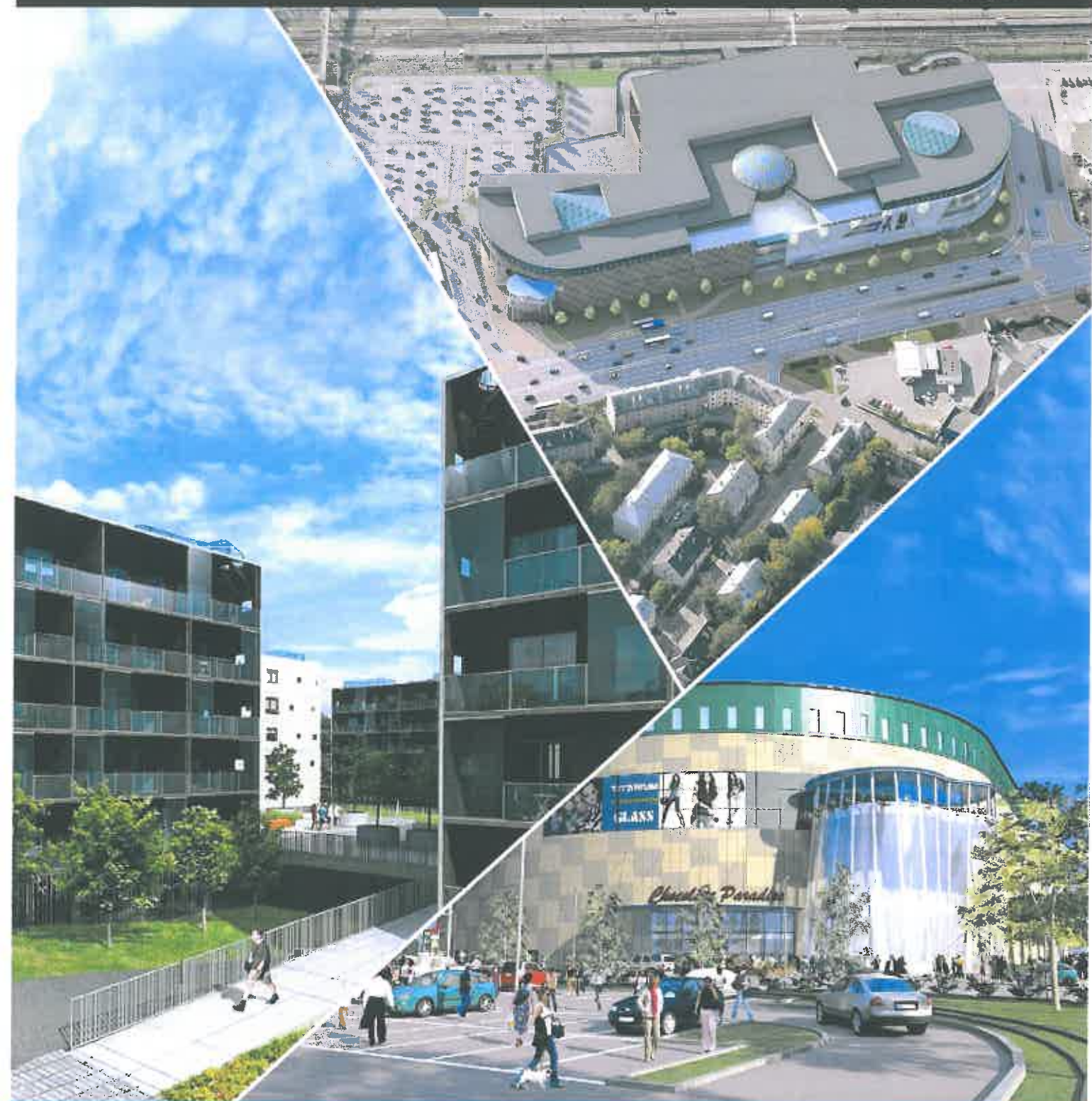


AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2014

PROKAPITAL



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2014

Aruandeperioodi algus 1. jaanuar 2014

Aruandeperioodi lõpp 31. detsember 2014

Ärinimi AS Pro Kapital Grupp

Äriregistri kood 10278802

Address Põhja pst 21
10414 Tallinn
Eesti

Telefon +372 614 4920

Faks +372 614 4929

E-post prokapital@prokapital.ee

Kodulehekülg www.prokapital.com

Põhitegevusalad Valdusettevõtjate tegevus
Kinnisvara ost ja müük
Kinnisvara üürile andmine ja käitus
Kinnisvara haldus
Hotellid

Audiitor AS Deloitte Audit Eesti

Sisukord

ETTEVÖTTE KIRJELDUS	3
LÜHIDALT AS-IST PRO KAPITAL GRUPP.....	3
JUHATUSE ESIMEHE ARUANNE	4
TEGEVUSARUANNE	6
PEAMISED SÜNDMUSED JA FINANTSNÄITAJAD 2014. AASTAL	6
STRATEEGIA JA EESMÄRGID 2015. AASTAKS	10
SEGMENTID	11
ARENDUSPROJEKTID	16
KONTSERNI STRUKTUUR	18
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	19
MUUD SÜNDMUSED	21
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	21
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	34
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	35
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 otsused	54
Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.....	57
Lisa 6. Segmentiaruandlus.....	59
Lisa 7. Osaluste omandamine / muutus tütarettevõttes	60
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	60
Lisa 9. Lühiajalised nõuded.....	61
Lisa 10. Varud	61
Lisa 11. Materiaalne põhivara	61
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	64
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused	67
Lisa 14. Lühiajalised võlad.....	68
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused.....	68
Lisa 16. Pangalaenud ja arvelduskrediidid.....	69
Lisa 17. Tagatised ja panditud varad	70
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võiakirjad	71
Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid	73
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus	73
Lisa 21. Müügitulu.....	75
Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu.....	75
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud.....	75
Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud.....	76
Lisa 25. Finantstulud ja -kulud	76
Lisa 26. Tulumaks.....	77
Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta.....	78
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega.....	78
Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused	80
Lisa 30. Riskide juhtimine	81
Lisa 31. Kohtuvaidlused.....	84
Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta.....	87
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2014 KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	91
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	92
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	93

Ettevõtte kirjeldus

Lühidalt AS-ist Pro Kapital Grupp

1994. aastal asutatud AS Pro Kapital Grupp (Ettevõtte) on Eesti juhtiv kinnisvarafirma, mis keskendub Eesti, Läti ja Leedu pealinnades asuvate kaasaegsete ning suuremahuliste kommerts- ja elamukinnisvarade arendamisele, haldamisele ja müügile. Lisaks omab ja opereerib Ettevõtte kolme hotelli Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis, Saksamaal.

Alates oma asutamisest 1994. aastal on Pro Kapital ellu viinud 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga umbes 180 000 ruutmeetrit. Ettevõtte on olnud üks esimesi tegutsejaid Balti turgudel, mille projektid on olnud olulisteks saavutusteks Balti kinnisvaraturul.

Pro Kapitali tegevusstrateegiaks on arendada kõrgema klassi elamu- ja ärikinnisvara kõigis Balti riikide pealinnades. Ettevõtte kasvatab väärtust kogu arendusprotsessi tsükli jooksul pikaajalist perspektiivi aluseks võttes. Pro Kapital lähtub projektide rahastamisel konservatiivsuse põhimõttest: suur omakapitali osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõttel saavutada enim kasumlikku müüki ja vähendada kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Pro Kapitali juhib kogunud kinnisvaraekspertide meeskond, kellel on enam kui 15 aasta pikkune kogemus Baltimaade kinnisvaraarenduses.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Tallinna Börsi lisanimekirjas Ettevõtte aktsiad on kaubeldavad Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemiskeskonnas *Quotation Board* alates 13. märtsist 2014.

Visioon

Meie visiooniks on olla Balti riikide pealinnade kõrgema klassi elamu- ja kommertskinnisvara juhtiv arendaja. Tänapäevaks ellu viidud projektidest saadud kogemusi kasutades püüame pakkuda oma klientidele parima kvaliteediga tooteid Tallinna, Riia ja Vilniuse unikaalsetes asukohtades ja lisandväärtust kogu tootearendustsükli ulatuses.

Missioon

Meie missiooniks on arendada, hallata ja müüa kõrgema klassi elamu- ja ärikinnisvara Balti riikide pealinnades, pakkudes parimaid võimalusi leibkondade elamistingimuste parandamiseks ning luua jaemüüjatele kvaliteetset keskkonda edukaks arenguks ja kasvuks turgudel.

Juhatuse esimehe aruanne

2014. aastal alustas Ettevõtte ehitustöid kahes elamuarendusprojektis, Tondi Elukvartalis Tallinnas ning Šaltinių Namai elamukompleksis Vilniuses. Tallinnas allkirjastas Ettevõtte ehituslepingud kahele korterelamule kokku 62 korteriga ning käesoleva aruande avaldamise hetkeks on ühele lamule väljastatud kasutusluba. Heade eelmüügitemuste korral kavatakse Ettevõtte alustada Tondil ka järgmiste elamuhoonete ehitustöödega. Vilniuses on alustatud kahe täiendava korterelamu ehitustöödega, milles valmib kokku 63 korterit ja äripinda.

Peterburi tee kaubanduskeskuse arenduses Tallinnas viidi lõpule hoone ehitussüvendi kaevetööd. Alustati ehituse peatöövõtja pakkumusprotsessi ning läbirääkimised Eesti juhtivate ehitusettevõtetega jätkuvad. 2014. aasta hilissügisel kuulutas Tallinna linn välja ideekonkursi võidutöö Tallinn Rail Baltica Ühisterminali rajamiseks kaubanduskeskuse vahetusse naabrusesse. Koos kavandatava trammiteega, mis ühendab Tallinna Lennujaama ning kaubanduskeskuse Tallinna kesklinnaga, tõstab see märgatavalt kogu piirkonna atraktiivsust kujundades sellest lähiaastatel linna ühe aktiivseima ärikeskuse.

Ettevõtte jätkas Tallinase elamukompleksi ning Kliversala arendusprojekti esimese etapi projekteerimistöödega Riias ning Kalaranna elamurajooni detailplaneeringu kehtestamisega seotud tegevustega Tallinnas.

Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli jätkuvalt positiivne ning näitab mõeldukat kuid stabiilset tõusutrendi, mis hoiab head aluspõhja jätkuvaks nõudluseks uute arendusprojektide järele nii elamu- kui kaubanduskinnisvara segmentides. Vaatamata kasvavale uusarenduste arvule näeb Ettevõtte oma turgude hinnatasemetel häid kasvuväljavaateid, seda tänu strateegiale keskenduda suuremahulistele arendusprojektidele, kus konkurents ei ole nii tihe.

2014. aastal teenis Ettevõtte 21,4 miljonit eurot kasumit, mida mõjutas varade ümberklassifitseerimine ning nende õiglasesse väärtusesse ümberhindamine. 2014. aasta lõpus otsustas juhtkond kinnisvaraportfellis olevad varud inventeerida lähtudes nende arendamise lühi- ja pikaajalisest strateegiast. Strateegiast lähtuvalt otsustati need varad, mida lähiaastatel ei plaanita arendada, kajastada kinnisvarainvesteeringutena kui pikaajalisi varasid. Antud varud hinnati ümber õiglasesse väärtusesse vastavalt Newsec Valuations hindamisaktidele, mis valmisid novembris 2014. Ümberhindluse mõju elimineerimisel oli Ettevõtte tegevuskahjum 2,75 miljonit eurot, mis oli tingitud uute arendusprojektide ettevalmistustöödest ja müüdava vara vähesusest ning vastas Ettevõtte ootustele.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investorbaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali. Ettevõtte juhtkonna esmaseks prioriteediks on lühiajalise finantseerimise tagamine tugevdamaks ettevõtte käibekapitali.

Müük ja varud

Eesti

Eesti kinnisvaraturg püsis 2014. aastal mõeldukal kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügiimahud kasvasid stabiilses tempos. Ettevõtte keskendus peamiselt kahe uue kortermaja eelmüükidele Tallinnas Tondi Elukvartalis ning müügis on veel viimased varem valminud objektid Tondi ja Ilmarise kvartalites. Tondi Elukvartali projekti esimeses majas on sõlmitud eelmüügilepinguid 31-st korterist 20-le ning teises majas 9-le korterile 31-st.

Alanud 2015. aastal on Ettevõtte fookus Tondi Elukvartali uutel arendustel, Peterburi tee kaubanduskeskuse järgmistel ehitusetappidel koos täiendavate üürilepingute sõlmimisega ning Kalaranna piirkonna detailplaneeringu kehtestamisega seotud arengutel.

Aastaga müüdi 4 korterit, 2 äripinda, 1 panipaik ja 6 parkimiskohta, mis andis kogutulu 492 tuhat eurot. 2014. aasta lõpus oli veel müügis kokku 6 korterit, 2 kontoripinda, 52 parkimiskohta ja mitmed panipaigad.

Hotellisegmendi tulemus oli jätkuvalt positiivne: müügitulu suurenes 9% võrreldes 2013. aastaga, ärikasum kasvas 2014. aastal 12%. Hotelli täituvus oli 2014. aastal 74% (2013: 66%), mis ületab kindalt turu keskmise. Tallinna hotelli tulu moodustas 1 513 tuhat eurot. 2015. aastal eeldame mõõdukat tulude kasvu, jätkates keskendumist ärirentaablusele.

Tallinna haldussegment keskendub elamukinnisvara haldamisele ning teenis 2014. aastal 1 337 tuhat eurot tulu.

Läti

Lätis puuduvad müüdava kinnisvara varud ning büroopindade üüri- ning haldusteenustega tegelenud tütarettevõtte müüdi 1. jaanuaril 2014. Ettevõtte peamine tähelepanu on pööratud Kliversala elamu- ja ärirajooni esimese faasi arendusele ja Tallinase elamukvartali projekteerimistöödele.

Läti ettevõtete üüritulud moodustasid 70 tuhat eurot 2014. aastal.

PK Riga Hotel tulemusi võib pidada stabiilseteks: sõltumata 5% langusest müügitulust, õnnestus hotellil 2014. aastal suurendada ärikasumit 3% võrra. Hotelli täituvus oli aastal 2014 71% (2013: 77%). Riia hotellist saadud tulu moodustas 1 440 tuhat eurot 2014. aastal. Arvestades Riia hotellituru keerulist olukorda, võib hinnata hotelli tegevust efektiivseks ja 2015. aastal eeldatakse tulemuste jäämist samale tasemele nagu need olid eelneval aastal.

Leedu

Leedus tegeleb Ettevõtte jätkuvalt Šaltinių Namai elamukompleksi müügiga. Ettevõtte on väga edukalt alustanud uute elamuhoonete eelmüüki Šaltinių Namai elamukompleksis. 2013. aasta lõpus allkirjastati esimese uue hoone (K7) ehitusleping UAB'ga Merko Statyba ja rahastamisleping Swedbankiga ning ehitustöödega alustati 2014. aasta alguses. Aruandeperioodi järgselt, 2015. aasta märtsikuus, alustati ka teise uue hoone (K4-1) ehitustöödega. Eelmüügi lepinguid on sõlmitud 16 korterile 19-st K7 hoones ja 12 korterile 44st K4-1 hoones.

2014. aastal müüdi 5 korterit, 1 äripind, 2 väikemaja ja 7 parkimiskohta, mis tõi tulu 2 228 tuhat eurot. 2014. aasta lõpus oli veel müümata 11 korterit, 15 äripinda, 6 väikemaja, 89 parkimiskohta ja 15 panipaika.

Saksamaa

Bad Kreuznachis asuv PK Parkhotel Kurhaus on äriprotsesside restruktureerimise faasis, et parandada oma üldist tulemuslikkust. Hotelli täituvus oli 2014. aastal 53% (2013: 49%). Hotelli käive suurenes 2014. aastal 3% võrra moodustades 2 927 tuhat eurot, ärikasum suurenes 20% võrra.

2015. aasta esimeses kvartalis oli märgata tellimuste ja müügitulu kasvu positiivset trendi ning aastal 2015 eeldatakse Bad Kreuznachis asuva PK Parkhotel Kurhaus'i jätkuvalt paranevaid tulemusi.

Prognoos 2015. aastaks

Praegu keskendume uute arendusprojektide käivitamisele eeldusel, et turu meeleolu on positiivne. Me eeldame mõningast kinnisvara müügitegevuse kasvu 2015. aastal seoses uute hoonete valmimisega. Üüritegevus jääb minimaalseks võimaldades Ettevõtet rohkem keskenduda oma põhitegevusele kinnisvaraarendajana. Hotellisegmendis eeldame mõõdukat tulude kasvu jätkumist ning töötamist tõhususe ja kasumlikkuse parandamise suunas. Haldussegment keskendub teenuse standardite parandamisele ja klienditeenuste tõhususele.

Paolo Michelozzi
Tegevjuht
AS Pro Kapital Grupp

17. aprill 2015

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 2014. aastal

- 1. jaanuaril 2014 viidi lõpule kontserni Läti tütarettevõtte Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA (WTC Riga) osade müük vastavalt 12. detsembril 2013 sõlmitud lepingule. Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA tegutses riigile kuuluva büroohoone, asukohaga Elizabetes 2, Riia, haldamise ja majandamise operaatorina. Müügi tingis kontserni strateegia keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmisid kontserni kuuluvad tütarettevõtted AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) ühinemislepingu, mille kohaselt AS Pro Kapital Eesti ühendab endaga AS-i Täismaja. Ühendamise eesmärgiks on lihtsustada kontserni struktuuri.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmis kontserni tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks eesmärgiga arendada Tondi elamukompleksi teise etapi esimest osa Tallinnas ning luua õiguslik platvorm kaasinvestori võimaliku osalemise jaoks projektis. 13. märtsil 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35% vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Enne osaluse üleandmist täitis investor lepingus ettenähtud kohustused ja andis OÜ-le Marsi Elu tagamata omanikulaenu summas 1 000 000 EUR, tagasimakse tähtajaga 5 aastat ja intressiga 5% aastas.
- 5. veebruaril 2014 alustas UAB Merko Statyba uue elamu ehitustöid Vilniuses Šaltinių Namai elamukompleksis.
- 26. veebruaril 2014 sõlmisid kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu kortermaja ehitamiseks Tondi Elukvartalis Tallinnas, kusjuures esimese ehitusetapi hind on ligikaudu 3 miljonit eurot. Projekti finantseerimisleping kuni 5 miljoni euro ulatuses sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eestiga 27. märtsil 2014.
- Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. See võimaldab investoritel üle kogu Euroopa kaubelda AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatega kasutades Xetra kauplemissüsteemi, mis on maailma üks kiiremaid ja tõhusamaid kauplemissüsteeme.
- 14. märtsil 2014 kiitis kontserni aktsionäride erakorraline koosolek heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia emiteerimise tingimused. Uute aktsiate märkimise eeltingimuseks on AS-le Tallinna Moekombinaat tagamata aktsionäri-laenu andmine summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta. Investor ei ole võtnud siduvat kohustust investeeringu tegemise kohta. Investori kaasamise eesmärk on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamise üheks Tallinna juhtivaks kaubanduskeskuseks.
- 14. märtsil 2014 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte-konverteeritavaid võlakirju nimiväärtusega 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti kokku 30 võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot kogusummas 300 000 eurot.
- 24. märtsil 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti asutamislepingu uue tütarettevõtte OÜ Vene 19 asutamiseks. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks oli üle anda tütarettevõttele Tallinnas Vene tänaval asuv äripind selle edasiseks majandamiseks ning arendamiseks. 25. aprillil 2014 sõlmis kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti müügilepingu oma tütarettevõtte OÜ Vene 19 osaluse täielikuks müügiks OÜ-le Silver Grupp.
- 24. aprillil 2014 kiitis kontserni tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat aktsionäride koosolek heaks 18 300 000 uue aktsia emissiooni. Aktsionäride otsus vastab 14. märtsil 2014.a. AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt antud heakskiidu tingimustele.
- Aprillis 2014 esitas kontsern taotluse oma Läti tütarettevõtte SIA Prokurs tegevuse lõpetamiseks põhjusel, et äriühing on võõrandanud jooksva majandustegevuse käigus kõik talle kuulunud korteriomandid ning äriühingul puudub muu aktiivne majandustegevus. Ettevõtte likvideeriti 2015. aasta märtsis. Samadel põhjustel likvideeriti teine Läti tütarettevõtte, SIA PK Latvia, 2014. aasta teises kvartalis.

