10 932	12 132
<b>Kokku</b>	<b>12 750</b>	<b>16 407</b>

**Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud**

<b>Turustuskulud</b> <i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Personalikulud	106	38
Muu	425	314
<b>Kokku</b>	<b>531</b>	<b>352</b>

<b>Üldhalduskulud</b> <i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Personalikulud	2 354	2 399
Materiaalse põhivara kulum	433	62
Immateriaalse põhivara kulum	8	7
Kasum soetustest	0	-137
Maa ja kinnisvara maksud (Lisa 1)	486	420
Muu	2 608	2 906
<b>Kokku</b>	<b>5 889</b>	<b>5 657</b>

2012. aastal oli keskmine töötajate arv 131 (2011: 118). 2012. aastal moodustasid töjõukulud 1,97 miljonit eurot, 2011. aastal aga 2,23 miljonit eurot (sisaldab ühekordset preemiat summas 0,56 miljonit eurot, mis maksti Kristiine Kaubanduskeskuse eduka müügi eest).

Allkirjastatud ja tõestatud:



AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud**

<b>Muud äritulud</b> <i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Viivised ja trahvid	23	21
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4
Kasum müügiotel põhivara müügist	0	54 057
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse tühistamine	212	7
Muu	176	191
<b>Kokku</b>	<b>411</b>	<b>54 280</b>

<b>Muud äritulud</b> <i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Viivised ja trahvid	27	18
Kahjum materiaalse põhivara müügist	2	0
Kahjum immateriaalse põhivara müügist	1	0
Maha kantud materiaalne põhivara	1	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 025	332
Eraldis pooleliolevate kohtuasjadega seonduvate kulude katteks	841	700
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	349
Muud	35	56
<b>Kokku</b>	<b>1 932</b>	<b>1 455</b>

Aastal 2012 tegi Grupp täiendavaid investeeringuid kinnisvarainvesteeringute arendamiseks summas 1 025 tuhat eurot. Aruandeperioodi lõpus kanti summad kuludesse, et säilitada kinnisvara-investeeringu õiglane väärtus vastavalt hindamisaktile (vt. lisa 12).

**Lisa 25. Finantstulud ja -kulud**

<b>Finantstulud</b> <i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Intressitulud	28	1 514
Kasum tütarettevõtja müügist	0	2 736
Kasum valuutakursi muutusest	1	520
Muud finantstulud	19	0
<b>Kokku</b>	<b>48</b>	<b>4 770</b>

<b>Finantskulud</b> <i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Intressikulud	1 433	2 853
Konverteeritavate võlakirjade intressikulu (Lisa 18)	792	1 174
Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	641	1 433
Kapitaliseeritud intressikulu	0	246
Kahjum valuutakursi muutustest	15	0
Muud	17	24
<b>Kokku</b>	<b>1 465</b>	<b>2 877</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

**AS Deloitte Audit Eesti**

## Lisa 26. Tulumaks

Eesti Vabariigi kehtib tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni erinevusest ei oma mõiste "varade ja kohustuste maksubaas" oma majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu kohustust ega vara ei saa IAS 12 "Tulumaks" tähenduses tekkida.

Tulumaksumäär maksustatavast tulust	2012	2011
Eesti	21%	21%
Läti	15%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

## Tulumaksu kulu seisuga 31. detsember 2012

<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum (kahjum) enne maksustamist (konsolideerimata)	-4 919	-1 176	218	-153	-6 030
Tulumaks, kohustuslik maksumäär	0	14	37	0	51
Maksustatavast tulust mitte mahaarvatud kulud	0	57	10	0	67
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-82	-4	0	-86
Kasutatud maksukahjumid	0	-95	-38	-63	-196
<b>Tulumaksu kulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>10</b>	<b>63</b>	<b>164</b>