- 30. aprillil 2014 sõlmisid kontserni kuuluv ettevõtte AS Tallinna Moekombinaat ning AS Nordecon lepingu Tallinnasse Peterburi tee 2 asuvale kinnistule rajatava kaubandus- ning meelelahutuskeskuse ehitussüvendi kaevetööde teostamiseks. Peale 27. mail 2014 ehitusplatsi üleandmist ja lepingu jõustumist alustati kaevetöödega. Tänapäevaks on kaevetööd lõpetatud.
- 21. mail 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte PK Invest UAB uue ettevõtte Pro Kapital Bonum UAB asutamislepingu. PK Invest UAB uue tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja majandustegevuseks Vilniuses asuva Šaltinių Namai elamukvartalisse kavandatud uue korterelamu arendamine. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on alustada Vilniuses asuva Šaltinių Namai elamukvartalisse kavandatud uue korterelamu arendustegevusega ning luua juriidiline platvorm võimaliku kaasinvestori kaasamiseks projekti.
- 27. mail 2014 lõppes AS Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise esimene emissioon. Märkimisperioodi jooksul kaasas tütarettevõtja 808 800 eurot, millest 612 000 eurot moodustas makse tütarettevõtja B-aktsiate eest ja 196 800 eurot moodustas märkija Fiduciaria Emiliana S.r.l. poolt tütarettevõtjale antud laen.
- 13. juunil 2014 teavitas AS Pro Kapital Grupp, et kontserni finantsjuht Ruta Juzulenaite lahkub ametist augusti lõpus isiklikel põhjustel ja omal soovil ega jätkata tööd kontsernis. Kontserni uueks finantsjuhiks määrati alates 1. septembrist 2014 seni kontserni finantskontrolleri ülesandeid täitnud Angelika Annus, kes on töötanud kontsernis erinevatel ametikohtadel alates 1998. aastast.
- 20. juunil 2014 toimus AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korraline üldkoosolek kinnitades kontserni 2013. a majandusaasta aruande ning valides AS-i Deloitte Audit Eesti kontserni audiitoriks 2014 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.
- 8. juulil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise teise emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.
- 1. augustil 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte Pro Kapital Bonum ehituslepingu Merko Statyba UAB'ga Vilniuses asuva korterelamu ehitus- ja projekteerimistööde teostamiseks lõppmaksumusega 2,9 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Ehitustöödega alustati 2015. aasta märtsis.
- 4. augustil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise kolmanda emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.
- 5. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 840 184 vahetusvõlakirja PKG3 lunastustähtaega 2 aasta võrra.
- 4. septembril 2014 otsustas AS Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte konverteeritavaid võlakirju nimiväärtuse ja väljalaskehinnaga 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti 30 võlakirja kogusummas 300 000 eurot.
- 16. septembril 2014 pikendas Ettevõtte 517 029 vahetusvõlakirja PKG4 lunastustähtaega 2 aasta võrra.
- 26. septembril 2014 otsustas Leedu Apellatsioonide kohus tühistada esimese astme kohtu otsuse ja tegi uue otsuse – jättis rahuldamata UAB "Gatvių statyba" nõude ja rahuldab kontserni tütarettevõtte PK Invest UAB vastunõude. Lisainformatsioon on lisas 31 Kohtuvaidlused.
- 14. oktoobril 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise neljanda ning viimase emissiooni märkimine. Märkimisperioodi jooksul kaasas Ettevõtte 457 724 eurot, millest 346 349 eurot moodustas makse ettevõtte B-aktsiate eest ja 111 375 eurot moodustas märkija poolt ettevõttele antud laen. Pärast viimase emissiooni lõppu on kontserni osaluse suuruseks AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitalis 93,1%.
- 18. novembril 2014 esitas AS Pro Kapital Grupp pakkumise osalemaks „Kopli liinide“ kombineeritud pakkumise esimeses etapis. Tallinna linn müüb „Kopli liinid“ kinnistuid kombineeritud kaheetapilise

pakkumise korras. Esimeses etapis esitas AS Pro Kapital Grupp pakkumise vastavalt määratud müügitingimustele, s.h. sisaldas pakkumine kirjalikku nõusolekut müüdava vara ostmiseks vähemalt alghinnaga kokku 1 500 000 eurot, Kopli liinide ala infrastruktuuri oma vahendite arvelt väljaehitamiseks ning võõrandatava ala turvalisuse tagamiseks. Vastavalt „Kopli liinid“ müügitingimustele võib AS Pro Kapital Grupp igal ajal enne lõpliku pakkumise esitamist pakkumisest loobuda.

- 27. novembril 2014 pikendas AS Pro Kapital Grupp 422 067 vahetusvõlakirja PKG5 lunastustähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastustähtajaks on 29. november 2016.
- 19. detsembril 2014 teavitas AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Tondi Elukvartalisse rajatava teise eluhoone ehitustöödega alustamist vastavalt poolte vahel 25. veebruaril 2014 sõlmitud ehituslepingule. Teises ehitusetapis valmib 31 korteriga eluhoone, mille valmimistähtaeg on 2015. a novembris ning tööde lepinguline maksumus on ligikaudu kaks miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Töödega alustati 2015. aasta esimeses kvartalis.
- 20. veebruaril 2015, pärast aruandeperioodi lõppu, lahkus Ernesto Achille Preatoni AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt soovides keskenduda muude projektide arendusele väljaspool Baltikumi ja veeta rohkem aega oma perega.
- 3. märtsil 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 569 273 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 08. märts 2017.
- 26. märtsil alustas AS Pro Kapital Grupp Vilniuses Šaltinių Namai elamukompleksis uue korterelamu ehitustöödega, mille osas sõlmisid kontserni tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB ja UAB Merko Statyba 1. augustil, 2014 ehituslepingu maksumusega 2 900 000 eurot ilma käibemaksuta. Uude hoonesse tuleb 41 korterit ja 3 äripinda müüdava pinnaga kokku 2679 m². Planeeritav ehitusperiood on 15 kuud alates ehitustöödega alustamisest.

Finantsnäitajad, tuhandetes eurodes

Konsolideeritud kasumiaruanne

	2014	2013	Muutus
Tulu	10 335	12 287	-15,9%
Brutokasum	2 579	3 088	-16,5%
EBITDA	26 608	465	5622,2%
Kasum/kahjum põhitegevusest	25 859	-1 695	1625,6%
Puhaskasum /-kahjum	21 235	-2 578	967,7%
Puhaskasum /-kahjum aktsionäridele	21 381	-2 600	966,0%
EBITDA	257,5%	3,8%	
Ärirentaablus	250,2%	-13,8%	
Puhasrentaablus	205,5%	-21,0%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	206,9%	-21,2%	
Kasum aktsia kohta (EPS)	0,39	-0,05	967,7%

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2014	31.12.2013	Muutus
Varad kokku	125 031	98 294	27,2%
Käibevara	18 879	51 084	-63,0%
Põhivara	106 152	47 210	124,9%
Kohustused kokku	39 243	33 599	16,8%
Lühiajalised kohustused	22 839	14 600	56,4%
Pikaajalised kohustused	16 404	18 999	-13,7%
Omakapital	85 788	64 695	32,6%

Finantsnäitajad

Omakapitali osakaal	68,6%	65,8%
Võla ja omakapitali suhe	34,9%	44,5%
Netovõla ja kapitali suhe	24,6%	28,7%
Võla ja EBITDA suhe	1,1	61,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,8	3,5
Varade tootlus	19,0%	-2,6%
Omakapitali tootlus	28,4%	-4,0%

Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid

EBITDA, %	EBITDA / tulu*100
Kasum/kahjum põhitegevusest, %	Kasum või kahjum põhitegevusest/tulu*100
Puhaskasum /-kahjum, %	Puhaskasum või -kahjum / tulu*100
Puhaskasum /-kahjum aktsionäridele, %	Puhaskasum või -kahjum aktsionäridele/tulu* 100
Kasum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum või -kahjum / keskmine aktsiate arv
Omakapitali osakaal, %	Omakapital / varad kokku* 100
Võla ja omakapitali suhe, %	Intressi kandvad kohustused/omakapital * 100
Netovõla ja omakapitali suhe, %	(Intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid + omakapital) * 100
Võla ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused / EBITDA
Lühiajalise kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused
Varade tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum / keskmine koguvara * 100
Omakapitali tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum/ keskmine omakapital * 100

Finantstulemused

AS Pro Kapital Grupp lõpetas 2014. aasta 2 579 tuhande euro suuruse brutokasumiga (2013: 3 088 tuhat eurot). Brutorentaablus jäi samale tasemele 25,0% (2013: 25,1%). Aasta brutokasum vähenes müügitulude langusest tingituna. Ainuüksi renditulu vähenes 900 tuhande euro võrra seoses renditulu tootva Läti tütarettevõtte Pasaules tirdzniecības centrs "RTga" SIA müügiga 2014. aasta alguses.

Tegevuskulud moodustasid 2014. aastal 5 331 tuhat eurot kui välja jätta erakorralise tulu kinnisvara investeeringute ümberhindlusest netosummas 28,6 miljonit eurot (2013: 4 783 tuhat eurot). Turustuskulud suurenesid 26% võrra seoses elamuarenduse aktiivse faasi alustamisega. Üldhalduskulud suurenesid seoses Frankfurdi Väärtpaperibörsi noteerimiskuludega ja investorsuhete aktiivse arendamisega. Lootusetute nõuete mahakandmisega seoses suurenesid kulud 310 tuhande euro võrra.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	2014	2013	Muutus
Rahavoog põhitegevusest	-1 069	-258	-314,34%
Rahavood investeerimistegevusest	-775	-4	-19275,00%
Rahavood finantseerimistegevusest	966	2 314	58,25%
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-878	2 052	142,79%

2014. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog miinus 878 tuhat eurot (2013: netorahavoog oli 2 052 tuhat eurot). Põhitegevusest saadud negatiivne rahavoog moodustas 1 069 tuhat eurot (2013: negatiivne rahavoog 258 tuhat eurot), mille põhjuseks oli äritegevusest saadavate tulude vähenemine ning varude suurenemine ehitustegevuse alustamisega seoses.

Investeeringustegevus oli 2014. aastal tagasihoidlik, peamised investeeringud summas 822 tuhat eurot tehti Peterburi tee kinnisvarainvesteeringu arendamiseks Tallinnas. Põhivarades kajastatavate seadmete ja varustuse soetuskulud olid 171 tuhat eurot.

Finantseerimistegevus oli 2014. aastal planeerituga kooskõlas. Aruandeaastal emiteeriti 0,6 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju tähtajaga 5 aastat ja aastaintressimääraga 5%. 53 tuhande euro väärtuses lunastati vahetusvõlakirju.

Ettevõtte refinantseeris pangalaene summas 3,7 miljonit eurot, pikendades tõhusalt laenu tähtaegu nii, et tagasimaksed langevad eelolevatel aastatel kokku prognoositud tuluvooga. Ettevõtte sai täiendavalt pangalaene summas 1,3 miljonit eurot ja aasta lõpu seisuga moodustas kasutamata pangalaenu liimit 4,8 miljonit eurot.

Seoses vähemusosaluste suurenemisega tütarettevõtetes suurenes Ettevõtte rahavoog 2,3 miljoni euro võrra (1 miljon eurot kapitali sisse maksetena ja 1,3 miljonit eurot omanikulaenuna). Emaettevõtja sai lühiajalist laenu summas 0,8 miljonit eurot laenuintressiga 5%.

Peamise raha väljavoo moodustasid pangalaenude tagasimaksed summas 2,8 miljonit eurot ning võlakirjade ja pangalaenude intressimaksed summas 1,1 miljonit eurot.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest peab oma projektides oluliseks omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist, vältides nii intressi- ja laenu riski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav välisrahastamine soodsate ärivõimaluste tekkides. Ettevõtte püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Pangalaenu, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Pangalaenude maksegraafikud on kombineeritud, peamiselt püsimumaksetega, kuid osa tagasimakseid on muutuva iseloomuga ja sõltuvad müügimahtudest. Ettevõtte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2014. aastal maksis ettevõtte pangalaene tagasi summas 2,8 miljonit eurot, võttis täiendavalt 1,3 miljonit eurot pangalaene, refinantseeris 3,7 miljoni euro väärtuses pangalaene, nihutades niimoodi tagasimaksede graafiku paremasse kooskõlla ettevõtte prognoositud rahavoogudega. Ettevõtteel on 2015. aastal pangalaenude tagasimakse kohustus 6,9 miljoni euro väärtuses. 0,3 miljonit eurot pangalaenu makstakse tagasi 2016. aastal.

Ettevõtte on emiteerinud 2,24 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju. 1,0 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavate tagatiseta võlakirjade tähtaeg on 3 aastat ja aastaintress 5%. 1,24 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavate tagatiseta võlakirjade tähtaeg on 5 aastat ja aastaintress 5%.

Seisuga 31. detsember 2014 oli ettevõtteel 11,2 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 5,2 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 6,0 miljonit eurot) ja 2,24 miljoni eest mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju (kõik pikaajalise lunastustähtajaga).

Strateegia ja eesmärgid 2015. aastaks

Eelolevatel aastatel keskendub Pro Kapital Grupp oma sihtturule Balti riikides ja oma olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisele. Balti riikide kinnisvaraturud on stabiilselt kiiremas tempos kasvamas ning seega muutub olemasolevate kinnistute arendamise ajastamine oluliseks koos sihturu ootustele vastava toote loomisega.

Peamiselt keskendume kõrgema klassi elamu- ja kommerts-kinnisvara segmentidele Balti riikide pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Oma sihturgude arendamise pikaajalist perspektiivi arvesse võttes jälgib ja hindab ettevõtte ka võimalusi oma kinnisvaraportfelli laiendada ja tugevdada.

Ettevõtte säilitab oma traditsiooniliselt konservatiivsed laenu põhimõtted, vähendades oma aktsionäride tururiski võrreldes teiste turul olevate kinnisvarafirmadega. Uute projektide arendamiseks püüab ettevõtte tagada erinevaid finantseeringuid, kombineerides atraktiivselt mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist ning kaasates lisanduvat erakapitali.

Pro Kapital Grupi peamised eesmärgid 2015. aastaks:

- Alustatud arendusprojektidega jätkamine ning uute arendusprojektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste lõpule viimine eeldusel, et turu meeleolu on positiivne.
- Välislaenude konservatiivse taseme hoidmine.

- Lisanduva erakapitali meelitamine ja investorite baasi suurendamine.

Segmendid

Ettevõtte tegevus toimub neljas geograafilises segmendis: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa.

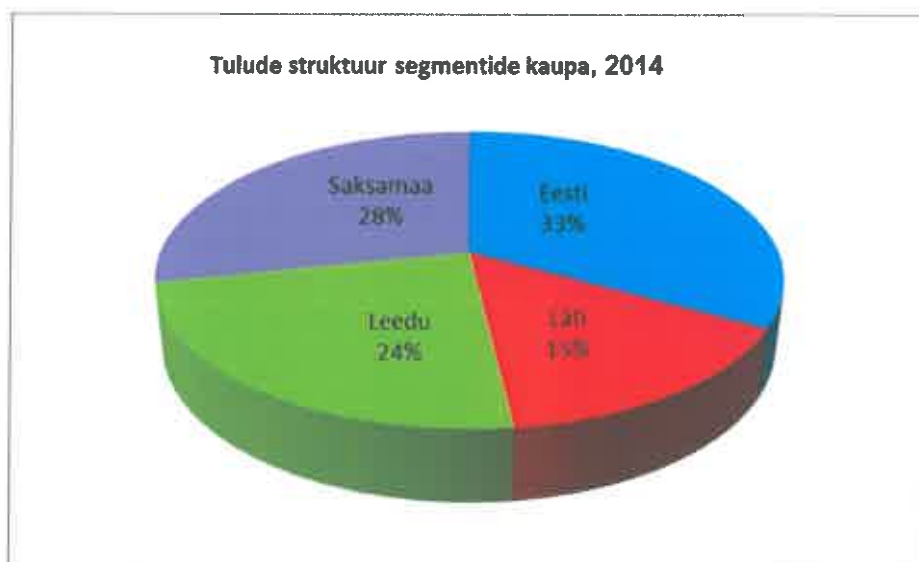
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Tulu			Kasum/kahjum põhitegevusest			Puhaskasum /-kahjum*		
	2014	2013	Muutus	2014	2013	Muutus	2014	2013	Muutus
Eesti	3 405	4 200	-18,9%	18 511	-1 454	1373,1%	17 939	-2 169	927,1%
Läti	1 562	3 100	-49,6%	5 492	-229	2498,3%	2 544	-298	953,7%
Leedu	2 441	2 140	14,1%	1 959	106	1748,1%	1 117	-13	8692,3%
Saksamaa	2 927	2 847	2,8%	-103	-118	12,7%	-219	-120	-82,5%

	Ärimentaablus		Puhasrentaablus	
	2014	2013	2014	2013
Eesti	543,6%	-34,6%	526,8%	-51,6%
Läti	351,6%	-7,4%	162,9%	-9,6%
Leedu	80,3%	5,0%	45,8%	-0,6%
Saksamaa	-3,5%	-4,1%	-7,5%	-4,2%

- * Puhaskasum /-kahjum sisaldab vähemusosalust

Tulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Eesti

Eestis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, äri- ja kontoripindade arendamise ja üürimisega ning rahavoogusid loovate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide opereerimisega.

Eesti segmenti osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 33% võrreldes 34%-ga aasta tagasi.

Tulud – Eesti, tuhandetes eurodes

	2014	2013	Muutus
Kinnisvara	492	1 573	-68,7%
Üürimine	28	71	-60,6%
Hotellid	1 513	1 395	8,5%
Muu	1 372	1 161	18,2%

Kinnisvarasegmeni tulud vähenesid 68,7%, kuna enamus varudest on juba realiseeritud. 2014. aastal müüdi 4 korterit, 2 äripinda, 6 parkimiskohta ja 1 panipaik ning 31. detsembri seisuga oli Tallinnas müügis veel 7 korterit, 2 äripinda, 52 parkimiskohta ja mõned panipaigad. Lisaks olemasoleva kinnisvara müügile algas ka Tondi elamukvartali uue etapi eelmüük – aruande avaldamise hetkel on projekti esimeses majas sõlmitud eelmüügilepinguid 31-st korterist 20-le ning teises majas 9-le korterile 31-st.

Üürisegmeni tulu langes 60,6%, kuna ettevõtte on müünud viimaseid müümata üüripindasid. Praeguse seisuga tegeleb ettevõtte üritegevusega minimaalselt, üürides välja müügis olevaid pindu.

Hotelliäris toimus 8,5% tulude kasv, ka kasvas oluliselt ärikasum tänu jätkuvale keskendumisele tegevustõhususele. PK Ilmarine Hoteli täituvus oli 2014. aastal 74%.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest.

Peamised sündmused Eesti segmentis

30. jaanuaril 2014 sõlmisid kontserni kuuluvad tütarettevõtted AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) ühinemislepingu, mille kohaselt AS Pro Kapital Eesti ühendab endaga AS-i Täismaja. Ühendamise eesmärgiks on lihtsustada kontserni struktuuri.

30. jaanuaril 2014 sõlmis kontserni tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks eesmärgiga arendada Tondi elamukompleksi teise etapi esimest osa Tallinnas ning luua õiguslik platvorm kaasinvestori võimaliku osalemise jaoks projektis. 13. märtsil 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35% vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Enne osaluse üleandmist täitis investor lepingus ettenähtud kohustused ja andis OÜ-le Marsi Elu tagamata omanikulaenu summas 1 000 000 EUR, tagasimakse tähtajaga 5 aastat ja intressiga 5% aastas.

26. veebruaril 2014 sõlmisid kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu kortermaja ehitamiseks Tondi Elukvartalis Tallinnas, kusjuures esimese ehitusetapi hind on ligikaudu 3 miljonit eurot. Projekti finantseerimisleping kuni 5 miljoni euro ulatuses sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eestiga 27. märtsil 2014.

14. märtsil 2014 kiitis kontserni aktsionäride erakorraline koosolek heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia emiteerimise tingimused. Uute aktsiate märkimise eeltingimuseks on AS-le Tallinna Moekombinaat tagamata aktsionäri-laenu andmine summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta. Investor ei ole võtnud siduvat kohustust investeeringu tegemise kohta. Investori kaasamise eesmärk on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamise üheks Tallinna juhtivaks kaubanduskeskuseks.

24. märtsil 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti asutamislepingu uue tütarettevõtte OÜ Vene 19 asutamiseks. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks oli üle anda tütarettevõttele Tallinnas Vene tänaval asuv äripind selle edasiseks majandamiseks ning arendamiseks. 25. aprillil 2014 sõlmis kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti müügilepingu oma tütarettevõtte OÜ Vene 19 osaluse täielikuks müügiks OÜ-le Silver Grupp.

24. aprillil 2014 kiitis kontserni tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat aktsionäride koosolek heaks 18 300 000 uue aktsia emissiooni. Aktsionäride otsus vastab 14. märtsil 2014.a. AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt antud heakskiidu tingimustele.

30. aprillil 2014 sõlmisid kontserni kuuluv ettevõtte AS Tallinna Moekombinaat ning AS Nordecon lepingu Tallinnasse Peterburi tee 2 asuvale kinnistule rajatava kaubandus- ning meelelahutuskeskuse ehitussüvendi kaevetööde teostamiseks. Peale 27. mail 2014 ehitusplatsi üleandmist ja lepingu jõustumist alustati kaevetöödega. Tänapäevaks on kaevetööd lõpetatud.

27. mail 2014 lõppes AS Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise esimene emissioon. Märkimisperioodi jooksul kaasas tütarettevõtja 808 800 eurot, millest 612 000 eurot moodustas makse tütarettevõtja B-aktsiate eest ja 196 800 eurot moodustas märkija Fiduciaria Emiliana S.r.l. poolt tütarettevõtjale antud laen.

8. juulil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise teise emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.

4. augustil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise kolmanda emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.

14. oktoobril 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise neljanda ning viimase emissiooni märkimine. Märkimisperioodi jooksul kaasas ettevõtte 457 724 eurot, millest 346 349 eurot moodustas makse ettevõtte B-aktsiate eest ja 111 375 eurot moodustas märkija poolt ettevõttele antud laen. Pärast viimase emissiooni lõppu on kontserni osaluse suuruseks AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitalis 93,1%.

18. novembril 2014 esitas AS Pro Kapital Grupp pakkumise osalemaks „Kopli liinide“ kombineeritud pakkumise esimeses etapis. Tallinna linn müüb „Kopli liinid“ kinnistuid kombineeritud kaheetapilise pakkumise korras. Esimeses etapis esitas AS Pro Kapital Grupp pakkumise vastavalt määratud müügitingimustele, s.h. sisaldas pakkumine kirjalikku nõusolekut müüdava vara ostmiseks vähemalt alghinnaga kokku 1 500 000 eurot, Kopli liinide ala infrastruktuuri oma vahendite arvelt väljaehitamiseks ning võõrandatava ala turvalisuse tagamiseks. Vastavalt „Kopli liinid“ müügitingimustele võib AS Pro Kapital Grupp igal ajal enne lõpliku pakkumise esitamist pakkumisest loobuda.

19. detsembril 2014 teavitas AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Tondi Elukvartalisse rajatava teise eluhoone ehitustöödega alustamist vastavalt poolte vahel 25. veebruaril 2014 sõlmitud ehituslepingule. Teises ehitusetapis valmib 31 korteriga eluhoone, mille valmistähtaeg on 2015. a novembris ning tööde lepinguline maksumus on ligikaudu kaks miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Töödega alustati 2015. aasta esimeses kvartalis.

Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontorikinnisvara arendamist ja üürimist ning rahavoogusid genereerivat hotellikinnisvara haldamist.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulust moodustas aruandeperioodil 15% võrreldes 25%-ga eelmisel aastal. Peamine tulude osakaalu vähenemise põhjus on renditulu tootva tütaretevõtte Pasaules tirdzniecibas centrs "Rīga" SIA müük.

Tulud – Läti, tuhandetes eurodes

	2014	2013	Muutus
Kinnisvara	0	500	-100,0%
Üürimine	70	936	-92,5%
Hotellid	1 440	1 555	-7,4%
Muu	53	109	-51,4%

Kinnisvarasegmendil Lätis puuduvad müüdavad pinnad. Viimased pinnad müüdi 2013. aastal ja seisuga 31. detsember 2014 ei olnud ühtegi elamukinnisvaraobjekti müügis.

2014. aastal lõpetas Ettevõtte kontoriruumide väljaüürimise Elizabetes 2 kontorihoones. Läti tütaretevõtte Pasaules Tirdzniecibas centrs "Rīga" SIA (WTC Riga), mis tegeles kontorite üürimisega, müüdi 1. jaanuaril 2014. Tütaretevõtte müügi tulemusena kahanes renditulu 92,5%.

Hotelliäri tulud vähenesid 2014. aastal 7,4% seoses muutustega Riia hotelliturul. Riias on avatud mitmeid uusi hotelle, mis üritavad meelitada kliente vahendeid valimata, kasutades hinnasõda. Arvestades antud asjaolu on PK Riga Hoteli tulemused suurepärased kuna ärikasum on 2014. aastal suurenenud. Hotelli täituvus oli 2014. aastal 70,9% aastal võrreldes 77,5%-ga aasta tagasi.

Haldusvaldkond annab oma väikese panuse segmendi üldtuludesse. Ettevõtte pakub haldusteenuseid oma üürnikele ja seetõttu on haldustulu üüripinnaga korrelatsioonis.

Peamised sündmused Läti segmendis

1. jaanuaril 2014 viidi lõpule kontserni Läti tütaretevõtte Pasaules tirdzniecibas centrs "Rīga" SIA (WTC Riga) osade müük vastavalt 12. detsembril 2013 sõlmitud lepingule. Pasaules tirdzniecibas centrs "Rīga" SIA tegutses riigile kuuluva büroohoone, asukohaga Elizabetes 2, Riia, haldamise ja

majandamise operaatorina. Müügi tingis kontserni strateegia keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele.

2014. aastal likvideeriti Läti tütarettevõtte PK Latvia SIA, kuna äriühing on võõrandanud jooksva majandustegevuse käigus kõik talle kuulunud korteriomandid ning äriühingul puudub muu aktiivne majandustegevus. Ettevõtte on esitanud taotluse oma Läti tütarettevõtte Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA tegevuse lõpetamiseks samadel põhjustel. Likvideerimisprotsess lõppes aruandejärgsel perioodil.

Leedu

Ettevõtte tegevus Leedus koosneb peamiselt korterite arendusest ja müügist kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Tulud – Leedu, tuhandetes eurodes

	2014	2013	Muutus
Kinnisvara	2 228	1 938	15,0%
Üürimine	107	104	2,9%
Muu	105	98	7,1%

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 24% võrreldes 17%-ga aasta tagasi.

Kinnisvara müük suurenes 15% aastal 2014 võrreldes eelneva perioodiga. 2014. aastal müüdi 5 korterit, 1 äripind, 7 parkimiskohta ja 2 väikemaja. Seisuga 31. detsember 2014 oli Vilniuses veel müügis 11 korterit, 15 äripinda, 6 väikemaja, 15 panipaika ja 89 parkimiskohta.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2014. aastal kasvas üüritulu 2,9%.

Ettevõtte pakub hooldus- ja muid teenuseid oma müüdnud ja üürikorteritele. 2014. aastal kasvas hooldustegevusest saadud tulu 7,1%.

Peamised sündmused Leedu segmendis

2014. aasta veebruaris alustati Vilniuses asuva Šaltinių Namai elamukompleksi uue etapi ehitamist. Uue etapi eelmüük on olnud positiivne – eelmüügi lepingud on sõlmitud 16-le pinnale 19-st K7 hoones ja 12 korterit 44-st on broneeritud K4-1 hoones.

21. mail 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte PK Invest UAB uue ettevõtte Pro Kapital Bonum UAB asutamislepingu. PK Invest UAB uue tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja majandustegevuseks Vilniuses asuva Šaltinių Namai elamukvartalisel kavandatud uue korterelamu arendamine. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on alustada Vilniuses asuva Šaltinių Namai elamukvartalisel kavandatud uue korterelamu arendustegevusega ning luua juriidiline platvorm võimaliku kaasinvestori kaasamiseks projekti.

1. augustil 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte Pro Kapital Bonum ehituslepingu Merko Statyba UAB'ga Vilniuses asuva korterelamu ehitus- ja projekteerimistööde teostamiseks lõppmaksumusega 2,9 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Ehitustöödega alustati 2015. aasta märtsis.

26. septembril 2014 otsustas Leedu Apellatsioonide kohus tühistada esimese astme kohtu otsuse ja tegi uue otsuse – jättis rahuldamata UAB "Gatvių statyba" nõude ja rahuldab kontserni tütarettevõtte PK Invest UAB vastunõude. Lisainformatsioon on lisan 31 Kohtuvaidlused.

26. märtsil alustas AS Pro Kapital Grupp Vilniuses Šaltinių Namai elamukompleksis uue korterelamu ehitustöödega, mille osas sõlmisid kontserni tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB ja UAB Merko Statyba 1. augustil, 2014 ehituslepingu maksumusega 2 900 000 eurot ilma käibemaksuta. Uude hoonesse tuleb 41 korterit ja 3 äripinda müüdava pinnaga kokku 2679 m². Planeeritav ehitusperiood on 15 kuud alates ehitustöödega alustamisest.

Saksamaa

Ettevõtte tegevus Saksamaal hõlmab Bad Kreuznachis asuva PK Parkhotel Kurhausi arendamist ja juhtimist.

Tulud – Saksamaa, tuhandetes eurodes

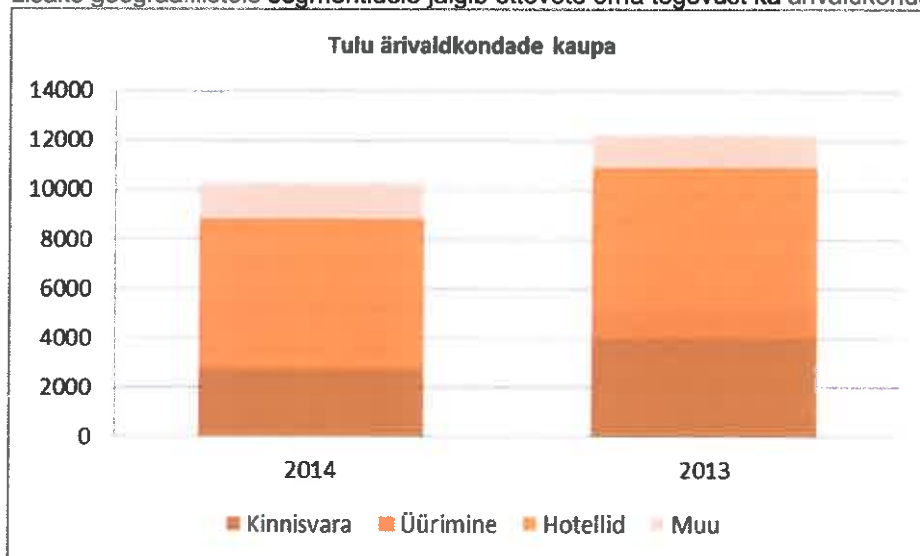
	2014	2013	Muutus
Hotellid	2 927	2 847	2,8%

Saksamaa segmenti osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 28% võrreldes 23%-ga aasta tagasi. PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus suurenes 2014. aastal 4% võrra võrreldes eelneva perioodiga ja moodustas 53,0%.

Saksa segmentis keskendub ettevõtte oma kulude struktuurile ja töötab välja kõige tõhusamad lahendused oma klientide teenindamiseks ning otsib tõhusaid võimalusi oma müügitulu suurendamiseks.

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.



Tulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes

	2014	2013	Muutus
Kinnisvara	2 720	4 011	-32,2%
Üürimine	205	1 111	-81,5%
Hotellid	5 880	5 797	1,4%
Muu	1 530	1 368	11,8%

Tulu kinnisvaravaldkonnas kahanes 32,2%, mis on loomulik areng vähenevate müügiobjektide arvu tõttu. 2014. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 2 036 eurot/m² (2013: 1 706 eurot/m²). Keskmise hinna tõusu mõjutas müük Leedus, kus kinnisvaraturg on tõusvas joones. 2014. aastal müüdi 1 353 m² (2013: 2 455 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate kruntide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2015. aastal jätkab ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müüki ning Tondi elamukvartali eelmüüki Tallinnas ja Šaltinių Namai elamukompleksi eelmüüki Vilniuses.

Üüritulu vähenes 2014. aastal 81,5% võrra. Lätis kontoripindade üürimisega tegelev ettevõtte müüdi 1. jaanuaril 2014. 2014. aastal üüris ettevõtte muugis olevaid pindasid.

2014. aastal opereeris ettevõtte kolme hotelli: PK Ilmarine Hotel Tallinnas, PK Riga Hotel ja PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. Hotelliäri tulud suurenesid 2014. aastal 1,4% - kuigi Riia hotelliturg on pakkunud väljakutset, on Tallinna ja Bad Kreuznachi hotellide tulud eelmise aastaga võrreldes suurenenud.

Täituvus, PK hotellid, %

	2014	2013	Muutus
PK Ilmarine Hotel, Tallinn	73,6%	66,2%	11,2%
PK Riga Hotel, Riia	70,9%	77,5%	-8,5%
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	53,0%	49,0%	8,2%

Tänu hotellide efektiivsele juhtimisele suurenes hotellide ärikasum kokku 10% võrra 2014. aastal. Kuna Saksamaa hotell toodab ainsana kahjumit, keskendub Ettevõtte tõhusa kasumlikkuse ja müügi suurendamise võimaluste rakendamisele Bad Kreuznachi hotellis PK Parkhotel Kurhaus.

Haldustegevus sõltub suuresti ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2014. aastal vähenes hallatav pind ja moodustas 66 718 m² seisuga 31. detsember 2014 (31.12.2013: 78 477 m²). Haldusteenuste üldine kasumlikkus on jäänud samale tasemel kui eelneval aastal.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandi - õigus	Planeeritud maht	Liigitus
Peterburi tee kaubandus-keskus	Kaubandus	Tallinn	96%	GLA 52 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Büroo, kaubandus	Tallinn	100%	GLA 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamu	Tallinn	100%	NSA 115 550 m ² 80 963 m ² elamu 34 587 m ² äri	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamu	Tallinn	65%	NSA 6 594 m ² 6 594 m ² elamu	Varud
Kalaranna piirkond	Elamu	Tallinn	100%	NSA 33 013 m ² 27 600 m ² elamu 5 413 m ² äri.	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamu	Riia	100%	NSA 22 005 m ² 21 009 m ² elamu 1 046 m ² äri	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond	Elamu	Riia	100%	NSA 74 777 m ² 63 857 m ² elamu 10 920 m ² äri	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznesi kvartal	Büroo	Riia	100%	NSA 18 378 m ² 18 378 m ² äri	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamu	Vilnius	100%	NSA 21 150 m ² 18 583 m ² elamu 2 567 m ² äri	Varud, kinnisvarainvesteering

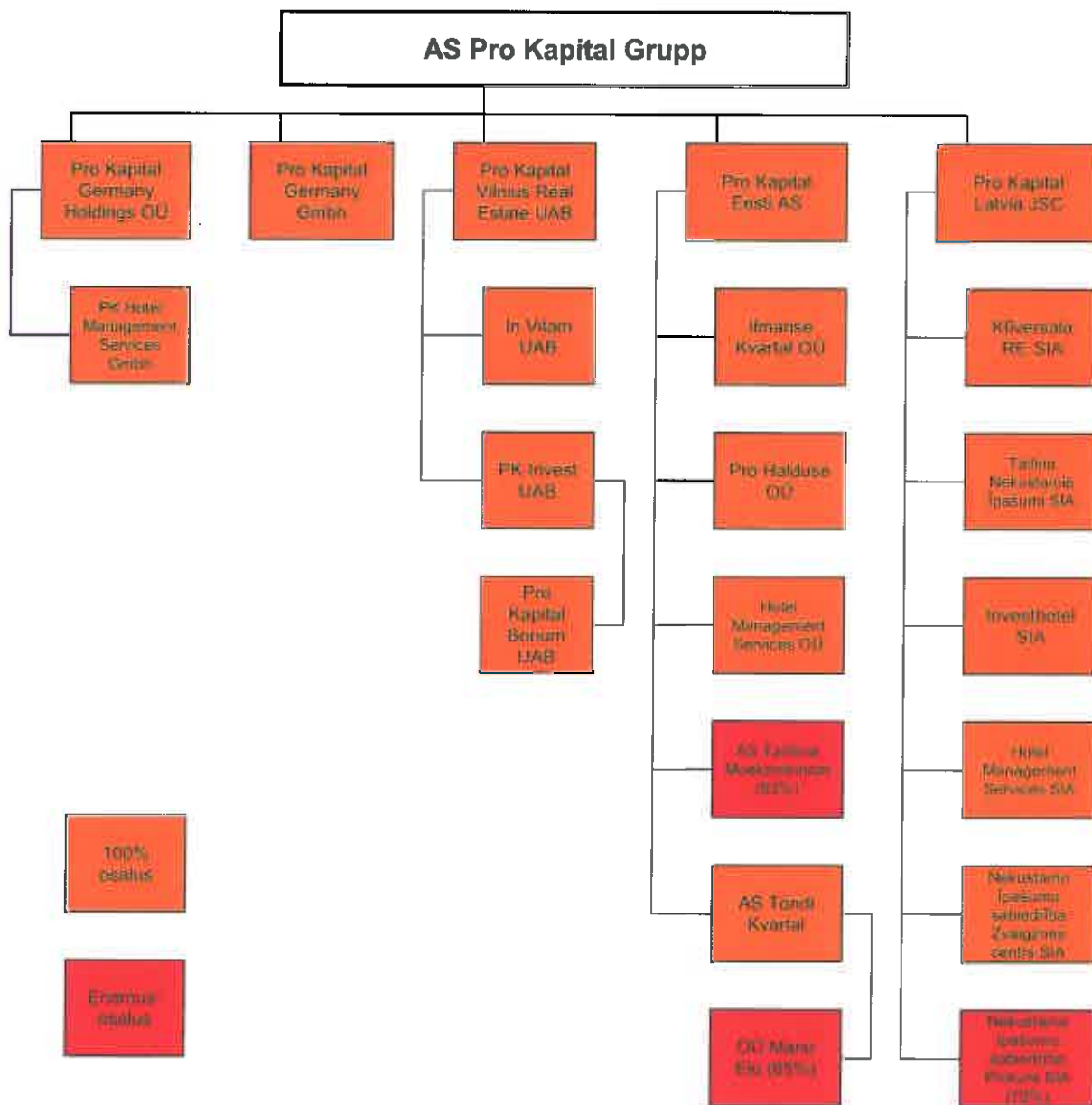
NSA – müüdav netopind, GLA – väljaüritav brutopind, elamu – elamuarendus, kaubandus - kaubanduskinnisvara

Projektide seis:

Peterburi tee kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud. Hoone ehitussüvendi kaevetööd lõpetatud, jätkub pakkumusprotsess ehituse peatöövõtja valimiseks.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud. Projekt ei ole veel käivitunud. Jätkub uue detailplaneeringu väljatöötamine koos linnaga seoses Tallinna Rail Baltica Ühisterminali rajamisega.
Tondi kvartal Marsi 3, 3a, 3b Kalaranna piirkond Tallinase kvartal	Ehitusluba 2. etapi jaoks saadud. Kahe eluhoone eelmüük ning ehitustööd käimas. Detailplaneeringu kehtestamine käimas. Projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks. Arhitektuuriline plaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala piirkond	Uus planeering linna poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering.
Zvaigznesi kvartal	Ehitusluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks väljastatud.
Šaltiniq Namai	1. etapp lõpetatud ja müügis, välja arvatud veel kaks hoonet, mille eelmüük ning ehitustööd alanud. 2. etapi projekteerimine käimas ehitusloa taotlemiseks.

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2014



Aktsiad ja aktsionärid

31. detsembri 2014 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 10 821 315 eurot.

31. detsembri 2014 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 63 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2014:

		Aktsiate arv	Osaluse %
	Aktsionärid		
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	15 061 669	27,84%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 171 606	13,25%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37%
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 168 269	7,70%
6	Anndare Ltd.	3 736 765	6,91%

Juhatus ja nõukogu liikmete osalus seisuga 31. detsember 2014:

Nimi	Ametinimetus	Aktsiate arv	Osaluse %	Vahetusvõlakirjade arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Tegevjuht	87 500	0,16%	0
Allan Remmelkoor	Administratiivjuht	0	0	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0	22 224
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0	0
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	19 522 402*	36,08%	0

* Eespool toodud tabelis käsitletakse järgmiseid aktsiad hr Preatoni kontrolli all olevatena, kuna juhatus on seisukohal, et hr Preatoni suudab kontrollida hääleõiguse kasutamist nimetatud isikute poolt: (a) OÜ Svalbork Invest, Eesti ettevõtte, mida kontrollib pr Evelyn Tihemets, millele kuulub 6 840 368 aktsiat, mis esindavad 12,64% ettevõtte kõikidest aktsiatest, (b) Sueno Latino A.G., a Liechtensteini ettevõtte, mida kontrollib pr Evelyn Tihemets, mis kontrollib 4 528 531 aktsiat, mis esindavad 8,37% ettevõtte kõikidest aktsiatest; (c) 2 507 508 aktsiat, mis esindavad 4,63% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks ollakse Clearstream Banking Luxembourgis avatud esindajakonto kaudu ja mille omanikuks ollakse pr Evelyn Tihemetsa kasuks; (d) 2 696 445 aktsiat, mis esindavad 4,98% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks ollakse Clearstream Banking Luxembourgis avatud esindajakonto kaudu ja mille omanikuks ollakse hr David Trausti Oddssoni kasuks; (e) 1 904 703 aktsiat, mis esindavad 3,52% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks on Katmandu Stiftung, Liechtensteini ettevõtte, mida kontrollib hr Ernesto Preatoni, ja (f) 1 044 847 aktsiat, mis esindavad 1,93% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks on A.F.I American Financial Investments Ltd, Liechtensteini ettevõtte, hr Ernesto Preatoni kasuks.

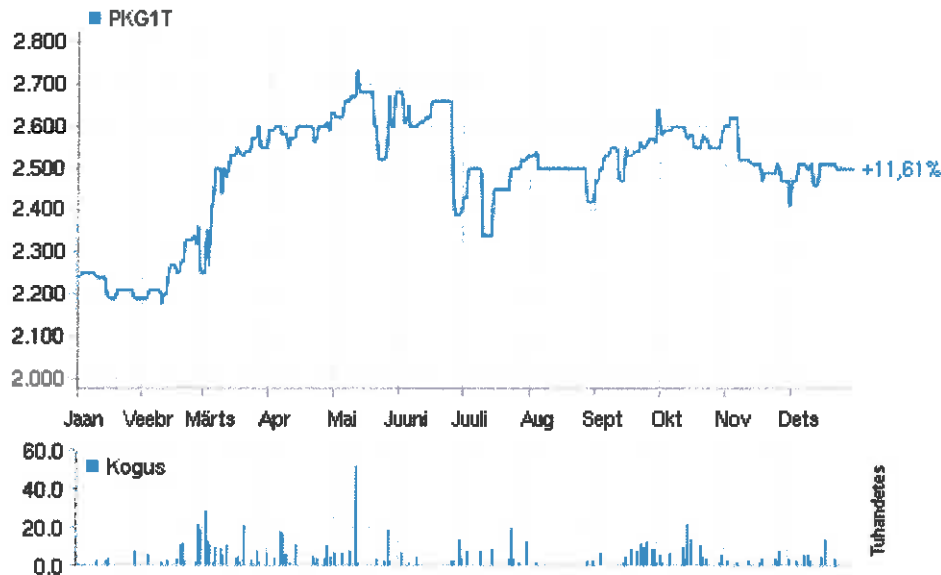
Kasum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta oli 2014. aasta 0,39 eurot/aktsia (2013: -0,05 eurot/aktsia).

Ettevõtte jälgib ka oma netovara näitajat aktsia kohta. 31. detsembri 2014 seisuga moodustas netovara aktsia kohta bilansilises väärtuses 1,59 eurot/aktsia (31. detsembril 2013: 1,20 eurot/aktsia). Netovara

näitajat aktsia kohta on mõjutatud varade reklassifitseerimisest ja ümberhindlusest, mis teostati 2014. aasta lõpus (lisainfot leiab aruande lisadest 10 ja 12).

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud, 1. jaanuar – 31. detsember 2014, NASDAQ Balti Lisanimekiri



23. novembril 2012 noteeriti Ettevõtte aktsiad Tallinna börsi lisanimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2014 kaubeldi ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 2,07–2,73, 31. detsembril 2014 oli sulgemishind 2,50 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 724 tuhande ettevõtte aktsiaga, mille käive moodustas 1,81 miljonit eurot.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 13. märts – 31. detsember 2014 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,06 - 2,71 eurot ning 31. detsembri 2014 kauplemspäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,50 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,425 eurot. Perioodi jooksul moodustas kauplemissaht Classic Xetra keskkonnas 435 tuhat eurot (68 tuhat aktsiat) ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 598 tuhat eurot (71 tuhat aktsiat).

Muud sündmused

Kohtuvaidlused

Aruandeperioodi lõpu seisuga on AS-il Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtetel kokku 3 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul (aastal 2014) jõuti lahenduseni 2 kohtuvaidluses ja algatati 1 uus kohtuvaidlus.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiab käesoleva aruande lisast nr. 31.