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2012	31.12.2011
Kasum (kahjum) enne maksustamist (konsolideeritud)	-6 030	49 751
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-86	129
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine		
Maksustatavast tulust mitte mahaarvatud kulud (+)	81	152
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-67	-924
Kasutatud maksukahjumid	69	-20
Edasikantavad maksukahjumid (+)	35	686
<b>Tulumaksu kulu</b>	<b>32</b>	<b>23</b>
Efektiivne maksumäär	0.5%	0.05%
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	0	0
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	-196	-374
<b>Mõju kasumiaruandele</b>	<b>-164</b>	<b>-351</b>
<b>Tasutud tulumaks</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse (neto) liikumised:

<i>tuhandetes eurodes</i>	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Materiaalse põhivara hindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
<b>31. detsember 2011</b>	<b>126</b>	<b>1 836</b>	<b>-370</b>	<b>1 592</b>
Mõju kasumiaruandele	32	0	-196	-164
Tulumaksu kulu aruandeperioodil	32	0	0	32
Tulumaksu tulu aruandeperioodil	0	0	-196	-196
Mõju omakapitalile	0	-34	0	-34
<b>31. detsember 2012</b>	<b>158</b>	<b>1 802</b>	<b>-566</b>	<b>1 394</b>

Allkirjastatud ja autentimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Edasilükkunud tulumaksu saldod:**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 858	1 962
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	-464	-370
<b>Kokku</b>	<b>1 394</b>	<b>1 592</b>

**Tingimuslik tulumaksu kohustus**

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksu kohustus on järgnev:

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Grupi jaotamata kasum	43 672	49 624
Kohustuslik maksumäär	21%	21%
<b>Tingimuslik tulumaksu kohustus kokku</b>	<b>9 171</b>	<b>10 421</b>

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011.

Emaettevõtjal on tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44 647 tuhat eurot, mida ei maksustata tulumaksuga, sest Emaettevõtja on saanud dividendid Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendina välja maksta on 11 868 tuhat eurot (31. detsember 2011: 11 868 tuhat eurot).

**Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta**

Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta arvutatakse puhaskasumi (-kahjumi) ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena:

Perioodil 01.01.2012 - 31.12.2012  $(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$   
 Perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011  $(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$

Ettevõtte omanike puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes):

2012  $(5\,868\,604) / 53\,185\,422 = -0,11$   
 2011  $28\,120\,154 / 53\,185\,422 = 0,53$

Vahetusvõlakirjade mõju 2012. ja 2011. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga (-kahjumiga) aktsia kohta

**Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega**

Emaettevõtja ja Gruppi kuuluvate ettevõtjate vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Kontserni ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitaud allpool.

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid Grupi kõrgema tasandi Emaettevõtja aktsionäridega, tegev- ja kõrgema juhtkonnaga, nende lähisugulastega ja ettevõtjatega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Allkirjastatud ja autentseerimiseks:

AS Delta Invest Eesti

**Tehingud seotud osapooltega**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Olulist mõju omavad omanikud		
Intressitulu	16	148
Saadud intressid (-)	0	-764
Antud laenuid	475	477
Antud laenude tagasimaksud (-)	0	-5 222
Loovutatud nõuded	19 927	23 412
Osaluste soetamine	0	42 811
Intressikulu	153	945
Makstud intressid (-)	0	-764
Emiteeritud vahetusvõlakirjad	0	3 062
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Arvestatud tasud	851	1 155
Muud seotud osapooled		
Kaupade ja teenuste müük	4 703	5
Kinnisvara müük	4 640	2 615

2012. aastal ei toimunud juhatuse ja nõukogu liikmetega muid tehinguid kui tasude maksmine. Teised tehingud määratletud seotud osapooltega on toimunud ainult Ettevõtja aktsionäridega.

**Nõuded seotud osapooltelt**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltelt	492	516
<b>Kokku</b>	<b>492</b>	<b>516</b>

**Võlad seotud osapooltele**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Tasumata vahetusvõlakirjad (koos intressiga)	11 272	9 265
Võlad seotud osapooltele	4 153	9 520
<b>Kokku</b>	<b>15 425</b>	<b>18 785</b>

**Osalused Emaettevõtjas**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad	8,36%	8,61%

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele / laekumisele sularahas. Seotud osapooltele ei ole antud ega neilt saadud garantiisid.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil maha kantud. Grupp on seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenuid seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Delta Invest OÜ



## Lisa 29. Riskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad tegevusrisk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk, millede võimalikku negatiivset mõju Grupi finantstulemusele püütakse riskijuhtimise abil minimaliseerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus.

Grupil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiotel finantsvarad. Samuti ei ole Grupil tuletistehinguid. Kõik Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses".

### Tegevusrisk

Grupi tegevusrisk on peamiselt seotud kinnisvaraturgude arenguga Balti riikides ja Saksamaal.

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on väga negatiivselt mõjutanud nii kinnisvarasektori kui ka turismisektori arengut. Kuigi 2009. aasta lõpus näitas maailmamajandus juba mõningaid tõusumärke, ilmneb majanduskasvu positiivne mõju kinnisvarasektori arengule tavaliselt ajalise hiline misega.

Oluline on risk, et lähiaastatel võivad jätkuda elanikkonna reaalse ostuvõime langus, kinnisvara-laenu intressimäärade tõus ning muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Grupi ettevõtjate võimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevate finantskohustuste refinantseerimiseks.

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile (tuhandetes eurodes) seisuga 31. detsember 2012:

	Jääkmaksumus	Jaotus maksetähtaja järgi	
		Alla 1 aasta	2-5 aastat
Kinnisvarainvesteeringud	26 089	0	26 089
Materiaalne põhivara	21 161	0	21 161
Varud (müügiotel varad)	48 191	3 121	45 070
Finantsvõlad	27 357	11 692	15 665

Antud instrumentide õiglane väärtus ei muutunud 2012. aastal ja seetõttu puudus mõju ka kasumiaruandele. Finantsvõla intressikuluks oli 1 433 tuhat eurot.

Grupi juhtkonna hinnangul ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata majanduskriisi jätkuvaid mõjusid, kuid juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutliku arengu.

### Intressirisk

Intressirisk kaasneb peamiselt Grupi pikaajaliste võlakohustustega. Grupi ettevõtjate poolt võetud laenu intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil. Intressirisk tuleneb Euribori ja keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutavad Grupi intressikuluseid. Intressiriski maandamiseks on finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Grupi juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäära kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivad kahjumeid. Hinnang lähtub Grupi äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel.

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:

AS Pro Kapital Grupp

Seisuga 31. detsember 2012 on intressikandvad finantsvõlad järgmised:

	31.12.2012	31.12.2011
Fikseeritud intressimääraga kohustused	15 436	20 872
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	4 226	4 402
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	7 695	10 190

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust. Eeldatav EURIBORI tõus 100 baaspunkti võrra ei tooks kaasa muutust kohustuste positsioonis, kuid intressikulud kasvaksid 117 tuhande euro võrra.

### Valuutakursirisk

Gruppi kuuluvad ettevõtjad teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutakursirisk tekib välisvaluutatehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse Grupis kõik olulised lepingud eurodes või euroga seotud valuutades. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu Grupp ei ole kaitstud.

Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustused on valdavas osas eurodes ning enamuse Grupi tuludest teenitakse euro-põhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski väheoluliseks

### Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui kliendid ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees. Krediidiriski vähendamiseks jälgitakse järjepidevalt klientide maksedistsipliini.

Üldjuhul toimub kinnisvara müük ostjate ettemaksetega. Kinnisvara müügil järeelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Gruppi kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikutel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek Grupi ettevõtja kasuks.

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp jälgib pidevalt lühiajaliste kohustuste ja käibevarade suhet. Grupi käibekapital on olnud positiivne, seisuga 31. detsember 2012 ületasid käibevarad 3,2 korda (31.12.2011: 3,6 korda) lühiajalisi kohustusi.