Töötajad

2014. aasta lõpus oli AS-is Pro Kapital Grupp tööl 106 inimest võrreldes 108 töötajaga 2013. aasta lõpus. Neist 81 osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2013: 78). Ettevõtja tööjõukulud olid 2014. aastal kokku 2,29 mln eurot võrreldes 2,12 mln euroga 2013. aastal.

Riskid

Ettevõtja peab peamisteks riskideks 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 dünaamikat 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 äriühingu juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 01.01.2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspeksiooni poolt välja antud Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT).

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

Ühingu juhatus esitab järgmise ülevaate Ühingu juhtimistavadest ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

I AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ühing on aktsiaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõrgeim juhtimisorgan.

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

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. Ühing võimaldab aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva. Üldkoosoleku kokkukutsumise teates näitab Ühing e-posti

aadressi, millele aktsionär saab koosolekut puudutavaid küsimusi saata. Vastavalt HÜT-le tagab Ühing põhjendatud küsimustele vastamise kas üldkoosolekul vastava teema arutamise ajal või enne üldkoosoleku toimumist, jättes aktsionäridele mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ühing esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2014. aastal ei esitatud äriühingule küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega.

- 1.1.1. Ühingu 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.
- 1.1.2. Ühing võimaldab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka erakorralise koosoleku toimumisest teatatakse vähemalt 3 nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaaeg. Ühingu esindaja osaleb alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadav.

1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

- 1.2.1. Vastavalt HÜT-le tehakse üldkoosoleku kokkukutsumise teade samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teate üleriigilise levikuga päevalehes, tehes selle samaaegselt kättesaadavaks Ühingu veebilehel, ning samuti avaldatakse teade NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu. Ühingu 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 veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosoleku kokkukutsuva organi. Info koosoleku kohta avaldatakse Ühingu veebilehel.

- 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 muutmise, täiendavate aktsiate või aktsiatega seotud teiste väärtpaberite emiteerimine või erakorralised tehingud, mille sisuks on kogu või enamuse vara või ettevõtte müük või mis on tehtud emitendiga seotud isikuga). Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse. Päevakorraga seotud materjalid tehakse kättesaadavaks äriühingu veebilehe 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. Aktsionäridel võimaldatakse 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.

Ühing on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2014. aastal esitati äriühingule üksnes küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentide väljaselgitamisega. Kuna 2014. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole Ühing avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel.

Aktsionäridele esitatav teave on eesti ja inglise keeles.

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

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab koosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel.

- 1.2.4. Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel 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 emitent sellised ettepanekud enda veebilehel.

Ühing järgib antud soovitusi.

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.

2014. aastal viis Ühing läbi 2 (kaks) aktsionäride koosolekut. Erakorraline aktsionäride koosolek toimus 14. märtsil 2014 ja see peeti eesti keeles ning tõlgiti inglise keelde. Aktsionäride üldkoosolek toimus 20. juunil 2014 ja see peeti eesti keeles ning tõlgiti inglise keelde.

Ühing järgib antud soovitusi ja viib aktsionäride koosolekud läbi eesti keeles koos tõlkega inglise keelde.

HÜT kohaselt ei valita üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

Ühing järgib antud soovitusi. Mõlemal koosolekul valiti koosoleku juhatajaks juriidilise osakonna juhataja Ervin Nurmela.

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

Ühing viis 2014. aastal läbi 2 (kaks) aktsionäride koosolekut.

Erakorraline aktsionäride koosolek toimus 14. märtsil 2014. Nõukogu esimees Emanuele Bozzone ei osalenud sellel koosolekul, kuna oli hõivatud muude töökohustustega. Ühingu esindas ettevõtte juht ja juhatuse esimees Paolo Vittorio Michelozzi.

Aktsionäride üldkoosolek toimus 20. juunil 2014. Koosolekul osalesid juhatuse liikmed Paolo Vittorio Michelozzi ja Allan Remmelkoor, Ühingu nõukogu esimees Emanuele Bozzone, Ühingu finantsjuht Ruta Juzulenaite ja Ühingu audiitor Veiko Hintsov AS-st Deloitte Audit Eesti.

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

Ühing ei ole vastavat soovitusi järginud ja ei kavatsenud soovitusi järgida ja teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet). Soovitusi mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku Ühingu aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu äriühingule juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel.

- 1.3.4. HÜT kohaselt on kasumi jaotamist (või kahjumi katmist) arutatud üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina 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 kontrollitava aktsionäri huvid. Juhatus teeb otsuseid, lähtudes Ühingu ja kõigi aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab äriühingu mõistliku arengu vastavalt kehtestatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et äriühing ja kõik Ühingu kontserni

kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte. Juhatus tagab äriühingu tegevuses ja asjaajamises sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli rakendamise Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus: analüüsib järjepidevalt äriühingu tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske, on koostanud vastavad sise-eeskirjad ning töötab välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised, korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

2.2. Koosseis ja tasu

- 2.2.1. Ühingu juhatuses on kaks juhatuse liiget: Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkoor. Paolo Michelozzi on valitud juhatuse esimeheks. Juhatuse liikmed valib ettevõtte nõukogu, lähtudes nende pädevusest ettevõtte tegevusvaldkonnas, lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust ettevõttele.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni aasta	Liige alates	Ameti-koht	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Itaalia	1961	22.11.2001	Esimees	31.07.2015	87 500
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	17.05.2017	0



Hr Paolo Vittorio Michelozzil on üldharidustunnistus (ehitiste inspekteerija) Itaalia Saronno Collegio Arcivescovilest. Hr Michelozzi on töötanud ettevõttes alates 1994. aastast. Hr Michelozzil on üle 30 aasta pikkused laialdased, erinevate kinnisvaraarenduse projektidega seotud kogemused nii Itaaliast kui ka teistest Euroopa riikidest. Ta oli ka ettevõtte jagunemise tulemusel loodud ettevõtte AS Domina Vacanze Holding juhatuse liige (2011–2012), kontsernist jagunemise käigus eraldunud ettevõtte Domina Vacanze SpA tegevjuht (2005–2008) ja direktorite nõukogu esimees (2008–2012). Hr Michelozzi on olnud ühtlasi Domina Hotel Group SpA juhatuse liige (2008–2010), Hypermarket ASi nõukogu liige (1997–2008) ja SIA PK Investments juhatuse liige (2003–2011). Alates 2006. aastast on hr Michelozzi temale kuuluva ettevõtte SIA PB11 (Läti) juhatuse liige.



Hr Allan Remmelkooril on Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureusekraad väike-ettevõtete ärijuhtimise alal. Hr Remmelkoor on olnud kontsernis juhtival ametikohtadel alates 1997. aastast. Lisaks ettevõttes ja mitmes teises kontserni ettevõttes juhatuse liikmeks olemisele on hr Remmelkoor Hypermarket SIA juhatuse liige ning ta oli ettevõtte jagunemise käigus loodud ettevõtte AS Domina Vacanze Holding juhatuse liige (kuni 2012. aasta maini). Ta on samuti olnud Tallinna Börsil noteeritud ettevõtte AS BALTIKA nõukogu liige (2006–2012) ja SIA PK Investments tegevjuht ja juhatuse liige (2003–2011). Lisaks on hr Remmelkoor mittetulundusühingu Spordiklubi SCHNELLI juhatuse liige.

Nõukogu on eristanud iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused. Kindlaks on määratud juhatuse liikmete vahelise koostöö alused. Vastavalt HÜT-le sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu. Ühing järgib antud soovitusi üksnes osaliselt. Juhatuse liikmel Allan Remmelkooril ei ole ametilepingut Ühinguga. Kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtetel on sõlminud ametilepingu Allan Remmelkooriga. Allan Remmelkoor on ka Eesti ja Läti alamkontserni valdusettevõtete juhatuse liige.

- 2.2.2. HÜT 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.

Ühingu juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse.

- 2.2.3. HÜT 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 emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Juhatuse esimehe Paolo Michelozzi tasu on määratud kindlaks nõukogu poolt ja lepitud kokku ametilepingus, mis on sõlmitud juhatuse esimehega kolmeks aastaks. Juhatuse liikme Allan Remmelkooi tasu on määratud kindlaks juhatuse esimehe poolt ja kinnitatud kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtete nõukogude poolt.

- 2.2.4. HÜT kohaselt on pikaajaliste preemiasüsteemide (nt optsioonid, 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. HÜT kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, emitendi üldkoosolek. Juhatuse liikmetele väljastatud aktsiaoptsioonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek. Aktsiaoptsioonide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole Ühingu väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

- 2.2.6. HÜT 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. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel 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.

Ühing ei järgi antud soovitusi. Äriühingu arvates kahjustaks juhatuse liikmete individuaalsete tasude avaldamine äriühingu huve, muutes need tundlikud andmed kättesaadavaks äriühingu konkurentidele. Sama mitteavaldamise põhimõtet rakendab enamik NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutest. Ühing avaldab äriühingu majandusaasta aruandes kogu kontserni juhatuse ja nõukogu liikmete tasud koondsummana. Lisaks tasule hüvitatakse juhatuse esimehele eluasemekulud Tallinnas.

2.3. Huvide konflikt

- 2.3.1. Juhatuse liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatuse liige ei tee otsuseid, lähtudes enda isiklikest huvidest ega kasuta Ühingu suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides.

HÜT kohaselt teatab juhatuse liige nõukogule ja teistele juhatuse liikmetele huvide konflikti olemasolust enne ametilepingu sõlmimist ning samuti viivitamatult selle hilisemal tekkimisel. Juhatuse 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. Juhatuse liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga antud hetke seisuga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Juhatuse 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 äriühingu ja äriühingu juhatuse liikme vahelised tehingud.

2014. aastal kinnitas nõukogu tehingu juhatuse esimehe Paolo Vittorio Michelozziga, kiites heaks talle või temaga seotud isikule korteri müügi turu tingimustel. Tehing on kinnitatud, kuid ei ole toimunud.

- 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 emitendiga samal tegevusalal.

Ühingu juhatuse liikmed ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis neil on juhatuse liikmetena.

- 2.3.4. HÜT 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 äriühingu sisekontrolli protseduurid, järgib äriühing vastavat soovitusi.

III NÕUKOGU

3.1. Ülesanded

- 3.1.1. Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste äriühingu tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning äriühingu ja kõigi aktsionäride parimates huvides. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle äriühingu strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega äriühingu tegevuse pikaajalise planeerimise. Nõukogu on kinnitanud äriühingu riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu äriühingus ja kõigis äriühingu tütarettevõtetes. Nõukogu kinnitab ka äriühingu aastaeelarve. Nõukogu on aktiivselt arutanud äriühingu arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist. Nõukogu esimees on regulaarselt kontaktis juhatuse esimehega ja arutab äriühingu strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi. Juhatus esimehel on kohustus teavitada nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada äriühingu arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees peab teatama sellest nõukogule ning kutsuma vajadusel kokku nõukogu koosoleku.

- 3.1.2. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust äriühingu strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu äriühingu finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas äriühingut puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud. Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne äriühingu kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen, mõlemad on ettevõtte nõukogu liikmed. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seadusikkusega seotud küsimustes.

Auditikomitee ülesandeks on kontrollida ja analüüsida:

- 1) finantsandmete töötlemist;
- 2) riskijuhtimise ja sisekontrolli tõhusust;
- 3) raamatupidamise aastaaruande ja konsolideeritud aruande auditeerimise protsessi;
- 4) audiitorühingu ja seaduse alusel audiitorühingut esindava vandeaudiitori sõltumatust ja nende tegevuse vastavust audiitoritegevuse seaduse muudele nõuetele.

Auditikomitee on kohustatud andma soovitusi ja tegema ettepanekuid ASi Pro Kapital Grupp nõukogule järgmistes küsimustes:

- 1) audiitorühingu nimetamine ja tagasikutsumine;
- 2) siseaudiitori nimetamine ja tagasikutsumine;
- 3) organisatsioonis esinevate probleemide ja ebatõhususte vältimine ja kõrvaldamine;
- 4) õigusaktide ja kutsetegevuse hea tava järgimine.

3.1.3. 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	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2016	0
Pertti Huuskonen	Soome	1956	13.04.2012	Liige	05.07.2016	0
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2016	0

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.

Hr Pertti Huuskonenil on tehnikateaduste magistri (M.Sc. (Eng.)) ja eMBA kraad. Hr Huuskonenil on laialdased kogemused ühinemiste ja 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 meediaetevõtte Kaleva Oy juhatuse liige, Suomen Hoivatilat Oy (päevahoid ja eakate hooldusteenused) juhatuse esimees ja Päätoimija Oyj (Soomes ja Rootsis tegutsev keskmise suurusega ehitusettevõtte) juhatuse esimees. Hr Huuskonen on Partnera Oy (Soomes tegutsev 180 mln € investeerimisettevõtte) 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 ja lektor (alates 2011) ja Rootsi aukonsul Oulus, Soomes (alates 1997).

Hr Petri Olkinuoral on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr Olkinuoral on pikk ja edukas karjäär Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuhina (2002–2011), laialdased kogemused kinnisvara, omandamiste, rahastamise ja arendustegevuse vallas. Käesoleval ajal on hr. Olkinuora mh. järgmistes ametites: Hr Olkinuora on BPT Nordic Horizon Capital A/S (varahaldur Taanis) (alates 2011) ja Restamax Oyj (noteeritud restorani ettevõtte) aseesimees (alates 2011) ja A-Insinööri Oy (Soome juhtiv inseneribüroo) juhatuse liige (alates 2011), Tapiolan jalkapallstadion Oy (areena arendaja) (alates 2012), Koja-Yhtiöt Oy (hoonete ja laevade ventilatsiooniseadmete tööstuslik tootja) (alates 2004), Rapal Oy (tarkvarafirma) (alates 2002), ja Tampereen Keskusareena Oy (areena arendaja) (alates 2012) ning East Finland Real Estate Oy (outlet keskuse arendaja) juhatuse liige. Ta on ka Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja) nõukogu liige (alates 2013). Hr Olkinuora tegeleb ka oma investeerimistegevusega Forbia Oy's, mis pakub nõustamisteenuseid kinnisvara ja ehitusega seotud ettevõtetes (alates 2011). 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).

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

- 3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

Hr Emanuele Bozzone – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogu liige: AS Tondi Kvartal, AS Tallinna Moekombinaat, ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr Pertti Huuskonen – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

Hr Petri Olkinuora – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

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

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.2.4. HÜT 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.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

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

Nõukogu liikmetele makstakse 25 000 eurot aastas (brutosumma). Nõukogu esimehele makstakse 27 500 eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 600 euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi- ja majutuskulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

- 3.2.6. HÜT kohaselt märgitakse see HÜT aruandes eraldi ära, kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

2014. aastal peeti kokku 7 nõukogu koosolekut. Nõukogu liige Ernesto Achille Preatoni osales 3 koosolekul 7-st. Kõik teised nõukogu liikmed osalesid kõigil toimunud nõukogu koosolekutel.

3.3. Huvide konflikt

- 3.3.1. Nõukogu liikmed väldivad 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.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.3.2. Nõukogu liikme kandidaat teavitab 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.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2014 ei esinenud huvide konflikte.

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

2014. aastal ei esinenud ühtegi tagasiastumist huvide konflikti tõttu. Nõukogu liige hr. Ernesto Achille Preatoni teatas Ühingule oma tagasiastumisest 20. veebruaril 2015. Tagasiastumine ei toimunud huvide konflikti tõttu. Ernesto Achille Preatoni selgitas oma tagasiastumist järgnevalt:

„Pro Kapital on väga hästi juhitud ja kapitaliseeritud ettevõtte, suurepärase arenduste portfoolioga. 31. detsembril 2014 lõppenud kvartalis tehtud varade ümberhindamine turuväärtuse kohaselt ja saavutatud kasum tõendavad, et aastatega omandatud portfoolio on taganud Pro Kapitali pikaajalistele investoritele väga hea kasumi. Minu meelest on Pro Kapital heades kätes ja olen otsustanud Pro Kapitali nõukogust tagasi astuda ja keskendun minu teiste väljaspool Balti riike asuvate projektide arendamisele ning veedan rohkem aega oma perekonnaga.“

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

Ühingu 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 põhikirj. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu reguleerib, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu 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 omandamine või lõppemine teistes ühingutes või
- ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine või
- kinnisasjade või kinnistute võõrandamine, mille väärtus ületab 300 000 eurot, ja (mis tahes väärtusega) kinnisasjade või kinnistute koormamine või
- välisfiliaalide asutamine ja sulgemine või
- investeringute tegemine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud kulutuste summa või
- laenude ja võlakohustuste võtmine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud summa (välja arvatud kontsernisisised laenud), või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisisised laenud).

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

Selline õigus anti 06. veebruaril 2013 aktsionäride otsusega, mille kohaselt nõukogu võib kolme aasta jooksul otsusega kinnitatud põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 5 318 542,20 euro (viie miljoni kolmesaja kaheksateistkümnne tuhande viiesaja neljakümne kahe euro ja kahekümne eurosendi) võrra. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja põhikirjale. Vastav õigus kehtib kuni 05. veebruaril 2016.

Juhatus on äriühingu juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut. Juhatus tegutseb äriühingu juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele. Äriühingut võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatusel liige üksinda. Juhatus nimetab ja vabastab äriühingu 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 äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu 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 juhatusel 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. Juhatus ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle. Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka äriühingu töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja eeskirjad siseringi deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isikud, kes tegelevad insaiderite registriga.

V TEABE AVALDAMINE

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

Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu kodulehele aktsionäride ja investorite teavitamiseks korral läbi börsi. Äriühingu kodulehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab investorikalendri börsi kaudu ja oma kodulehel.

- 5.2. 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;
 - juhatusel ja nõukogu koosseis;
 - andmed audiitori kohta;
 - majandusaasta aruanne;
 - vahearuanded;
 - aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
 - muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab vajaliku info oma kodulehel. Äriühingu teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

- 5.3. HÜT 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 Tavast kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavast nõutud asjaolusid.

Ühing järgib antud soovitusi ja lisab majandusaasta aruandesse ülevaate Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 5.4. HÜT 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 sisetabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viivitamata pärast üldkoosoleku toimumist. Äriühing ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud äriühingu aktsiate noteerimisel ajal või pärast seda.

Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega äriühing 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 kavatseb pidada ärialaseid läbirääkimisi. Sellisel juhul allkirjastab äriühing alati mitteaavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringi tehingute tarvis. Äriühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

- 5.5. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse 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.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

VI FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

- 6.1.1. HÜT kohaselt avalikustab emitent igal aastal 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.

Ühing järgib antud soovitusi.

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

Puuduvad äriühingud, milles Ühingul on osalus ja mis ei kuulu kontserni äriühingute hulka.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

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 emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab. Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid.

Ühing järgib antud soovitusi.

AS Deloitte Audit Eesti valiti ettevõtte audiitoriks 2014. majandusaastal. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütaretevõtete audiitorkontrolli eest 2014. majandusaastal on 52 000 eurot (ilma käibemaksuta).

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitoriteenuse 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 sõltumatusele 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.

Ühing järgib antud soovitusi.

- 6.2.3. Audiitorite rotatsiooni korraldamisel lähtub emitent Finantsinspektsiooni 24. septembri 2003. a juhendist "Riikliku finantsjärelevalve teatud subjektide audiitorite rotatsioon".

Alates Ühingu aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib Ühing antud soovitusi.

- 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 emitendile koos audiitori järeldusotsusega. Audiitor ei kajasta märgukirjas asjaolusid, mida juhatus on Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitanud.

Ühing järgib antud soovitusi.