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	Kohustuste tasumine			Kohustuste tasumine		
	31.12.2012	Alla 1 aasta	2-5 aastat	31.12.2011	Alla 1 aasta	2- 5 aastat
Pangalaenud	11 932	4 237	7 695	14 592	4 402	10 190
Muud laenud	4 153	4 153	0	9 600	0	9 600
Konverteeritavad võlakirjad	11 272	3 261	8 011	11 272	0	11 272
Võlad tarnijatele	1 105	1 105	0	724	724	0
Muud võlad	1 926	1 926	0	2 249	2 249	0
<b>Kokku</b>	<b>30 388</b>	<b>14 682</b>	<b>15 706</b>	<b>38 437</b>	<b>16 975</b>	<b>21 462</b>

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Deloitte & Touche Eesti

**Õiglane väärtus**

Grupi juhtkonna hinnangul, tulenevalt kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, ei erine finantsvarade ja -kohustuste raamatupidamislik väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Intressikandvate nõuete ja kohustuste õiglast väärtust ei loeta nende raamatupidamislikest väärtustest oluliselt erinevaks seetõttu, et vastavate nõuete ja kohustuste aluseks olevates lepingutes fikseeritud intressimäärad ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

**Kapitaliriski juhtimine**

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada Grupi jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Grupp kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2012	31.12.2011
Omakapitali suhe koguvaradesse	66.0%	63.5%
Kohustuste suhe koguvaradesse	34.0%	31.3%
Pikaajalise võla tase	17.7%	18.9%

Pro Kapital Grupp jälgib konservatiivset rahastamise poliitikat, eesmärgiga saavutada kõrgeid omakapitali suhteid oma projektides võrreldes tavaliste tööstusharudega. Ettevõtte eesmärgiks on kaasata välisfinantseerimist, et vältida intressi ja laenu kovenantide riski, mis tekivad majanduse langusperioodil ning omamaks piisavat välisfinantseerimise võimekust juhaks kui tuleb atraktiivseid investeerimise võimalusi. Grupp katsub hoida mõistlikku pikaajalise laenu ja kasvu suhet, et tagada oma krediitvõimekust laenuandjate ees.

Pikaajalised finantseerimised on planeeritud ja omandatud projekti kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab Grupp projektile eelarve, kasutades sensitiivsusanalüüsi. Enne välisfinantseerimise taotlemist kaalub Grupp hoolikalt selle mõju võla-omakapitali suhtele, omakapitali suhtele ja projekti nüüdisväärtust, võttes arvesse kõiki laenukovenantide, intresse ja muid riske. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, vakantsuse määr, jne), siis Grupp püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist. Grupi üldiseks poliitikaks on kasutada oma varade finantseerimisel ja kohustuste täimisel kohaliku riigi valuutat, et tekitada loomulik maandamisinstrument ja vältida igasugust valuuta riski.

Väliskapitali kaasamisel eelistatakse kõigepealt pikaajalisi partnereid, sest nende pakkumised on Ettevõtjale kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt pärast laenu tingimuste ülevaatamist. Lühiajalisi laene kasutatakse Ettevõtja hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, kelle läbi pangaooperatsioonid aset leiavad.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui ½ registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab Grupi Emaettevõtja omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtja konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tütarettevõtjate raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtja omakapitali seisuga 31. detsember 2012 ja 31. detsember 2011 vastavuses seadustega

Alikirjastatud ja kinnistamiseks:  
AS Daburi Invest Eesti

## Lisa 30. Kohtuvaidlused

### Emaettevõtja

Seisuga 31. detsember 2012 on ASil Pro Kapital Grupp pooleli kaks kohtuvaidlust. Mõlemad kohtuvaidlused on pärast aruandeperioodi lõpetatud.

27. mail 2010 esitas Aprisco B.V. hagiavalduse Rotterdami kohtusse ASi Pro Kapital Grupp vastu seoses viimase poolt väljastatud garantiikirjaga, millega AS Pro Kapital Grupp tagab Serval S.r.l. (endine Domina Hotel Group Spa, endine grupi ettevõtja) rendimakse kohustusi, mis tulenevad Serval S.r.l ja Hotel Blijdorp B.V. vahel 04. augustil 2006 sõlmitud Rotterdami hotelli rendilepingust.

Aastal 2007 omandas Aprisco B.V. hotelli, mida opereeris Serval S.r.l. tütarettevõtja ja Serval S.r.l. rendileping läks üle Aprisco B.V.-le. Serval S.r.l. ei täitnud rendimaksete tasumise kohustust Aprisco B.V. ees, mistõttu Aprisco B.V. nõuab garantiikirja alusel maksete täitmist ASilt Pro Kapital Grupp.

Aprisco B.V. on esitanud kohtusse alternatiivsed nõuded. Esiteks nõuab Aprisco B.V. tekitatud kahju tasumist kas summas 2 300 tuhat eurot või kohtu poolt määratavat summat. Alternatiivina nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 904 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised, või 504 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised. 31. augustil 2011 muutis Aprisco B.V. oma nõuet ja nõuab tekitatud kahju tasumist kas summas 2 300 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised, või kohtu poolt määratavat summat. Alternatiivina nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 1 776 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised, või 1 409 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised.

04. juulil 2012 tegi Rotterdami Linnakohus otsuse, millega kohustub AS Pro Kapital Grupp tasuma Aprisco B.V.-le nõude summas 1 409 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised. AS Pro Kapital Grupp apelleeris otsuse 11. septembril 2012.

Lähtudes Ettevõtte konservatiivsest poliitikast on seisuga 30. juuni 2012 moodustatud eraldis maksimaalse võimaliku nõude osas summas 1 409 tuhat eurot. Eraldise moodustamisega tagatakse kindlus, et juhul kui kohtuvaidlus kaotatakse, ei avalda see olulist mõju ASi Pro Kapital Grupp kasumiaruandele.

Vaidlus lahendati 13. märtsil 2013 ASi Pro Kapital Grupp ja Aprisco B.V. vahel kirjaliku kokkuleppe allkirjastamisega.

Sõlmitud kokkuleppe tulemusena loodi pretsedent, kus kokkuleppe allkirjastamisel mõlema osapoole poolt tasub AS Pro Kapital Grupp õigeaegselt ning täielikult nõude summas 1 000 tuhat eurot. Kokkuleppe allkirjastati ja kokku lepitud summa 1 000 tuhat eurot tasuti ASi Pro Kapital Grupp poolt. Summa on lõplik, osapooltel ei tohiks enam olla teineteise vastu lisanõudeid (ka juriidilised kulud). Kokkuleppe tulemusena nõustusid mõlemad osapooled lõpetama kõik vaidlusega seotud kohtuasjad.

Kokkuleppel peaks olema positiivne mõju esimese kvartali kasumiaruandele summas 409 tuhat eurot, sest seoses kohtuvaidlusega moodustati 30. juunil 2012 eraldis summas 1 409 tuhat eurot. Ainuke ning lõplik kulu, mis maksti Aprisco B.V.-le oli 1 000 tuhat eurot.

06. augustil 2012 esitas Aprisco B.V. Harju Maakohtusse taotluse Rotterdami Linnakohtu 04. juulil 2012 otsuse tunnustamise ja täitmise kohta. AS Pro Kapital Grupp lükkas esitatud taotluse tagasi, sest 04. juulil 2012 Rotterdami Linnakohtu poolt vastu võetud otsus oli edasi kaevatud ega olnud seega jõus ning lõplik, mistõttu ei saa seda käsitleda kui täitmisele kuuluvat otsust Eesti Vabariigi jurisdiktsioonis. 17. jaanuaril 2013 otsustas Harju Maakohus otsuse menetlemise peatada kuni Rotterdami Linnakohtu otsus on lõplik. Aprisco B.V. kaebas omakorda edasi Harju Maakohtu otsuse, millega menetlus peatati.