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

Ühingu 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 juhatus 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 arusaamisel;
- enda arvamuse ühekordsete kirjete, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestuspõhimõtte ja selle mõju kohta;
- enda arvamuse tehtud finantsprognooside ja eelarve kvaliteedi kohta.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

VII PERSONALIPOLIITIKA

- 7.1. Ettevõtte personalipoliitika eesmärgiks on tagada ettevõtte strateegiliste eesmärkide elluviimine kõikide töötajate poolt ning saavutada hinnatud tööandja maine. Ettevõtte kasutab nii ettevõttesiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse, kuid vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba ettevõttes töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, kontserni infovahetuse ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad õppivat organisatsiooni eesmärgiga jääda konkurentsivõimeliseks tööandjaks. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

VIII DIVIDENDIPOLIITIKA

- 8.1. Ettevõtte on ajalooliselt rahastanud oma tegevust peamiselt oma jaotamata kasumi arvelt. Seega on dividendimaksud olnud minevikus piiratud. 1998. aasta eest maksti dividende summas 345 123 eurot ja 2004. aasta eest maksti dividende summas 2 039 501 eurot. Ettevõtte ei saa tagada dividendide maksmist tulevikus ega nende suurst dividendide maksmise korral. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamine ja maksmine ning nende suurus sõltuvad ettevõtte tegevustulemustest, finantsseisundist, rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ja muudest asjaoludest, mida juhtkond peab sel ajal asjakohaseks. Lisaks sellele teeb juhtkond üksnes ettepaneku jaotatavate dividendide suuruse kohta. Nõukogul on õigus muuta sellist ettepanekut ja ettepaneku kinnitab lõplikult aktsionäride üldkoosolek.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2014. 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
Juhatuse esimees



17. aprill 2015

Allan Remmelkoor Tegevjuht
Juhatuse liige

17. aprill 2015

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	8	1 881	2 759
Lühiajalised nõuded	9	2 463	2 738
Varud	10	14 535	45 587
Käibevara kokku		18 879	51 084
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		150	168
Edasilükkunud tulumaksuvara	26	0	540
Materiaalne põhivara	11	17 619	20 221
Kinnisvarainvesteeringud	12	88 110	26 001
Immateriaalne põhivara		273	280
Põhivara kokku		106 152	47 210
VARAD KOKKU	6	125 031	98 294
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	16 348	11 730
Ostjate ettemaksud		1 548	501
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	4 761	2 133
Maksukohustused		177	189
Lühiajalised eraldised		5	47
Lühiajalised kohustused kokku		22 839	14 600
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	13 430	17 040
Pikaajalised võlad tarnijatele		79	54
Edasilükkunud tulumaksukohustus	26	2 744	1 758
Pikaajalised eraldised		151	147
Pikaajalised kohustused kokku		16 404	18 999
Kohustused kokku	6	39 243	33 599
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	19	10 821	10 821
Ülekurss	19	1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital	19	1 064	1 064
Ümberhindluse reserv	19	9 389	11 330
Realiseerimata kursivahed		-143	-1 277
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		39 778	42 378
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		21 381	-2 600
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		83 764	63 190
Mittekontrolliv osalus	20	2 024	1 505
Omakapital kokku		85 788	64 695
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		125 031	98 294

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2014	2013
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Äritulud			
Müügitulu	6, 21	10 335	12 287
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	22	-7 756	-9 199
Brutokasum		2 579	3 088
Turustuskulud	23	-530	-420
Üldhalduskulud	23	-5 160	-4 606
Muud äritulud	24	29 050	410
<i>sh kasum õiglase väärtuse hindamise muutusest</i>	24	28 611	0
Muud ärikulud	24	-80	-167
Ärikasum (-kahjum)	6	25 859	-1 695
Finantstulud	25	45	447
Finantskulud	25	-2 761	-1 414
Kasum (kahjum) enne maksustamist		23 143	-2 662
Tulumaks	26	-1 908	84
Aruandeperioodi kasum (kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest		21 235	-2 578
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)		21 235	-2 578
Aruandeperioodi kasumi (kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja		21 381	-2 600
Mittekontrolliv osalus		-146	22
Tulumaksujärgne muu koondkasum (-kahjum)			
Objektid, mida edaspidi klassifitseeritakse kasumiaruanandes			
Valuutakursi vahed välistehingutest		1 134	-64
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruanandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		-1 941	0
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku		20 428	-2 642
Aruandeperioodi koondkasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja osa		20 574	-2 664
Mittekontrolliva osaluse osa		-146	22
Kasum (-kahjum) aktsia kohta			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	0,39	-0,05
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	0,39	-0,05
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	0,39	-0,05
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	0,39	-0,05

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2014	2013
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		21 235	-2 578
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	11	794	794
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	-31 696	85
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		-7	-4
Kahjum põhivara allahindlusest	11	1 946	0
Kasum/ kahjum tütarettevõtete müügist	7	-19	0
Finantstulud ja -kulud		1 518	1 329
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	1 526	-176
Valuutakursi muutuse kahjum		1 134	64
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		-32 408	-738
Muutused käibevahendites:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	275	460
Varude muutus	10	31 052	2 604
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		3 664	-126
Eraldiste muutus		-38	-1 972
Põhitegevuse rahavood kokku		-1 069	-258
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-171	-47
Laekunud materiaalse põhivara müügist		11	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-822	-302
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12	0	318
Laekunud tütarettevõtete müügist	7	146	0
Laekunud intressid		61	17
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-775	-4
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktiivkapitali suurendamine	19	0	1 658
Laekunud mittekontrolliva osaluse muutusest		958	0
Laekunud võlakirjade emissioonist	18	600	1 640
Vahetusvõlakirjade tagasiost	18	-53	0
Saadud laenud		3 448	2 930
Saadud laenude tagasimaksud		-2 840	-2 757
Makstud intressid		-1 147	1 157
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		966	2 314
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-878	2 052
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	2 759	707
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	1 881	2 759

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktia- kapital	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnis- vara ümber- hindluse reserv	Realiseeri- mata kursi- vahed	Jaotamata kasum	Ettevõtja aktsionä- ride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Kokku
1. jaanuar 2013	10 637	0	0	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748
Aktiakapitali suurendamine, 15. mai 2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-69	-69
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	665	665
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-1 941	1 134	21 381	20 574	-146	20 428
31. detsember 2014	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788

Varade ümberhindlusreserv vähenes seoses Saksa hotelli vara väärtuse langusega. Täiendav info on leitav lisas 11.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi Emaettevõtja) ja tema tütaretevõtjate (edaspidi koos Grupp või Ettevõtja) 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 17. aprillil 2015.

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 ja Ettevõtja tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal.

Alates 23. novembrist 2012 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis.

Seisuga 31. detsember 2014 on Ettevõtja põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Asukohariik	Osalus	
		31.12.2014	31.12.2013
Clearstream Banking Luxembourg S.A	Luksemburg	27,84%	22,37%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	13,25%	13,50%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,64%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,37%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	7,70%	8,09%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,91%	6,08%

Konsolideeritud majandusaasta aruande sissejuhatuses on välja toodud Ettevõtja registreeritud aadress. Ettevõtja ja tema tütaretevõtjate (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

2014. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleval perioodil kehtivad standardid ja tõlgendused.

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt avalikustatud ja Euroopa Liidus vastu võetud kehtivate standardite muudatused, mida rakendati käesoleval perioodil, on järgmised:

- **IFRS 10 "Konsolideeritud finantsaruanded"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IFRS 11 "Ühised ettevõtmised"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IFRS 12 "Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

- **IAS 27 (muudetud 2011) "Konsolideerimata finantsaruanded"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 28 (muudetud 2011) "Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **Muudatused IFRS 10 "Konsolideeritud finantsaruanded", IFRS 11 "Ühised ettevõtmised" ja IFRS 12 "Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine"** – ülemineku juhised, vastu võetud Euroopa Liidus 4. aprillil 2013 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **Muudatused IFRS 10 "Konsolideeritud finantsaruanded", IFRS 12 "Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine" ja IAS 27 (muudetud 2011) "Konsolideerimata finantsaruanded"** – investeerimisettevõtted, vastu võetud Euroopa Liidus 20. novembril 2013 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 32 "Finantsinstrumendid: esitamine" muudatused** – finantsvarade ja –kohustuste tasaveldamine, vastu võetud Euroopa Liidus 13. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 36 "Varade väärtuse langus" muudatused** – mitte-finantsvara kaetava väärtuse avalikustamine, vastu võetud Euroopa Liidus 19. detsembril 2013 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 39 "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" muudatused** – muudatused tuletis-instrumentide kajastamises ja riskimaandamise arvestuses, vastu võetud Euroopa Liidus 19. detsembril 2013 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda).

Nende muudatuste rakendamine kehtinud standarditele ei ole toonud kaasa olulisi muudatusi Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtetes.

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

Käesolevate finantsaruannete kinnitamise kuupäeva seisuga on Euroopa Liit võtnud vastu järgnevad standardite parandused ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS täiendused (2010 – 2012)“** on seotud iga-aastase IFRS parendusprojektiga (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 ja IAS 38), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 17. detsembril 2014 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. veebruaril 2015 või pärast seda),
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS täiendused (2011 – 2013)“** on seotud iga-aastase IFRS parendusprojektiga (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 ja IAS 40), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 18. detsembril 2014 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2015 või pärast seda),
- **IAS 19 „Hüvitised töötajatele“ muudatused** – kindlaksmääratud hüvitistega plaanid, vastu võetud Euroopa Liidus 17. detsembril 2014 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. veebruaril 2015 või pärast seda),
- **IFRIC 21 „Maksud“**, vastu võetud Euroopa Liidus 13. juunil 2014 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 17. juunil 2014 või pärast seda),

IASB poolt välja antud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud.

Euroopa Liidus vastu võetud IFRS standardid ei erine käesoleval hetkel oluliselt Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board, IASB) poolt rakendatud standarditest, välja arvatud järgnevad standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida Euroopa Liit ei ole heaks kiitnud (rakendamise kuupäev kehtib IFRS-le tervikuna):

- **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda);
- **IFRS 14 „Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine“ muudatused** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või pärast seda);

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

- **Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“ muudatused** – varade müük või panustamine investori ja tema sidusettevõtte või ühissetvõtte vahel (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“, IFRS 12 „Muudes üksustes olevate osaluste avalikustamine“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“** – Investeeringud: Konsolideerimise erandi rakendamine (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“ muudatused** – ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestamine (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused** – avalikustamise algatus (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 38 „Immateriaalsed varad“ muudatused:** aktsepteeritavate amortisatsioonimeetodite täpsustamine (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ muudatused** – põllumajandus: kandvad taimed (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“ muudatused** – kapitaliosaluse meetod eraldiseisvates finantsaruannetes (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS täiendused (2012 – 2014)“** on seotud iga-aastase IFRS parandusprojektiga (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 ja IAS 34), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda),

Ettevõtja hinnangul ei too nende standardite rakendamine ning olemasolevate standardite ja tõlgenduste muudatused kaasa olulist mõju Ettevõtja finantsaruannetele nende esialgse rakendamise perioodil.

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 soetusmaksumusest, va teatud materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglases väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate ettevõtjate (tütarettevõtjad) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui Emaettevõtja:

- Omab mõju investeerimisobjekti üle;
- On mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvatest tuludest;
- Omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.

Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülalnimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused hindab Emaettevõtja uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

Tütarettevõtja konsolideerimine algab kui Emaettevõtja omandab kontrolli tütarvõtja üle ja lõpeb kui Emaettevõtja kaotab kontrolli tütarvõtja üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarvõtjate tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtjate koondkasum jaotatakse Emaettevõtja omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarvõtjate finantsaruannetes korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

Grupi osaluste muutused olemasolevates tütarvõtjates

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

Kui Grupp minetab kontrolli tütarvõtja üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarvõtja varade (sh firmaväärtus) ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarvõtja varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglases väärtuses ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks Grupp vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRS-ides ettenähtud korras). Kontrolli minetamise hetkel endisesse tütarvõtjasse allesjäänud investeeringu õiglane väärtus loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtja või ühisettevõtja soetusmaksumuseks.

3.4 Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. 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 summamana. 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, ning varad või kohustused, mis on seotud omandatava töötajate hüvitiste kokkulepetega mis kajastatakse ja mõõdetakse kooskõlas vastavalt IAS-iga 12 ja IAS-iga 19;
- kohustused ja omakapitaliinstrumentid, mis on seotud omandava aktsiapõhise maksetena antava hüvede asendamisega omandaja aktsiapõhise maksetena antavate hüvedega ja mida mõõdetakse kooskõlas IFRS-iga 2 *Aktsiapõhine makse* omandamise kuupäeval; ja
- põhivarad (või lõpetatavad grupid), mis on liigitatud müügiks hoitavaks vastavalt IFRS-ile 5 *Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad*, mida mõõdetakse kooskõlas selle standardiga.

Väärtust, 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 tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kaotamise võimaluste

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglases väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

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 hetkel õiglases väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglases väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatust, kajastatakse tagasiulatavalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglases 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 kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad* tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

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

Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduv osas üles eraldis. Selline eraldis korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülalpool). 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

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses (vt lisa 3.4 ülalpool), millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel igale Grupi raha teenivale üksusele (või raha teenivate üksuste gruppidele), mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest.

Raha teeniva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil või sagedamini, kui esineb märke, et üksuse väärtus võib olla langenud. Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui jääkmaksumus, hinnatakse esmajärjekorras alla iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõikide üksusesse kuuluvate varade jääkmaksumused. Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumiaruandes. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumiaruandesse.

3.6 Välisvaluutad

Grupiettevõtjate konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpannga valuutakurssidele. Mitte-monetaarsed õiglases väärtuses kajastatavad bilansikirjed arvutatakse ümber nende väärtuse määramise ajal kehtinud kursside alusel. Soetusmaksumuses kajastatavaid mitte-monetaarseid bilansikirjeid valuutakursi muutuste suhtes ümber ei arvutata.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna, välja arvatud:

- välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenude intressikulu korrigeerimisena;
- kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutel; ja
- kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustustelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustuse arveldamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

Konsolideerimisel arvutatakse Grupi välismaiste äriüksuste varad ja kohustused ümber eurodesse aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Juhul, kui vaadeldaval perioodil esineb valuutakursside suuri kõikumisi, kasutatakse tehingupäevadel kehtinud valuutakursse. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud muus koondkasumis ja omakapitalis (omistatakse vastavalt vajadusele mittekontrollivatele osalustele).

Välismaise äriüksuse võõrandamisel (ehk Grupi kogu osaluse võõrandamisel välismaises äriüksuses või võõrandamisel, millega kaasneb välismaist äriüksust sisaldava tütarettevõtja üle kontrolli kaotamine) klassifitseeritakse selle üksusega seotud omakapitalis kajastatud kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

Samuti juhul kui välismaise äritegevus asukohariigis võetakse arvestusvaluutana kasutusele euro, klassifitseeritakse selle asukohaga seotud omakapitalis kajastatud proportsionaalne kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

Lisaks sellele omistatakse tütarettevõtja osalisel võõrandamisel, mille käigus Grupp tütarettevõtja üle kontrolli ei kaota, valuutakursi vahede kumulatiivse summa proportsionaalne osa ümber mittekontrollivatele osalustele ning seda ei kajastata kasumiaruandes. Mis tahes muul osalisel võõrandamisel klassifitseeritakse valuutakursivahede kumulatiivse summa proportsionaalne osa ümber kasumiaruandesse.

Välismaise ettevõtja soetamisel tekkinud varade ja kohustuste õiglase väärtuste muutusi käsitletakse välismaise ettevõtja varade ning kohustustena ning need konverteeritakse aruandeperioodi lõpu kuupäeva kursiga. Tekkinud kursivahed kajastatakse muus koondkasumis ja omakapitalis.

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

(eurodes)	31.12.2014	2014 keskmine	31.12.2013	2013 keskmine
Läti lant (LVL)*	0	0	1,42287	1,42552
Leedu lant (LTL)	0,28962	0,28962	0,28962	0,28962

* Läti ühines euroga 1. jaanuarist 2014.

3.7 Raha ja rahavood

Raha saldo finantsseisundi aruandes ja 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 tulude ja kulude (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 konkreetset igas sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Note

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

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

Kinnisvaraobjektid, mis on kajastatud varude all, klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks juhul, kui nimetatud vara ei vasta enam varude definitsioonile ja on toimunud vara kasutusotstarbe muutus, mille tulemusena hoitakse seda peamiselt väärtuse tõusu eesmärgil.

3.9 Materiaalne põhivara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, 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 piisava korrapärasusega, 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. Ümberhinnatud ehitise müügi või mahakandmise korral, kantakse omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindluse reservi jääk otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

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

Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara (välja arvatud maa) soetusmaksumus või hinnanguline väärtus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarse amortisatsiooni meetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimäärad vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest 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 müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

Aastased 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 ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

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

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades

diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasest väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamises eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus 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 (välja arvatud firmaväärtus)

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

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumit ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumit arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatu elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumit 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.

Äriühenduse käigus omandatud immateriaalne vara, mida kajastatakse firmaväärtusest eraldi, võetakse esialgselt arvele omandamise kuupäeval määratud õiglasest väärtuses (mida käsitletakse nende varade soetusmaksumusena). Edaspidi kajastatakse äriühenduse käigus omandatud immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumit 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 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. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste grupile, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

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

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügi- kulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

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. Kahjumit vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitletakse ümberhindluse vähendamisenä (vaata Lisa 3.9 ülalpool).

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

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 (vaata Lisa 3.9 üleval).

3.13 Investeeringud tütarettvõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes)

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

3.14 Finantsinstrumendid

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

Finantsvarade ja –kohustuste arvelevõtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või –kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja –kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või –kohustusega, kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, (ii) lunastustähtjani hoitavad investeeringud, (iii) müügil valmis finantsvarad ning (iv) laenud ja nõuded. Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning see määratakse esmakordsel kajastamisel. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse või nende kajastamine 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 konkreetsel turul.

Efektive intressimäära meetod

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

Tulu kajastatakse võlainstrumendi sisemise intressimäära alusel, va finantsvarad mida liigitatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad


Finantsvarad liigitatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks kui see on liigitatud kauplemiseesmärgil hoitavaks või esmasel kajastamisel määratletud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav 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 kasuvõtmise kohta; või
- tuletisinstrument, mis ei ole määratletud ega efektive riskimaandamisinstrument.

Finantsvarad, va kauplemise eesmärgil hoitavad finantsvarad, võidakse esmasel kajastamisel määratleda kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, kui:

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

- see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul esineks; või
- finantsvarade, -kohustuste või nende mõlema rühma juhitakse ja selle tulemuslikkust hinnatakse õiglase väärtuse alusel vastavalt dokumenteeritud riskijuhtimise või investeerimise strateegiale ning informatsiooni rühma koha antakse Grupi siseselt sellel alusel Ettevõtja juhtkonna võtmeisikutele; või
- see on ühest või enamast varjatud tuletisinstrumentidist koosneva segainstrumenti osa ning IAS 39 kohaselt on lubatud segainstrumenti (vara või kohustust) tervikuna kajastada õiglases väärtuses läbi muutustega kasumiaruandes.

Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad kajastatakse õiglases väärtuses, mille ümberhindlusel tekkivad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kasumiaruandes kajastatav ümberhindluse kasum või -kahjum sisaldab finantsvaralt teenitud dividende ja intresse ning see kajastatakse kasumiaruande real „muud tulud ja kulud“.

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, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus.

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) õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses. Müügivalmis finantsvarad, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglases väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärset mõõta.

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 ümber kasumiaruandesse.

Müügivalmis monetaarsete finantsvarade raamatupidamisliku jääkväärtuse muutused, mis tulenevad valuutakursside (vt allpool), sisemise intressimäära meetodi abil arvatud intressitulu ja müügivalmis omakapitaliinvesteeringute dividendide muutustest, kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused müügivalmis monetaarsete finantsvarade raamatupidamisliku jääkväärtuse muutused kajastatakse muus koondkasumis ja summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Kui investeering lõpetatakse või mille väärtus on langenud, klassifitseeritakse varem investeeringu ümberhindlus-reservis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum ümber kasumiaruandesse.

Dividendid müügivalmis monetaarsete finantsvaradelt kajastatakse kasumiaruandes, kui Grupil on õigus dividende saada.

Välisvaluutas kajastatud müügivalmis monetaarsete finantsvarade õiglase väärtus määratakse selles välisvaluutas ja arvutatakse ümber aruandeperioodi lõpul kehtinud kursi alusel. Valuutakursside kasumid ja kahjumid, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse monetaarse vara korrigeeritud soetusmaksumuse põhjal. Muud valuutakursside kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis.

Müügivalmis omakapitaliinstrumentid, millega aktiivsel turul ei kaubelda ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset mõõta, ning finantsinstrumentid, mis on omavahel seotud ning mille arveldamine sõltub sellistest omakapitaliinstrumentidest, kajastatakse iga aruandeperioodi lõpul soetusmaksumuses, millest on lahutatud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid.

Laenuid ja nõuded

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

Intressitulust arvestatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit välja arvatud lühiajalised nõuded, mille puhul on diskonteerimise mõju väheoluline.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hinnatakse, kas on tõendeid, mis viitavad finantsvarade, mis on muud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võimalikule väärtuse langemisele. 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 tulevase 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 jätmine 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 eraldivõetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Objektiivne tõend nõueteportfelli väärtuse languse kohta on näiteks Grupi eelnev kogemus seoses nõuete laekumisega, milleks võib olla kas hilinenud – tavapäraselt 180-päevast krediidiperioodi ületanud – maksete suurenenud osakaal, samuti olulised muudatused kas riigi või kohaliku majanduskeskkonna tasemel, mis võivad mõjutada nõuete laekumist.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimääraga.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud sarnaste finantsvarade turuinformatsioonil põhineva tootlusega.

Finantsvara raamatupidamislikku väärtust vähendatakse vara väärtuse langusest tekkinud kahju võrra otse, välja arvatud nõuded ostjate vastu, mille raamatupidamislikku maksumust vähendatakse allahindluse konto kasutamise kaudu. Kui nõuded ostjate vastu hinnatakse lootusetuks, kantakse need allahindluse kontole. Mahakantud summade hilisemad laekumised krediteeritakse allahindluse kontole. Allahindluse konto raamatupidamisliku väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Kui müügivalmiks liigitatud finantsvara väärtus on langenud, klassifitseeritakse eelnevalt muus koondkasumis kajastatud kasumid ja kahjumid ümber kasumiaruandesse.

Kui järgneval perioodil korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade 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 läbi kasumiaruande sellises ulatuses, et vara väärtuse languse tühistamise päeval ei ületaks investeeringu raamatupidamislik väärtus korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust poleks kajastatud.

Müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid, mida on eelnevalt kajastatud kasumiaruandes, ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite õiglane väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja investeeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtpaberite õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus 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 osapooltele. Sellisel juhul, kui Grupp ei kannab üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvates riskidest ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab Grupp finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustused. Sellisel juhul, kui Grupp säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab Grupp finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse, saadud ja saadaoleva tasu ning kõikide muus koondkasumis ja omakapitalis kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summade vaheline erinevus kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks Grupil säilib optioon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks) jaotab Grupp finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel nende osade suhtelisele õiglaste väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning enam mittekajastatava osa eest saadud tasu ja sellisele osale omistatud, muus koondkasumis kajastatud, kumulatiivse kasumi või kahjumi summa vahel kajastatakse kasumiaruandes. Muus koondkasumis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jaotatakse edasikajastatava ja enam mittekajastatava osa vahel nende osade suhteliste õiglaste väärtuste alusel.

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

Omakapitaliinstrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste mahaarvamist. Väljastatud omakapitaliinstrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtja enda poolt väljastatud omakapitaliinstrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide ostult, müügit, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Liitinstrumentid

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

Grupi poolt emiteeritud liitinstrumentide osad (vahetusvõlakirjad) on klassifitseeritud eraldi finantskohustuste ja omakapitalina, vastavalt nende lepinguliste kokkulepete olemusele ning finantskohustuse ja omakapitaliinstrumentide definitsioonidele. Vahetusõigus, mis viiakse läbi kindla rahasumma või muude finantsvarade vahetamisena kindla arvu Ettevõtja omakapitaliinstrumentide vastu, on

omakapitaliinstrument. Ettevõtja on emiteerinud vahetusvõlakirju, mida on võlakirja hoidja soovil vahetada aktsiate vastu. Ettevõtja on sellised vahetusvõlakirjad kajastanud finantskohustusena.

Emiteerimise päeval hinnatakse kohustusekomponendi õiglast väärtust, kasutades sarnaste mitte-konverteeritavate instrumentide turul kehtivaid intressimäärasid. See summa kajastatakse kohustusena korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, kuni võlakirja konversiooni või instrumendi aegumistähtjani. Vahetusvõlakirjade emiteerimisega seotud tehingukulud kajastatakse kohustuse raamatupidamisliku maksumuse hulgas ning amortiseeritakse vahetusvõlakirja kehtivusaja jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit. Vahetusvõlakirjade aruandeperioodi intressikulu kajastatakse kasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Finantskohustused

Finantskohustused liigitatakse kas „finantskohustused õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande” või „muud finantskohustused”. Kõik Ettevõtja finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused”.

Muud finantskohustused

Muud 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 komponentideks, 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 otsustarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

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 usaldusväärselt 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 õiglasest väärtusest. 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 usaldusväärselt 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 Gruppi kuuluvate ettevõtjate põhitegevusega.

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 usaldusväärselt mõõta).

Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et Grupp saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksumusega esialgsel arvelevõtmisel.

3.21 Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulu

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

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 õiglasest väärtusest või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtusest, 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 perioodil 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 MaksustamineEesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavalt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. 2014 aasta maksumäär oli 21/79 maksustatavalt summalt. Alates 1.jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt.

Tuleneval eeltoodud maksustamise põhimõtetest 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. Väljamaksetega kaasnev tulumaks kajastatakse

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud tütarettevõtjad

Grupi tütarettevõtjate teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumääradele. 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 Segmentiaruandlus

IFRS 8 *Tegevussegmentid* kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtja poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Peamiseks segmenteerimise aluseks on riigipõhisus. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Peamine kriteerium tegevussegmentide jälgimiseks on järgmine: grupivälist müügitulu, näitajat EBIT, teenitud puhaskasumit ja koguvarasid.

3.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevate majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

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.

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

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 (vt. Lisa 10, 11 ja 12). Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

AS Deloitte Audit Eesti

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.

2014. aasta lõpus otsustas Ettevõtja vaadata üle oma kinnisvara, lähtudes lühi- ja pikaajalist arenduse strateegiast. Senimaani oli mitmed kinnitud kajastatud varudena soetusmaksumuses. Peale strateegia ülevaatamist kinnisvara, mida ei arendata lähimate aastate jooksul, kajastati ümber kinnisvarainvesteeringuna põhivara sektsioonis.

Strateegia ülevaatamisel võttis Ettevõtja arvesse järgmisi asjaolusid, millel oli määrav tähendus osa varde ümberklassifitseerimisel:

- Viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Ettevõtjal puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt eeloleva viie aasta jooksul;
- varade osas puudub tegevuskava nende müümiseks lähitulevikus;
- varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse tõusu eesmärgil;
- keskmine Ettevõtja tegevustsükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enam aasta perspektiivile.

Ümber klassifitseeritud varad on: Tallinnas Tondi Kvartali arendusetapid 2-4 ja Kalaranna arendus. Riias Kliversala arenduse teine etapp, Tallina tänava arendus ja Zvaigznes keskuse arendus ning Vilniuses Šaltinių Namai arenduse teine etapp.

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. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele (vt lisa 9).

Grupil võib olla nõudeid, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole proviseeritud. 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.

Kinnisvaraobjektid, mis on ostetud ja arendatud müügiks, kajastatakse finantsseisundi aruandes varudena. Selliste varade väärtuse hindamisel võtab juhtkond arvesse bilansipäeva 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 varad alla nende netorealiseerimisväärtuseni. Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Grupp atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid ning vajadusel ka sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodi ning võrreldavate tehingute hindade meetodi, sõltuvalt sellest, milline on asjaolusid arvestades rohkem asjakohane.

Alikirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Grupi juhtkond hindab iga aruandeperioodi lõpu 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 tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusest ja õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused).

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 aasta.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele.

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

Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted

Ettevõtte nimi	Omanik	Tegevus- ja asukoht	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
			31.12.2014	31.12.2013	
AS Pro Kapital Grupp	Vt lisa 1	Eesti	Vt lisa 1		Valdusettevõtte, emettevõtte
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 (ühines AS-ga Pro Kapital Eesti)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	0.00%	99.99%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvarital	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Marsi Elu	AS Tondi Kvarital	Eesti	65.00%	0.00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Halduse (eelnevalt OÜ Pro Halduse)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	93.10%	96.12 %	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services OÜ (eelnevalt AS Domina Management)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	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
Pro Kapital Bonum UAB	PK Invest UAB	Leedu	100.00%	0.00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB (eelnevalt UAB Domina Management)	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Latvia SIA (likvideeritud)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	0.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Klīversata 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 (müüdüd)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	0.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA (likvideerimisel)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	0.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	70.00%	70.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
Pro Kapital Germany GmbH	AS Pro Kapital Grupp	Saksamaa	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Hotel Management Services GmbH (eelnevalt Domina Tourismus GmbH)	OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Saksamaa	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks:

Alljärgnevalt on esitatud Grupi ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad, kusjuures kõik Grupi ettevõtjate näitajad on esitatud Gruppi kuuluva tütargruppi emaeetvõtja asukohariigis kehtivas valutas ja konverteeritud Emaettevõtjate asukohariigi valuutasse. Müügitulu näitajad sisaldavad kontsernisiseseid tehinguid.

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2014	Soetus- maksumus 31.12.2013	Müügitulu 2014	Puhaskasum (-kahjum) 2014	Netovara 31.12.2014	Netovara 31.12.2013
AS Pro Kapital Eesti	EUR	17 981	17 981	739	15 272	107 853	110 044
OÜ Ilmarise Kvartal	EUR	286	286	54	-3	2 784	2 787
AS Täismaja (ühines AS-ga Pro Kapital Eesti)	EUR	0	65 853	0	0	0	126 640
AS Tondi Kvartal	EUR	4 364	4 364	476	13 999	20 200	6 201
OÜ Marsi Elu	EUR	6	0	2	-470	-460	0
AS Pro Halduse	EUR	27	27	1 450	31	577	526
AS Tallinna Moekombinaat	EUR	12 345	12 345	0	146	22 717	21 673
Hotel Management Services OÜ	EUR	420	520	1 519	100	183	183
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	LTL	2 375	688	6	-207	2 302	2 509
PK Invest UAB	LTL	6 679	6 679	3 403	-1081	1 715	634
Pro Kapital Bonum UAB	LTL	800	0	0	-19	781	0
In Vitam UAB	LTL	43	43	99	-4	63	58
Pro Kapital Latvia PJSC	LVL	10 188	10 188	275	1 218	9 225	8 007
PK Latvia SIA (likvideeritud)	LVL	0	188	0	0	0	113
Kiiversala RE SIA	LVL	9 819	9 725	88	8108	20 789	12 681
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	LVL	5 689	4 889	0	-442	817	436
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	2 500	1 716	15	-255	997	460
Investhotel SIA	LVL	996	987	595	292	1 288	2 402
Pasaules ģirdzniecības centrs "Rīga" SIA (müüdüd)	LVL	0	9 641	0	0	0	2 007
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA (likvideerimisel)	LVL	1 422	1 408	0	27	2 059	2 128
Hotel Management Services SIA	LVL	797	801	1 463	93	409	316
OÜ Pro Kapital Germany Holding	EUR	202	2	0	0	200	141
Pro Kapital Germany GmbH	EUR	25	25	436	-77	3 034	4 856
PK Hotel Management Services GmbH	EUR	201	1	2 927	-142	1	-57

Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA, Lāti kontserni tütarettevõtte, on likvideeritud 10. märts 2015 seisuga. Ettevõtte ei ole olnud aktiivne, kuna väljaarendatud kinnisvara on müüdüd ja seetõttu on likvideerimise mõju Grupi konsolideeritud finantsaruannetele ebaoluline.

Allkirjastanud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 6. Segmendiaruandlus

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

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

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, rent, hotellide opereerimine, hooldus), Lätis (kinnisvara müük, rent, hotellide opereerimine, hooldus), Leedu (kinnisvara müük, rent, hooldus) ja Saksamaal (hotellide opereerimine).

<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
2014					
Müügitulu	3 405	1 562	2 441	2 927	10 335
Muud äritulud	21 128	5 972	1 679	271	29 050
<i>sh kasum õiglase väärtuse muutusest</i>	<i>21 044</i>	<i>5 895</i>	<i>1 672</i>	<i>0</i>	<i>28 611</i>
Segmendi ärikasum (-kahjum)	18 511	5 492	1 959	-103	25 859
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 417	-1 228	-69	-2	-2 716
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	17 785	4 157	1 420	-219	23 143
Tulumaks	0	-1 605	-303	0	-1 908
Mittekontrolliv osalus	-154	8	0	0	-146
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	17 939	2 544	1 117	-219	21 381
Varad	73 559	30 694	14 812	5 967	125 031
Kohustused	28 134	5 719	4 448	942	39 243
Põhivara soetamine	40	40	2	89	171
Põhivara kulum	-143	-214	-25	-361	-743
2013					
Müügitulu	4 200	3 100	2 140	2 847	12 287
Muud äritulud	172	41	2	195	410
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 454	-229	106	-118	-1 695
Finantstulud ja -kulud (neto)	-721	-119	-125	-2	-967
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-2 176	-348	-18	-120	-2 662
Tulumaks	0	79	5	0	84
Mittekontrolliv osalus	-7	29	0	0	22
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-2 169	-298	-13	-120	-2 600
Varad	50 674	25 590	13 805	8 225	98 294
Kohustused	22 904	5 184	4 376	1 135	33 599
Põhivara soetamine	11	25	2	9	47
Põhivara kulum	-175	-202	-25	-384	-786

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 7. Osaluste omandamine / muutus tütarettevõttes

Tütarettevõtete asutamine <i>tuhandetes eurodes</i>	OÜ Marsi Elu	OÜ Vene 19	Pro Kapital Bonum UAB
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2013	0%	0%	0%
Omandatud	100%	100%	100%
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2014	65%	0%	100%

Soetusmaksumus	10 000	2 500	800
Makstud rahas	10 000	2 500	3
Neto rahavoog omandamisel	10 000	2 500	3

Tütarettevõtete müümine <i>tuhandetes eurodes</i>	OÜ Marsi Elu	OÜ Vene 19	LLC Pasaules Tirdzniecibas centres
Netovara väärtus võõrandamise hetkel	N/A	101	2 007
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2013	0%	100%	100%
Müüdüd	35%	100%	100%
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2014	65%	0%	0%

Müügihind	3 500	103	2 024
Saadud raha	3 500	103	39
Neto rahavoog võõrandamisel	3 500	103	39

Müügi kasum/kahjum	N/A	2	17
Omakapitalis kajastatud müügi tulem	0	N/A	N/A

30. jaanuaril 2014 sõlmis Grupi tütarettevõtja AS Tondi Kvartal lepingu uue äriühingu OÜ Marsi Elu asutamiseks, eesmärgiga arendada Tallinnas Tondi elamukompleksi teise etapi esimest faasi ja luua juriidiline platvorm võimaliku kaasinvestori osalemiseks projektis. 13. märtsil 2014 müüdi 35% vähemusosalus OÜ-s Marsi Elu finantsinvestorile Combrimat Limited (lisa 20).

24. märtsil 2014 sõlmis Grupi tütarettevõtja AS Pro Kapital Eesti lepingu OÜ Vene 19 asutamiseks. Tütarettevõtja asutamise eesmärk oli Vene tänaval asuvate äriruumide üleandmine tütarettevõtjale. 25. aprillil sõlmis AS Pro Kapital Eesti müügilepingu OÜ Vene 19 100% osaluse müügiks OÜ-le Silver Grupp.

21. mail 2014 sõlmis Grupi tütarettevõtja PK Invest UAB lepingu Pro Kapital Bonum UAB asutamiseks. PK Invest UAB uue tütarettevõtja tegevusala on kinnisvara arendus. Tütarettevõtja asutamise eesmärk on uue elamu arenduse alustamine, Šaltinių Namai elamukompleksis Vilniuses ja luua juriidiline platvorm võimaliku kaasinvestori osalemiseks projektis.

1. jaanuaril 2014 jõudis lõpule Läti grupi tütarettevõtja LLC Pasaules Tirdzniecibas centres „Riga“ (WTC Riga) müük vastavalt 12. detsember 2013 sõlmitud lepingule. WTC Riga tegutses haldusettevõttena riigi omandis oleva WTC Riia kontori hooldamiseks ja administreerimiseks. Müük oli ajendatud Grupi strateegiast keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele.

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Välisvaluutakontode saldod on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Raha kassas	36	40
Pangakontod	1 845	2 719
Kokku	1 881	2 759

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Nõuded ostjate vastu	551	586
Nõuded seotud osapooltele (Lisa 28)	503	501
Muud nõuded	1 090	1 378
Viitlaekumised	11	9
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	308	264
Kokku	2 463	2 738

2014. aastal kanti maha 13 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjate vastu (2013: 18 tuhat eurot) ning ebatõenäoliselt laekuvaks hinnati nõudeid summas 312 tuhat eurot (2013: 3 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2014 oli üle tähtaja nõudeid ostjate vastu summas 217 tuhat eurot (31. detsember 2013: 98 tuhat eurot), millest 37 tuhat eurot oli tähtaja ületanud rohkem kui 360 päeva (31. detsember 2013: 7 tuhat eurot).

Muude nõuete saldo sisaldab 1 miljoni euro suurust nõuet Kristiine keskuse eest, mis müüdi märtsis 2011. Maksetähtpäev saabub mais 2015.

Lisa 10. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Kinnisvara müügiks	8 105	10 222
Lõpetamata kinnisvara	6 359	35 293
Ostetud kaubad müügiks	71	72
Kokku	14 535	45 587

Aasta jooksul kajastati varusid müüdüd kaupade kuluna summas 2 625 tuhat eurot (2013: 3 047 tuhat eurot). Müüdüd kaupade kuluna kajastatud varude kulu sisaldab 166 tuhande euro väärtuses (2013: 4 tuhat eurot) varude mahakandmiseid. Varude saldot on vähendatud mahakantud varude võrra.

2014. aasta lõpul otsustas Grupp üle vaadata lühi- ja pikaajalise kinnisvarainvesteeringute arenduse strateegia. Selle ajani oli suur osa kinnisvarast kajastatud varudena soetusmaksumuse meetodil. Pärast strateegia üle vaatamist, otsustati kinnisvara, mida ei arendata lähiaastatel kajastada ringi varude alt pikaajaliste varude alla kinnisvarainvesteeringuks. Ümberklassifitseerimise tulemusena vähenes lõpetamata kinnisvara saldo 29 591 tuhande euro võrra. Ümberklassifitseerimise järgselt kajastati nimetatud kinnistud õiglasest väärtuses vastavalt sõltumatu hindaja Newsec Valuation hindamisele novembris 2014 (vt ka lisa 12).

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Seisuga 31. detsember 2011 on Grupile kuuluv maa ja ehitised hinnatud õiglasest väärtusse tuginedes sõltumatu eksperdi hinnangule. Hindamise teostas sõltumatu kinnisvara hindaja Newsec Valuation vastavalt rahvusvahelistele hindamisstandarditele, kasutades turutehingute ja osaliselt diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2012. ja 2013. aastal ei tuvastatud olulisi muutuseid varade õiglase väärtuses.

2014 aasta novembris teostas Newsec Valuation uue õiglase väärtuse hinnangu. Hotelli tegevuse tulemi vähenemise tõttu viimastel aastatel Saksamaal oli Bad Kreuznachi hotelli kaetav väärtus vähenenud ning 2014 aastal kajastati vara väärtuse langus summas 1 941 tuhat eurot. Tallinna ja Riia kinnistute õiglase väärtus oli eelmise hindamisega vastavuses ja vara väärtuse korrigeerimine ei olnud vajalik. Juhtkond otsustas järgida vara väärtuse ümberhindamise sagedust üks kord viie aasta jooksul, juhul kui ei ole kahtlustata õiglases väärtuse olulist muutumist, mis juhul tehakse ümberhindamine viivitamatult. Järgmine hindamine viiakse läbi aastal 2016.

Hotellikinnistud ja kontoripinnad tuhandetes eurodes	Jääkmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Pulkvieza Brieza 11, Riia	1 673	1 747	5 600	5 788
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 353	3 336	5 725	5 850
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	2 130	1 931	5 740	7 827
Kontoripinnad	157	186	265	218
Kokku	7 313	7 200	17 060	19 683

31. detsember 2011 seisuga moodustati ümberhindluse muutuse kajastamiseks ümberhindluse reserv (kajastatakse omakapitalis) summas 11 330 tuhat eurot (vaata lisa 19). Saksamaa hotelli kinnistu väärtuse vähenemine kajastati läbi ümberhindlusreservi vähenemise. Seisuga 31. detsember 2014 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 9 389 tuhat eurot. Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu		Kokku
			materiaalne põhivara	Ettemaksed	
Ümberhinnatud väärtus seisuga 1. jaanuar 2013	21 897	1 218	2 477	0	25 592
Lisandunud:					
Soetus	0	10	24	13	47
Välja läinud:					
Müük	-259	-8	-4	0	-271
Mahakandmine	0	-9	-56	-13	-78
Ümberhinnatud väärtus seisuga 31. detsember 2013	21 638	1 211	2 441	0	25 290
Lisandunud:					
Soetus	6	89	82	0	177
Õiglase väärtuse muutus	-1 941	0	-5	0	-1 946
Mahakandmine:					
Müüdnud läbi tütaretevõtte	-912	-12	-19	0	-943
Mahakandmine	0	-13	-10	0	-23
Ümberhinnatud väärtus seisuga 31. detsember 2014	18 791	1 275	2 489	0	22 555

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Akumuleeritud kulum				
1. jaanuar 2013	1 448	815	2 168	4 431
Lisandunud:				
Aruandeperioodi kulum	608	102	76	786
Välja läinud:				
Müük	-71	-8	-4	-83
Mahakandmine	0	-9	-56	-65
Akumuleeritud kulum				
31. detsember 2013	1 985	900	2 184	5 069
Lisandunud:				
Aruandeperioodi kulum	572	134	36	742
Välja läinud:				
Müük	-826	-9	-18	-853
Mahakandmine	0	-13	-9	-22
Akumuleeritud kulum				
31. detsember 2014	1 731	1 012	2 193	4 936

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Jääkväärtus				
31. detsember 2013	19 653	311	257	20 221
Jääkväärtus				
31. detsember 2014	17 060	263	296	17 619

Informatsioon laenude tagatiseks seatud materiaalse põhivara kohta on avaldatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisan 17.

Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluv materiaalne põhivara õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnistuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotelle kinnistutel, mida omavad kinnisvara tütarettevõtted, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotellide võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Ettevõtja annab hindajatele ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavad tulevikunäitajad, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, valdkonna tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtja juhtkond.

Oluliste mittejälgitavate sisendite muutuste tundlikkuse hinnang:

- oodatavate tulude vähenemine madalama täituvuse või madalama tubade tulumäära tõttu vähendab õiglast väärtust;
- valdkonna kulude ja muude kulude kasv vähendab õiglast väärtust;
- diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade suurenemine vähendab õiglast väärtust.

Diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad panevad osaliselt paika turutingimused, kuid neid mõjutab ka eeldatav tulinorm, mis on aktsionäride eeldatav tulinorm.

PK Ilmarine Hotell Tallinnas

Peamiselt mõjutab hotelli võimet genereerida rahavoogusid turusituatsioon. Praegust seisust hinnatakse stabiilseks. Hotell ei ole oluliselt kannatanud poliitilistest muutustest Venemaal, kuna Vene kliendid ei

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

ole olnud hotelli sihtturuks. Hindaja on kasutanud viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 9,93% ja kapitalisatsioonimääraga 8%. Hinnangu tundlikkuse analüüs näitab, et:

- diskontomäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 130 tuhande euro võrra;
- diskontomäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 130 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 220 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 240 tuhande euro võrra.

PK Riga Hotel Riias

Turusituatsioon Riias on väga konkurentsitihe. Hoolimata sellest on hotell suutnud säilitada tulud peaaegu samal tasemel projektsiooniga ja koos kulude kokkuhoiuga tegutseb hotell efektiivsemalt teenides kasumit. Hindaja on kasutanud viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,2% ja kapitalisatsioonimääraga 8%. Hinnangu tundlikkuse analüüs näitab, et:

- diskontomäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 160 tuhande euro võrra;
- diskontomäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 150 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 140 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 140 tuhande euro võrra.

PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis

Bad Kreuznachi turusituatsiooni käsitletakse stabiilsena. Kuigi hotelli tulud on oodataval tasemel, mõjutab suur kulude tase hotelli võimet genereerida raha. Hindajad on hindamisraportis kaalunud vajadust kapitalikuludeks, mis viis vara väärtuse olulise languseni. Hindaja on kasutanud 10 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 9,66% ja kapitalisatsioonimääraga 8,16%. Hindajad ei koostanud tundlikkuse analüüsi. Kõige kriitilised teemad, millega arvestada, on efektiivsem hotellide opereerimine ja investeeringud kinnistusse.

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

2014. aasta lõpul otsustas Grupp üle vaadata lühi- ja pikaajalise kinnisvarainvesteeringute arenduse strateegia. Kuni 2014. aastani oli suur osa Ettevõtja kinnisvara portfelist kajastatud varudena soetusmaksumuse meetodil, hoolimata asjaolust, et kinnisvara omandamisest on kaua aega möödas ja kinnisvara väärtus finantsaruannetes ei ole kajastanud nende õiglast väärtust. Pärast strateegia üle vaatamist otsustati kinnisvara, mida ei arendata lähiaastatel kajastada ringi varude alt pikaajaliste varade alla kinnisvarainvesteeringuks. Ümberklassifitseerimise tulemusena suurenesid kinnisvarainvesteeringud 29 591 tuhande euro võrra. Varade ümberhindluse tulemusena suurenes kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus 31 696 tuhande euro võrra.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013 on hinnatud tuginedes nimetatud kuupäevadel Grupist sõltumatu hindaja Newsec Valuation tehtud hinnangutele. Newsec Valuations on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige ja neil on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Renditulu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2013	26 001	88	26 089
Lisandunud:			
Soetatud	85	0	85
Välja läinud:			
Müüdüd	0	-88	-88
Õiglase väärtuse muutused:			
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	-85	0	85

	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Renditulu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo seisuga 31. detsember 2013	26 001	0	26 001
Lisandunud:			
Soetatud	822	0	822
Varude ümberklassifikatsioon (vt lisa 10)	29 591	0	29 591
Välja läinud:			
Müüdud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 077	0	2 077
Kasum/kahjum ümberklassifitseerimisest	29 619	0	29 619
Saldo seisuga 31. detsember 2014	88 110	0	88 110

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades, diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja kui võimalik, oodatavad müügi- või rendihinnad. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatavad üle ja kinnitab ettevõtte juhatust.