Samuti esitas Aprisco B.V. kohtule taotluse hüpoteegi seadmiseks ASi Pro Kapital Grupp kinnisvarale asukohaga Narva maantee 13a tagamaks 04. juulil 2012 Rotterdami Linnakohtu otsusega määratud nõude rahuldamist. 27. augustil 2012 tegi Harju Maakohus otsuse, millega rahuldati Aprisco B.V. taotlus hüpoteegi seadmise kohta. Kohus seadis kohtuhüpoteegi ASile Pro Kapital Grupp kuuluvale kinnistule asukohaga Narva maantee 13a suuruses 808 tuhat eurot.

Antud kohtuprotsess lõpetati eelpool kirjeldatud, 13. märtsil 2013 alla kirjutatud kokkuleppega, millega mõlemad osapooled kinnitasid, et lõpetavad kõik kohtuasjad, mis on seotud antud vaidlusega.







**PK Hotel Management Services GmbH**

Seisuga 31. detsember 2012 ei ole PK Hotel Management Services GmbH-i (endine Domina Tourismus GmbH) pooleli ühtegi kohtuvaidlust.

Aruandeperioodil oli Ettevõttel viis jooksvat kohtuvaidlust seoses Ettevõtte töötajatega, nendest neli olid seotud hotelli koristusosakonna sulgemisega.

Aruandeperioodil võitis Ettevõtja neli kohtuvaidlust eelnimetatud viiest kaasusest, mis olid algatatud endiste koristusosakonna töötajate poolt. Kohus otsustas, et töölepingud olid lõpetatud kooskõlas kehtiva seadusandlusega.

Samuti lõpetas Ettevõtja aruandeperioodil kohtuvaidluse müügijuhiga. Sõlmiti mõlemaid osapooli rahuldav kokkulepe.

**Lisa 31. Lisainformatsioon Emaettevõtja kohta**

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse (Emaettevõtja) konsolideerimata põhjaruannete kohta (finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütarettevõtjad, mida kajastatakse Emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

**Finantsseisundi aruanne**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja pangakontod	58	419
Lühiajalised nõuded	5 364	3 162
<b>Käibevara kokku</b>	5 422	3 581
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	28 196	28 196
Pikaajalised nõuded Grupi ettevõtjatele	61 869	59 340
Materiaalne põhivara	1	0
<b>Põhivara kokku</b>	90 066	87 536
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>95 488</b>	<b>91 117</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Lühiajalised võlakohustused	3 261	0
Lühiajalised võlad	12 978	3 732
Maksuvõlad	3	0
Lühiajalised eraldised	1 409	700
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	17 651	4 432
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Pikaajalised võlakohustused	8 011	11 272
Pikaajalised võlad Grupi ettevõtjatelt	105 460	104 824
Pikaajalised eraldised	0	36
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	113 471	116 132
<b>Kohustused kokku</b>	<b>131 122</b>	<b>120 564</b>
<b>Omakapital</b>		
Aktisakapital	10 637	10 637
Jaotamata kasum		
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	-40 084	-31 200
Aruandeperioodi puhaskahjum	-6 187	-8 884
<b>Omakapital kokku</b>	-35 634	-29 447
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>95 488</b>	<b>91 117</b>

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Kasumiaruanne**

<i>tuhandetes eurodes</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Äritulu</b>		
Müügitulu	268	554
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	0
<b>Brutokasum</b>	<b>268</b>	<b>554</b>
Turustuskulud	-218	-7
Üldhalduskulud	-2 138	-2 227
Muud äriksulud	-725	-700
<b>Ärikahjum</b>	<b>-2 813</b>	<b>-2 380</b>
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-55
Intressitulud	-6 292	-5 203
Kahjum finantsinvesteeringute allahindlusest	0	-4 038
Muud finantstulud ja -kulud	2 918	2 792
<b>Kahjum enne maksustamist</b>	<b>-6 187</b>	<b>-8 884</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>	<b>-6 187</b>	<b>-8 884</b>