Ettevõtja rakendab lävendit, mille kohaselt jääb kinnisvaraobjekti väärtus muutumatuks, kui sõltumatu kinnisvarahindaja poolt leitud väärtus ei ületa kinnisvaraobjekti kajastatud raamatupidamislikku väärtust üle 3% ega ole väiksem kui 1,5% kinnisvaraobjekti raamatupidamislikust väärtusest.

Peterburi tee 2, Tallinn

Peterburi tee kaubanduskeskus 52 tuhande ruutmeetrise renditava pinnaga on üheks ettevõtte prioriteediks. Mall-tüübis arendatav kaubanduskeskus esindab moodsat kaubanduskeskuse kontseptsiooni, mille kaubandusalad vahelduvad arvukate vaba aja veetmise ja meelelahutuse võimalustega. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, mis algab peale aastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 507 €/m², keskmine rendihind 17,5 €/m², kapitalisatsioonimäär 7%. Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,85%. Ümberhindluse netomõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele moodustas 578 tuhat eurot.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub eespool nimetatud Peterburi tee 2 kinnistu kõrval, ning see on kavandatud osaliselt kaubanduskeskuse ehituse laiendamiseks. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 554 €/m², kontoriruumide keskmine rendihind 11 €/m² ja kaubanduspindade osas 16 €/m², kapitalisatsioonimäär 7,5%. Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 16%. Ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 1 500 tuhande euro võrra.

Kalaranna piirkond, Tallinn

Kalaranna piirkonnas olev kinnistu oli finantsseisundi aruandes enne 31. detsember 2014 kajastatud varude all. Vastavalt juhtkonna otsusele klassifitseeriti bilansipäeva seisuga kinnistu varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kalaranna on atraktiivne elamurajoon: see asub mere ääres vana

Allkirjastatud identiteetseaduseks

AS Deloitte Audit Eesti

kesklinna vahetus läheduses. Ettevõtte on plaanis arendada peamiselt elumaju müüdava netopinnaga 28 tuhat ruutmeetrit, millele lisanduvad jahtklubi sotsiaal- ja äriotstarbeliste rajatistega netopinnaga 5 tuhat ruutmeetrit. Enamus korteritest saavad nautida merevaadet, mille tõttu on prognoositav hinnatase kõrgem võrreldes naabruskonnas asuvate sarnaste korteritega, millel puudub merevaade. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kolm aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 836€/m², keskmine korteri müügihind 2 750€/m² ja äriruumide müügihind 1 800€/m². Hindaja on rakendanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 16%. Ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 9 569 tuhande euro võrra.

Tondi elamukvartal, Tallinn

Tondi kvartal on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal. Seda on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse esimene etapp – punastest tellistest kasarmuhoone renoveerimine – on lõpetatud ning enamus kortereid on müüdud. Teises etapis on plaanis ehitada uued korterelamud Marsi, Sõjakooli ja Sammu tänavale. Pärast bilansipäeva lõpetati ehitustööd Marsi 3 korterelamud ja alustati Marsi 3b elamu ehitustööd. Bilansis on esimese ja teise etapi kinnisvaraarendus kajastatud varude real, erandina vaid Sammu tänav, mida lähitulevikus arendama ei hakata. Vastavalt juhtkonna otsusele kolmes järgnevas faasis arendatavad kinnistud koos Sammu tänav kinnistuga on bilansipäeva seisuga klassifitseeritud varudest kinnisvarainvesteeringuks. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav netopind 46 tuhat ruutmeetrit ja renditav äripind 26 tuhat ruutmeetrit, ehitusperiood 3-4 aastat iga etapi jaoks, mis algavad peale 3 aastat ja kestavad kokku 9 aastat, ehitusmaksumus 637-683€/m², keskmine korteri müügihind 1 750€/m², keskmine äripindade rendihind 10€/m² (kolmandas etapis). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 5-12 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 15-16%. Ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 8 945 tuhande euro võrra.

Kliversala elamukompleks, Riia

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal kahe põhilise silla vahel. Pika rannajoonega maa-ala asub ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kliversala kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimest etappi on planeeritud alustada lähitulevikus ja ülejäänud arendust aastaid hiljem. Seetõttu on ettevõtte juhtkond otsustanud bilansikuupäeva seisuga kinnisvara, mida hakatakse arendama 2-4 etapis, ümber klassifitseerida varudest kinnisvarainvesteeringuteks. Enne juhtkonna otsust oli kogu arendus kajastatud varudena. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 56 tuhat ruutmeetrit ja renditav äripind 11 tuhat ruutmeetrit, iga etapi ehitusperiood 3-4 aastat, ehitusmaksumus 785 €/m², keskmine korteri müügihind 2 500€/m², keskmine äripindade rendihind 13€/m². Hindaja on rakendanud 12 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75%. Ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 8 474 tuhande euro võrra.

Tallinas tänava elamukompleks, Riia

Tallinas on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 21 tuhat ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega rendipinnaga 1 tuhat ruutmeetrit. Kuni 31. detsember 2014 oli Tallinas tänava kinnisvara kajastatud varudena. Vastavalt juhtkonna otsusele klassifitseeriti see bilansipäeva seisuga ümber kinnisvarainvesteeringuks. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood viis aastat, ehitusmaksumus 778 €/m², hindamisel kasutatud keskmine korteri müügihind 2 100€/m², keskmine äripindade rendihind 11,7€/m². Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75%. Ümberhindlus vähendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 2 609 tuhande euro võrra.

Zvaigznes Centrs, Riia

Zvaigznes on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 18 tuhat ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti on planeeritud arendada kahes etapis, esimeses etapis on planeeritud renoveerida olemasolev hoone ja teises etapis ehitada uued hooned ja parkla. Kuni 31. detsember 2014 oli Zvaigznes kinnisvara kajastatud varuna. Vastavalt juhtkonna otsusele klassifitseeriti see bilansipäeva seisuga ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood kaks aastat, kokku 3 aastat kohese algusega, ehitusmaksumus 673-740 €/m², keskmine äripindade rendihind 11 €/m². Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 4 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75%. Ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 30 tuhande euro võrra.

Šaltinių Namai, Vilnius

Šaltinių Namai on elamuarendusprojekt Vilniuses, vanalinna kõrval. Äriplaan näeb ette Šaltinių Namai elamukvartalisse korterite ehitust, mis on planeeritud kahe peamise etapina. Esimene etapp on peaaegu lõppenud välja arvatud kaks ehitusjärgus olevat kortermaja. Kuni 31. detsember 2014 oli Šaltinių Namai kinnisvara kajastatud varuna. Vastavalt juhtkonna otsusele klassifitseeriti arenduse teine etapp müüdava netopinnaga 13 tuhat ruutmeetrit, millele lisandub 1 ruutmeeter üürivat äripinda, bilansipäeva seisuga ümber kinnisvarainvesteeringuks. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: teise etapi ehitusperiood 4 aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 818 €/m², keskmine müügihind 2 118 €/m² korteritel ja 1 426 €/m² äripindadel. Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 16%. Ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 1 672 tuhande euro võrra .

Allolevas tabelis on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuh eurot), kui toimuvad muutused peamistes Newseci hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

	Õiglase väärtus tuh eurot	Ehituskulu/m2		Müügihind/m2		Rendi hind/m2		Kapitalisatsiooni määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
Peterburi	25 700	-2 900	2 800	N/A	N/A	4 200	-4 300	-2 900	3 100
Ülemiste	3 200	-600	700	N/A	N/A	300	-200	-500	700
Kalaranna	14 500	-1 100	1 100	1 300	-1 300	N/A	N/A	N/A	N/A
Tondi	17 000	-2 040	2 040	2 790	-2 800	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	16 200	0	0	2 100	-2 200	N/A	N/A	N/A	N/A
Tallinas	4 100	0	0	1 200	-1 300	N/A	N/A	N/A	N/A
Zvaigznes	2 500	-800	800	N/A	N/A	0	0	-200	200
Šaltinių	4 910	-500	490	760	-760	N/A	N/A	0	0

Kõik antud lisas kajastatud ehituse ja eeldatavad müügi- ning üürihinnad on ilma käibemaksuta.

Kinnisvarainvesteeringud on juhtkonna hinnangul hinnatud lähtudes parima ja kõrgeima väärtuse teenimise eesmärgi.

Kinnisvarainvesteering, mida hoiti renditulu teenimise eesmärgil müüdi 2013.aastal. Pärast seda tehingut ei ole kinnisvarainvesteeringutelt Grupis renditulu teenitud. 70 tuhat eurot otsekulusid kajastati 2013. aastal seoses rendile antud kinnisvaraga.

Informatsioon panditud kinnisvarainvesteeringute tagatiste kohta on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2014	31.12.2013
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	6 877	1 872
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	5 167	6 105
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	4 284	3 753
Kapitalirendi lühiajaline osa	20	0
Kokku	16 348	11 730

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 14. Lühiajalised võlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele	2 688	804
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	0	1
Viitvõlad	1 261	1 328
Muud (Lisa 28)	812	0
Kokku	4 761	2 133

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	3 728	10 233
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	6 052	5 167
Mittekonverteeritavad võlakirjad (Lisa 18)	2 240	1 640
Laenu mittekontrollivald osaluselt	1 365	0
Kapitalirendi pikaajaline osa	45	0
Kokku	13 430	17 040

Allkirjastatud identitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 16. Pangalaenuud ja arvelduskrediidid

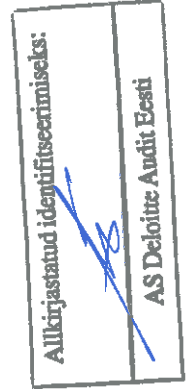
tuhandites eurodes

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenu jääk 31.12.2013	Laenu jääk 31.12.2014	Laenu tagasimaksed alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	Intressimäär	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital Eesti:										
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	1 647	1 507	1 507	0	0	2.65% + 6 kuu EURIBOR	01.11.2015	lisa 17
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	EUR	446	18	18	0	0	2.65% + 6 kuu EURIBOR	16.07.2015	lisa 17
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	2 436	2 271	2 271	0	0	2.5%+ 6 kuu EURIBOR	09.08.2015	lisa 17
OÜ Marsi Elu	Nordea Bank	EUR	0	659	659	0	0	3,1%+ 1 kuu EURIBOR	27.09.2016	lisa 17
			4 529	4 455	4 455	0	0			
Pro Kapital Latvia:										
Investhotel SIA	AS Swedbank	EUR	3 952	3 605	345	3 260	0	3.0% + 3 kuu EURIBOR	01.05.2017	lisa 17
			3 952	3 605	345	3 260	0			
Pro Kapital Vilnius:										
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	3 624	1 871	1 871	0	0	3.0% + 6 kuu EURIBOR	07.12.2015	lisa 17
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	0	674	206	468	0	3.85% + 6 kuu EURIBOR	28.11.2017	lisa 17
			3 624	2 545	2 077	468	0			

27.märts 2014 sõlmis Marsi Elu OÜ laenulepingu Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga, mille kohaselt on Marsi Elu OÜ-l õigus laenata kuni 5 miljonit eurot aastase intressimääraga 3,1%+ 1 kuu EURIBOR tagasimaksetähtajaga 27. september 2016. Aruandeperioodil oli Marsi Elu OÜ kasutanud krediitliimiiti 659 tuhande euro ulatuses.

31. detsember 2014 seisuga oli PK Invest UAB-l kasutamata pikaajalise laenu liimiiti 426 tuhat eurot, intressimääraga 3.85% + 6 kuu EURIBOR ning tagasimaksetähtajaga 28. november 2017.

Pärast bilansipäeva tasus AS Tondi Kvartal täies ulatuses laenu Swedbank AS-le.



Lisa 17. Tagatised ja panditud varad

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 16 avalikustatud võlgade tagatiseks panditud kinnistud on alljärgnevad:

Pandi nimi	Saaja nimi	Kohustus seisuga 31.12.2014	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise raamatupidamislik väärtus 31.12.2014	
						Vara väärtus	Tagatise väärtus
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	18	Tondi 51, Tallinn Garantiikiri	AS Tondi Kvartal AS Pro Kapital Grupp	Lõpetatud ehitis (varud) Ettevõtte varad	874	X
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	1 507	Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 725	
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	2 271	Põhja pst. 21, 23, Tallinn Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn Põhja pst. 21, 23, Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal AS Pro Kapital Eesti OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud) Maa ja ehitised Lõpetatud ehitis (varud)	427 5 725 427	
OÜ Marsi Elu	Nordea Bank Finland	659	Tondi 51, Tallinn Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	AS Tondi Kvartal OÜ Marsi Elu	Lõpetatud ehitis (varud)	874	4 808
Investhotel SIA	AS Swedbank	3 605	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn Garantiikiri	AS Tondi Kvartal AS Tondi Kvartal AS Pro Kapital Eesti	Lõpetamata ehitis (varud) Lõpetamata ehitis (varud) Kinnisvarainvesteering Ettevõtte varad	181 2 300	X
PK Invest UAB	AB Swedbank	1 871	Pulkvieza Brieza 11, Riia Trijadibas 5, Riia Aguonu 10, Vilnius	Investhotel SIA Investhotel SIA Kiiversala RE SIA PK Invest UAB PK Invest UAB PK Invest UAB	Maa ja ehitis Muud varad Lõpetamata ehitis (varud) Lõpetatud ehitis (varud) Lõpetamata ehitis (varud) Ettevõtte varad	5 647 3 400 17 426 6 805 6 554 365	X
PK Invest UAB	AB Swedbank	674	Garantiikiri Aguonu 10, Vilnius	AS Pro Kapital Grupp PK Invest UAB PK Invest UAB	Ettevõtte varad Lõpetatud ehitis (varud) Lõpetamata ehitis (varud)	6 805 6 554 365	X
Kokku		10 605	Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtte varad	X	

Allkirjastanud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Pärast bilansipäeva tasus AS Tondi Kvartal täies ulatuses laenu Swedbank AS-le.

AS Pro Kapital Grupi väljastatud garantiikiri Swedbank AS-ile tagamaks pangalaenu Läti tütaretevõttele Investhotel SIA tühistati 4. novembril 2014.

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

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarüksina kuuluva ettevõtja Kliversala RE SIA võimaliku kohustust AS Swedbank (Läti) ees summas 7 382 tuhat eurot, kuna AS Swedbank (Läti) on väljastanud garantiikirja summas 8 869 tuhat eurot VAS-ile „Privatizācijas agentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas agentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi (31. detsember 2014).
- OÜle Kristiine Keskus tagamaks (solidaarselt koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalikke nõudeid, mida võidakse nõuda Täismaja ASilt seoses 9. märtsil 2004 AS Pro Kapital Eesti ja Täismaja AS vahel sõlmitud laenulepinguga. Garantiiandjate maksimaalseks vastutuse summaks on võimaliku nõude summa. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 2. maini 2017.

Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (Lisa 13)	5 167	5 167
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (Lisa 15)	6 052	6 105
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (Lisa 15)	2 240	1 640
Kokku	13 459	12 912

ASi Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot vahetusvõlakirja kohta ja suurendada vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Emaettevõtte juhtkonnal 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 juhtkonna poolt määratud, kuid see ei tohtinud olla vähem kui 4,0 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimumkoguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti Emaettevõtja tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

Kooskõlas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralisele koosoleku otsusega 13. aprillil 2009, määrati 4 025 758 vahetusvõlakirja hinnaga 4,5 eurot vahetusvõlakirja kohta. Kõik vahetusvõlakirjad registreeriti Eesti Väärtpaberite Kesksregistris.

Aastal 2011 jagunes Grupp kaheks ja selle tulemusena jäi emiteeritud vahetusvõlakirjade hinnaks 2,8 eurot vahetusvõlakirja kohta.

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2011 emiteeritud vahetusvõlakirjad sai vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtja aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks oli üks vahetusvõlakirja aktsia kohta. 6. veebruaril 2013 toimunud Grupi aktsionäride üldkoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise tähtaega kahe aasta võrra ning võlakirjade omanikud võtsid pakkumise vastu. Esimese viie vahetusvõlakirja lunastamise tähtaega on pikendatud vastavalt. 2014. aasta septembris osteti tagasi 18 983 vahetusvõlakirja summas 53 152,40 eurot. 31. detsember 14 seisuga ei ole ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtja aktsiate vastu.

1. augustil 2013 emiteeris Grupp 64 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 640 000 eurot, kestvus 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

7. novembril 2013 emiteeris Grupp 100 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 1 000 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 3 aastat ja intressimäär 5% aastas.

15. aprillil 2014 emiteeris Grupp 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

16. septembril 2014 emiteeris Grupp 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

Võlakirjade regist-reerimise kuupäev	13.08. 2009	20.01. 2010	10.08. 2010	16.09. 2010	29.11. 2010	08.03. 2011	25.05. 2011	01.08. 2013	07.11. 2013	15.04. 2014	16.09. 2014
Summa, tuhandetes	3 261	1 070	2 353	1 448	1 182	1 594	1 905	640	1 000	300	300
Valuuta	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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	2.80 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR
Võlakirja tulusaastas (%-des väljalaskehinnast)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	5%	5%	5%	5%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas
Võlakirja tagasiostu hiliseim kuupäev	13.08. 2015	20.01. 2016	10.08. 2016	16.09. 2016	29.11. 2016	08.03. 2015	25.05. 2015	01.08. 2018	07.11. 2016	23.04. 2019	24.09. 2019
Võlakirja aktsiateks vahetamise hiliseim kuupäev	13.08. 2015	20.01. 2016	10.08. 2016	16.09. 2016	29.11. 2016	08.03. 2015	25.05. 2015	X	X	X	X

2. märtsil 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 569273 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 08. märts 2017.

(Tk.)	31.12.2014	31.12.2013
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	4 025 758	4 025 758
Emiteeritud vahetusvõlakirjade arv	0	0
Tagasiostetud vahetusvõlakirjade arv	-18 983	0
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	4 006 775	4 025 758

tuhandetes eurodes	2014	2013
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	11 272	11 272
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma	0	0
Tagasiostetud võlakirjad tagasiostuhinnas	-53	0
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	11 219	11 272

Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	5 167	6 105
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	6 052	5 167

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

(Tk.)	31.12.2014	31.12.2013
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	164	0
Emiteeritud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	60	164
Tagasiostetud võlakirjade arv	0	0
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	224	164
<i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	1 640	0
Emiteeritud mittekonverteeritavate võlakirjade põhisumma	600	1 640
Tagasiostetud võlakirjad tagasiostuhinnas	0	0
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	2 240	1 640
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	2 240	1 640

Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

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

Aktsiakapital seisuga 31. detsember aastal 2014 ja 2013 on summas 10 821 tuhat eurot, mis jaguneb 54 106 575 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Kõigi aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2014 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 000 tuhat eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 000 tuhat eurot.

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

Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2014 on 1 063 708 eurot (2013: 1 063 708 eurot).

Ümberhindluste reserv summas 11 330 tuhat eurot, tulenes materiaalse põhivara (st. maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 "Materiaalne põhivara" põhjal 2011. aastal. Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes. 31. detsember 2014 seisuga oli ümberhindluse reserv 9 389 tuhat eurot. Vähenemise tulemus on seotud Saksa hotelli väärtuse langusega.

Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Tekkinud Pro Kapital Eesti tütar kontsernist	1 406	867
Tekkinud Pro Kapital Latvia tütar kontsernist	618	638
Kokku	2 024	1 505

Grupil on kolm mittekontrolliva osalusega tütaretevõtet: kaks Eestis ja üks Lätis.

2014. aasta jooksul on mittekontrolliv osalus kasvanud Eesti grupi tütaretevõttes Tallinna Moekombinaadi ASis 2,98%. 2014. aasta juunis märkis Fiduciaria Emiliana 400 000 Tallinna Moekombinaadi AS aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot, ülekursus 0,93 eurot aktsia kohta ja maksis kokku 612 tuhat eurot. Aasta lõpus märkis Nikasi Overseas AS 226 372 Tallinna Moekombinaadi AS aktsiat, mis on järeleandmatult registreeritud.

nimiväärtusega 0,60 eurot, ülekurs 0,93 eurot aktsia kohta ja tasus 346 tuhat eurot. Esimene aktsiakapitali suurendamine on Äriregistris registreeritud, teise registreerimine on pooleli.

2014. aasta jaanuaris sõlmis Grupi tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks, eesmärgiga arendada Tallinnas Tondi elamukompleksi teise etapi esimest faasi ja luua õiguslik platvorm võimalike kaasinvestorite kaasamiseks. 2014. aasta märtsis müüdi investorile Combrimat Limited 35% OÜ Marsi Elu aktsiatest nimiväärtusega (lisa 7).

Läti tütarettevõtte on likvideerimisprotsessis. Ettevõtte on lõpetanud tegevuse ning kõik varud on müüdnud.