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Delfin Audit Eesti

## Rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2011	2011
<b>PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD</b>		
Aruandeperioodi puhaskahjum	-6 187	-4 846
Korrigeerimised		
Materiaalse põhivara kulum	1	1
Intressikulud ja -kulud (neto)	3 374	1 142
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	52	10
Põhitegevusega seotud varude muutus	-49	-648
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	716	-2 564
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>	<b>-2 093</b>	<b>-4 881</b>
<b>INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD</b>		
Materiaalse põhivara soetus	-1	0
Immateriaalse põhivara soetus	-8	0
Tütarettevõtjate aktsiakapitali suurendamine või soetamine	0	-3
Tütarettevõtjate eraldamine (jagunemine)	0	-3 198
Antud laenud	0	-35 302
Antud laenude tagasimaksed	7 187	6 808
Saadud intressid	489	511
<b>Investeeringustegevuse rahavood kokku</b>	<b>7 667</b>	<b>-31 184</b>
<b>FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD</b>		
Saadud laenud	630	41 494
Saadud laenude tagasimaksed	-5 520	-3 365
Makstud intressid	-1 045	-1 870
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>-5 935</b>	<b>36 259</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>--361</b>	<b>194</b>
<b>Raha aruandeperioodi alguses</b>	<b>419</b>	<b>225</b>
<b>Raha aruandeperioodi lõpus</b>	<b>58</b>	<b>419</b>

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Pro Kapital Grupp

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsiakapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	Aruandeperioodi kasum/kahjum	Kokku
<b>Saldo 31. detsember 2010</b>	<b>33 992</b>	<b>45 089</b>	<b>2 938</b>	<b>42 171</b>	<b>-1 992</b>	<b>122 198</b>
Aktsiakapitali vähendamine	-2 081	0	0	2 081	0	0
Aktsiakapitali vähendamine	-21 274	-45 089	-2 938	69 301	0	0
Välja kantud seoses jagunemisega	0	0	0	-142 761	0	-142 761
Kasumi kandmine eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	0	0	0	-1 992	1 992	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-8 884	-8 884
<b>Saldo 31. detsember 2011</b>	<b>10 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31 200</b>	<b>-8 884</b>	<b>-29 447</b>
Tütarettevõtjate aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-28 196
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	128 104
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2011</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>70 461</b>
Kahjumi kandmine eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	0	0	0	-8 884	8 884	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 187	-6 187
<b>Saldo 31. detsember 2012</b>	<b>10 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-40 084</b>	<b>-6 187</b>	<b>-35 634</b>
Tütarettevõtjate aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-28 196
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus Arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	129 767
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2012</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>65 937</b>

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Pro Kapital Grupp



## Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele

ASi Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2012. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kahjumi katmise ettepaneku.

Paolo Michelozzi                      Juhatuse liige                                            29. aprill 2013

Allan Remmelkoor                      Juhatuse liige                                            29. aprill 2013

Nõukogu on juhatus poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori aruanne ja kahjumi katmise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Emanuele Bozzone                      Nõukogu esimees                                            29. aprill 2013

Pertti Huuskonen                      Nõukogu liige                                            29. aprill 2013

Petri Olkinuora                      Nõukogu liige                                            29. aprill 2013

Giuseppe Prevosti                      Nõukogu liige                                            29. aprill 2013

Renato Lorenzo Bullani                      Nõukogu liige                                            29. aprill 2013

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 35 kuni 84 esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2012, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud koondkasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

### *Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest*

Kontserni emaettevõtte juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### *Vandeauditiitori vastutus*

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

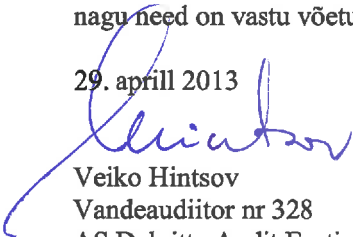
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeauditiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeauditiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

### *Arvamus*

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Pro Kapital Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

29. aprill 2013

  
Veiko Hintsov  
Vandeauditiitor nr 328  
AS Deloitte Audit Eesti  
Tegevusluba nr 27

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juridiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juridilise struktuuri detailset kirjeldust vaata [www.deloitte.ee](http://www.deloitte.ee).

## Kahjumi katmise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta kahjumi summas 5 866 tuhat eurot katta jaotamata kasumi arvelt.