Tegevuse asukoht	AS Tallinna	OÜ Marsi Elu	Nekustamo
	Moekombinaat		İpaşumu sabiedrība Prokurs SIA (likvideerimisel)
	Eesti	Eesti	Läti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2013	3,92%	0%	30%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2014	6,90%	35%	30%

Finantsinformatsiooni kokkuvõtte tuhandetes eurodes	AS Tallinna Moekombinaat		OÜ Marsi Elu		Nekustamo İpaşumu sabiedrība Prokurs SIA (likvideerimisel)	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Käibevara	88	12	5 232	0	2 059	2 145
Põhivara	25 700	24 300	0	0	0	0
Lühiajalised kohustused	183	397	2 725	0	0	17
Pikaajalised kohustused	2 888	2 302	2 967	0	0	0
Ettevõtja omanikele kuuluv kapital	22 717	21 613	-460	0	2 059	2 128
Sh mittekontrolliv osalus	1 567	847	-161	0	618	638
tuhandetes eurodes	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Müügitulu	0	0	2	0	0	333
Brutokasum (-kahjum)	0	0	2	0	0	90
Äri kasum (-kahjum)	289	-98	-274	0	2	56
Kasum (kahjum) enne maksustamist	146	-189	-470	0	31	114
Tulumaks	0	0	0	0	-4	-17
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	146	-189	-470	0	27	97
Jaotatav:						
Emaettevõtjale	136	-182	-306	0	19	68
Mittekontrollivale osalusele	10	-7	-165	0	8	29
Muu koondkasum						
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku	146	-189	-470	0	27	97
Jaotatav:						
Emaettevõtjale	136	-182	-306	0	19	68
Mittekontrollivale osalusele	10	-7	-165	0	8	29
Põhitegevuse rahavood	-221	-538	-1 263	0	-7	267
Investeeringustegevuse rahavood	-1 015	-302	1	0	0	-87
Finantseerimistegevuse rahavood	1 278	839	1 591	0	-97	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42	-1	329	0	-104	180

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 21. Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Kinnisvara müügitulu	2 720	4 011
Renditulu	205	1 111
Hotellide opereerimise tulu	5 880	5 797
Muud teenused	1 530	1 368
Kokku	10 335	12 287

Renditulu vähenes kuna müüdi tütarettevõtte LLC Pasaules Tridzniecibas centres Riga (WTC Riga). WTC Riga tegutses Riias riigile kuulavas WTC kontorihoone hooldus - ja administreerimisteenust pakkuva valdusfirmana. Ettevõtte müük oli ajendatud Grupi strateegiast pöörata enam tähelepanu oma kinnisvaraprojektide arendamisele. Tütarettevõtte müüdi 1. jaanuaril 2014.

Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Kinnisvara müügi kulu	2 222	2 942
Kinnisvara rendi kulu	563	861
Hotellide opereerimise kulu	3 609	3 580
Muude teenuste kulu	1 362	1 816
Kokku	7 756	9 199

Otsesed rentimisega seotud kulud on suuremad kui renditulu, mis on tingitud asjaolust, et enamik rentimisteenused on grupisisesed ja tulud elimineeritakse grupisiseselt, kuid kulud jäävad. Peamine jääv kulu on amortisatsioonikulu.

<i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Personalikulud	1 132	1 145
Materiaalse põhivara kulum	664	699
Varude allahindlus (Lisa 10)	0	4
Muud	5 960	7 351
Kokku	7 756	9 199

Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Personalikulud	122	112
Muud	408	308
Kokku	530	420

Üldhalduskulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Personalikulud	2 286	2 176
Materiaalse põhivara kulum	79	87
Immateriaalse põhivara kulum	7	8
Maa ja kinnisvara maksud	462	446
Muud	2 326	1 889
Kokku	5 160	4 606

2014. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 107 (2013: 118). 2014. aastal moodustasid tööjõukulud 3,54 miljonit eurot, 2013. aastal aga 3,43 miljonit eurot.

Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Viivised ja trahvid	7	5
Kasum materiaalse põhivara müügist	11	144
Kasum õiglasele väärtusele hindamisest	28 611	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse tühistamine	3	80
Muud	418	181
Kokku	29 050	410

Muud ärikulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Viivised ja trahvid	3	5
Kahjum materiaalse põhivara müügist	3	6
Kahjum õiglasele väärtusele hindamisest	0	85
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	21
Muud	74	50
Kokku	80	167

Muud tulud olid oluliselt mõjutatud varude ümberklassifitseerimist ja õiglasele väärtusele hindamisest (vt lisa 10 ja lisa 12).

Lisa 25. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Intressitulud	19	37
Kasum valuutakursi muutusest	1	1
Kasum tütarettevõtte müügist	19	0
Muud	6	409
Kokku	45	447

Finantskulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Intressikulud:	1 537	1 366
Konverteeritavate ja mitte-konverteeritavate võlakirjade intressikulu	884	790
Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	653	576
Kahjum valuutakursi muutustest	1	6
Muud	89	42
Kokku	1 627	1 414

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 26. Tulumaks

Eesti Vabariigis 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.

Kohalik tulumaksuäär maksustatavast tulust	2014	2013
Eesti*	21%	21%
Läti	15%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

* Juhul, kui kasumit jaotatakse, on alates 1. jaanuar 2015 tulumaksuäär 20%.

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Kokku
Kasum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	20 871	9 629	926	-219	31 207
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	1 444	139	0	1 583
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	261	50	0	311
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-1 779	1	0	-1 780
Kasutatud maksukahjumid	0	-15	-154	0	-169
Tagastused	0	144	33	0	177
Tulumaksukulu kokku	0	55	66	0	122

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist (konsolideeritud)	23 143	-2 662
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	3 546	-73
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud (+)	311	85
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-1 780	0
Kasutatud maksukahjumid	-169	-96
Edasikantavad maksukahjumid (+)	0	0
Tulumaksukulu	1 908	-84
Efektiivne maksumäär	8,2 %	N/A
Tulumaksu kulu	122	-84
Edasilükkunud tulumaksu kulu	1 786	0
Mõju kasumiaruandele	1 908	-84
Tasutud tulumaks	24	0

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised:

<i>tuhandetes eurodes</i>	Kiirendatud tulumaksu amorti- satsioon	Materiaalse põhivara ümber- hindlus	Edasi- kantavad maksu- kahjumid	Kokku
31. detsember 2013	146	1 712	-640	1 218
Mõju kasumiaruandele:				
Tulumaksu kulu aruandeperioodil	0	1 508	293	1 801
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	0	-15	0	-15
Mõju omakapitali kirjetele:	0	-260	0	-260
31. detsember 2014	146	2 945	-347	2 744

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Edasilükkunud tulumaksu saldod

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	2 744	1 758
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	0	-540
Kokku, neto	2 744	1 218

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Grupi jaotamata kasum	39 778	42 668
Eesti kohustuslik maksumäär	20%*	21%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	9 945	8 960

*Tulumaksu määr muutus 1. jaanuaril 2015 ja uus määr rakendub väljamaksel.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013.

Emaettevõtjal on tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44 647 tuhat eurot, mida ei maksustata tulumaksuga, sest Emaettevõtja on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendidena välja maksta on 11 868 tuhat eurot (31. detsember 2013: 11 868 tuhat eurot).

Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta

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

Perioodil 01.01.2014 - 31.12.2014 $(54\,106\,575 \times 365/365) = 54\,106\,575$
 Perioodil 01.01.2013 - 31.12.2013 $(53\,185\,422 \times 134/365) + (54\,106\,575 \times 231/365) = 53\,768\,398$

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

2014 $21\,234\,778/54\,106\,575=0,39$
 2013 $-2\,578\,203/53\,768\,398 = -0,05$

Vahetusvõlakirjade mõju 2014. ja 2013. 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

Ettevõtja ja tema tütarettvõtjate, kes on Ettevõtja seotud osapooled, vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Grupi ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitatud allpool.

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid Grupi kõrgema tasandi Emaettevõtja aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond”), nende lähisugulastega ja ettevõtjatega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


 AS Deloitte Audit Eesti

Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Olulist mõju omavad omanikud		
Intressitulu	0	19
Antud laenud	0	475
Saadud laenud	812	0
Tagastatud nõuded	0	16 106
Intressikulu	190	199
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Arvestatud tasud	942	879
Muud seotud osapooled		
Kaupade ja teenuste müük	0	27
Saadud laenud (ka intressid)	1 365	0
Kinnisvara müük	0	330

4. septembril 2014 sõlmiti olulist mõju omava omaniku ja nõukogu liikmega seotud ettevõttega Estrella Ltd. laenuleping summas 1 000 000 eurot. Laen on lühiajaline ja kannab aastaintressi 5%. Aruandeperioodil väljastas Estrella Ltd. laenu summas 800 tuhat eurot.

24. märtsil 2014 allkirjastati kokkuleppe Eesti kontserni tütarettevõtja Marsi Elu OÜ vähemusosanikuga Combrimat Ltd., mille kohaselt annab Combrimat Ltd. Tütarettevõtjale 1,0 mln euro suuruse laenu 5 aastaks intressimääraga 5%. 31. detsembri seisuga on väljastatud kogu laenusumma.

Lisaks eelnevale on Ettevõtte saanud pikaajalist laenu Eesti kontserni tütarettevõtja AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikelt. 22. mail 2014 sai AS Tallinna Moekombinaat pikaajalise laenu vähemusosanikult Fiducaria Emiliana s.r.l. summas 197 tuhat eurot. 13. oktoobril 2014 sai AS Tallinna Moekombinaat pikaajalise laenu vähemusosanikult Nikasi Overseas SA summas 111 tuhat eurot. Mõlemad laenud on tagamata ja kannavad 12% aastast intressimäära.

Nõuded seotud osapooltelt

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltelt	503	501
Kokku	503	501

Lühiajalised nõuded koosnevad Läti tütarettevõtte Nekustamo Ipašumu sabiedrība Prokurs SIA poolt väljastatud laenusid vähemusosanikele ja intressinõudeid summas 27 tuhat eurot (26 tuhat eurot 31. detsember 2013 seisuga). Aruandeperioodi järgselt on nõuded laekunud ning ettevõtte Nekustamo Ipašumu sabiedrība Prokurs SIA likvideeritud.

Võlad seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Võlad seotud osapooltele	4 280	4 105
Kokku	4 280	4 105

Võlad seotud osapooltele sisaldavad laenujääki summas 3 738 tuhat eurot ja intressivõlga summas 542 tuhat eurot (352 tuhat eurot 31. detsember 2013 seisuga) Svalbork Invest OÜ-lt saadud laenult.

Osalusel emaettevõtjas

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2014	31.12.2013
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad	36,24%	34,09 %

Nõukogu liige omab 22 224 konverteeritavat võlakirja.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele 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.

Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused

- 20. veebruaril 2015 teatas Grupp, et 9.aprillil 2015 kutsutakse kokku erakorraline aktsionäride koosolek.
- 20. veebruaril 2015 andis AS Pro Kapital Grupi nõukogu liige Ernesto Achille Preatoni avalduse lahkumiseks nõukogu liikme kohalt.
- 3. märtsil 2015 pikendas Emaettevõtja 569273 PKG7 konverteeritava võlakirja (emiteerimisväärtusega 1 593 964,40 eurot) lunastustähtaega 8.märtsini 2017.
- 6. märtsil 2015 teatas Grupp kavatsusest emiteerida võlakirju.
- 27. märtsil 2015 teatas Grupp uue korterelamu ehitustööde algusest Vilniuses, mille osas sõlmisid Pro Kapitali tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB ja UAB Merko Statyba 01. augustil 2014 ehituslepingu.
- 2. aprillil 2015 teatas Grupp et alustas eelkohtumisi kutseliste investoritega eesmärgiga uurida nõudlust ja investorite tingimusi osalemaks kavandatavas tagatud võlakirjade emissioonis. Ettevõtte nõukogu otsustas 02. aprillil 2015 kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade (edaspidi nimetatud Võlakirjad) emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida Võlakirju järgmistel põhitingimustel:

1. Pro Kapital emiteerib Võlakirju summas kuni EUR 50 000 000 (maksimum summa);
2. Võlakirjade nimiväärtus on EUR 100 000;
3. Võlakirjad kannavad fikseeritud intressi, mis ei ole suurem kui 8% kalendriaastas;
4. Võlakirju on kavas emiteerida mitmes osas;
5. Võlakirjade esimene emiteerimine on planeeritud aprilli või maisse 2015;
6. Võlakirjade lunastamistähtaeg on 5 aastat alates Võlakirjade esimese emiteerimise kuupäevast (st tingimusel, et Võlakirjade esimene emiteerimine leiab aset aprillis või mais 2015 on lunastusajaks aprill või mai 2020);
7. Võlakirjadest tulenevad Pro Kapitali kohustused ja vastutus tagatakse esimese järjekoha tagatisega, mis seatakse järgnevale varale;
8. kõik Pro Kapitali ja tema tütarettevõtetele kuuluvad järgnevad aktsiad (ja aktsiatega seotud õigused ning tulevikus mistahes ajahetkel emiteeritavad või omandatavad aktsiad): AS Pro Kapital Eesti, Pro Kapital Latvia JSC, Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB, PRO KAPITAL Germany GmbH, Pro Kapital Germany Holdings OÜ, OÜ Ilmarise Kvartal, Pro Halduse OÜ, OÜ Hotel Management Services, AS Tondi Kvartal, OÜ Marsi Elu, PK Hotel Management Services GmbH, "Kliversala RE" SIA, "Tallina nekustamie īpašumi" SIA, "NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SABIEDRĪBA "ZVAIGZNES CENTRS"" SIA, "Hotel Management Services" SIA; In Vitam UAB; PK Invest UAB and Pro Kapital Bonum UAB;
9. kolm pangakonto on avatud seoses Võlakirjade emiteerimise kavatsusega (tingdeponeerimiskonto, võla teenindamise konto, deposiitkonto);
10. juhul kui emiteeritud Võlakirjade kogusumma ületab EUR 25 000 000, siis tekib täiendavalt kohustus pantida AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad.
11. Võlakirjad võetakse kauplemisele Nasdaq Stockholm võlakirjade nimekirjas.

Käesoleval hetkel ei ole vastu võetud otsust Võlakirjade esimese emiteerimise osas.

9. aprillil 2015 toimus Grupi erakorraline aktsionäride koosolek. Vastu võeti järgnevad otsused:

- muuta Ettevõtte põhikirja nõukogu liikmete volituste tähtaja osas;
- pikendada praeguste nõukogu liikmete volitusi kuni 05. juuli 2016;
- kinnitada nõukogu tasustamise tingimused;
- muuta 13. aprillil 2009 aktsionäride otsusega kehtestatud ja 06. veebruaril 2013 aktsionäride otsusega muudetud vahetusvõlakirjade tingimuste punkti 4.3. ja kinnitada see alljärgnevas sõnastuses:

4.3. Võlakiri kehtib kuni kustutuspäevani (edaspidi **kustutuspäev**), milleks on:



4.3.1. üks alljärgnevatest päevadest:

4.3.1.1. päev, mis saabub 4 (neli) aastat pärast vastava võlakirja registris registreerimist, kusjuures käesolevas punktis nimetatud päev on kustutuspäev iga võlakirja suhtes, mille omanik (st isik, kes on selle võlakirja omanik käesolevas punktis nimetatud kustutuspäeval kell 10.00) ei ole andnud ettevõttele nõustumust võlakirja kustutuspäeva muutmiseks; või

4.3.1.2. Ettevõtte võib teha võlakirjaomanikule, kes ei ole vahetanud võlakirja ettevõtte aktsia vastu, ettepaneku pikendada võlakirja kehtivuse tähtaega kuni 4 (nelja) aasta võrra ettepaneku hetkel registris registreeritud kustutuspäevast. Võlakirja, mille võlakirjaomanik esitab ettevõttele kirjaliku nõustumuse võlakirja kehtivuse tähtaja pikendamiseks, kustutuspäevaks loetakse ettevõtte poolt võlakirjaomanikule saadetud teates märgitud uus kustutuspäev (uus kustutuspäev kantakse registrisse), või

4.3.2. käesolevate tingimuste punktis 7. viidatud vahetuspäev, kui võlakiri vahetatakse ettevõtte aktsia vastu.

Lisa 30. Riskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad tegevusrisk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk, mille 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 soetusmaksumus".

Tegevusrisk

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

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

Kriisiga võib kaasneda oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenu intressimäärad tõusevad ning kaasnevad 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 ärivõimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevaid finantskohustusi refinantseerida.

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile (tuhandetes eurodes) seisuga 31. detsember 2014:

	Jääkmaksumus	Jaotus maksetähtaja järgi		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud	88 110	0	0	88 110
Materiaalne põhivara	17 619	0	0	17 619
Varud (müügiotel varad)	14 535	8 176	6 359	0
Finantsvõlad	29 910	16 582	13 328	0

2014. aastal olid kinnisvarainvesteeringud hinnatud ülesse 31 696 tuhande euro võrra (kajastatud kasumiaruandes), materiaalse põhivara väärtus vähenes 1 941 tuhande euro võrra (kajastatud omakapitali muutusena).

Intressikulu finantskohustustelt oli 1 537 tuhat eurot.

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

Intressirisk

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

Seisuga 31. detsember 2014 on intressikandvad finantskohustused järgmised:

	31.12.2014	31.12.2013
Fikseeritud intressimääraga kohustused	19 305	16 665
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	6 877	1 872
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	3 728	10 233

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 106 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 ebaoluliseks.

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 järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Gruppi kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Teinekord võib juhtuda, et omandiõigus antakse kliendile üle, kuid siis 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. Seisuga 31. detsember 2014 on Grupi käibekapital negatiivne, käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 0,9 korda (31.12.2013: 3,9 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	Kohustuste tasumine			Kohustuste tasumine		
	31.12.2014	Alla 1 aasta	2-5 aastat	31.12.2013	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Pangalaenud	10 605	6 877	3 728	12 105	1 872	10 233
Muud laenud	5 846	4 538	1 308	3 753	3 753	0
Konverteeritavad võlakirjad	11 219	5 167	6 052	11 272	6 105	5 167

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Mitte-konverteeritavad võlakirjad	2 240	0	2 240	1 640	0	1 640
Võlad tarnijatele	3 961	3 961	0	2 133	2 133	0
Muud võlad	898	531	367	201	0	201
Kokku	34 769	21 074	13 695	31 104	13 863	17 241

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 jätkusuutlikkusi ja kindlustada tulu aktsionäridele. Grupp kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2014	31.12.2013
Omakapitali suhe koguvaradesse	68,61%	65,80%
Kohustuste suhe koguvaradesse	31,39%	34,20%
Pikaajalise võla tase	13,12%	19,30%

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

Pikaajalised finantseerimised on planeeritud ja omandatud projektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab Grupp projektile eelarve, kasutades sensitiivsusanalüüsi. Enne välisfinantseerimise taotlemist kaalub Grupp hoolikalt selle mõju võla-omakapitali suhtele, finantsvõimendusele ja projekti nüüdisväärtusele, võttes arvesse kõiki laenukovenante ja intressiriske. 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, eeldusel, et nende pakkumised on Ettevõtjale kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse Ettevõtja äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse igapäevaseid pangaoperatsioone.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui 1/2 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 soetusmaksumuses leitud tütarettevõtjate raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtja omakapital 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 31. Kohtuvaidlused**Lõplikku kontrolli omav emaettevõtte**

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 31.12.2013
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	2
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember aastatel 2013 ja 2014 Pro Kapital Grupp AS-il, kui emaettevõtjal pooleliolevaid kohtuvaidluseid ei olnud.

Pro Kapital Eesti tütarüks

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 31.12.2013
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember 2013 AS-il Pro Kapital Eesti eraettevõttena ja tütarüksel pooleliolevaid kohtuvaidluseid ei olnud. AS Pro Kapital Eesti eraettevõttena oli seotud ühes kohtuvaidluses kolmanda osapoollega (kolmas osapool AS Täismaja, mille oli pooleliolev kohtuvaidlus, ühines AS-ga Pro Kapital Eesti)

Seisuga 31. detsember 2014 AS-il Pro Kapital Grupp eraettevõttena ja tütarüksel pooleliolevaid kohtuvaidluseid ei olnud. AS Pro Kapital Eesti eraettevõttena oli seotud ühes kohtuvaidluses, milles osales kolmanda osapoolena.

Pro Kapital Latvia tütarüks

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 31.12.2013
Käimasolevad kohtuvaidlused:	2	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	1
Uued kohtuvaidlused:	0	2

Seisuga 31. detsember 2013 oli AS-il Pro Kapital Latvia kaks pooleliolevat kohtuvaidlust.

Seisuga 31. detsember 2014 oli AS-il Pro Kapital Latvia sama kaks pooleliolevat kohtuvaidlust.

Käimasolevad kohtuvaidlused:

30. juulil 2012 väljastas Riia Linnakohtu kinnisvaraholduse osakond otsuse, mille kohaselt on LLC-le "Nekustamo Īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs"" kuuluvad hooned asukohaga Brīvības 193, Riia, klassifitseeritud kui keskkonnale kahjulikud ning inimeste julgeolekut ohustavad. Otsuse kohaselt peaks ettevõtja hakkama tasuma kõrgemat kinnisvaramaksu. Ettevõtja esitas nimetatud otsuse vastu vaide Riia Linnakohtusse, mis aga lükati tagasi. 14. veebruaril 2013 esitas ettevõtja apellatsioonikaebuse Ringkonnakohtusse eesmärgiga tühistada Linnakohtu otsus. 29. mail 2014 ettevõtte esitas apellatsioonikaebuse Regionaalkohtusse. Menetlus on pooleli. Võimalik rahaline mõju Grupile on ebaoluline.
2. augustil 2013 väljastas Riia Linnakohtu kinnisvaraholduse osakond otsuse, mille kohaselt on LLC-le "TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI" kuuluvad hooned asukohaga Tallinas 5/7, Riia, klassifitseeritud kui keskkonnale kahjulikud ning inimeste julgeolekut ohustavad. Otsuse kohaselt peaks ettevõtja hakkama tasuma kõrgemat kinnisvaramaksu. Ettevõtja esitas nimetatud otsuse vastu vaide Riia Linnakohtusse, mis aga lükati tagasi (4. novembril 2013). 18. detsembril 2013 esitas

ettevõtte apellatsioonikaebuse Ringkonnakohtusse eesmärgiga tühistada Linnakohtu otsus. Ringkonnakohus otsustas apellatsioon tagasi lükata. 14. juuli 2014 esitas ettevõtte apellatsioonikaebuse Regionaalkohtusse. Menetlus on pooleli. Võimalik rahaline mõju Grupile on ebaoluline.

Pro Kapital Vilnius tütarüks

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 31.12.2013
Käimasolevad kohtuvaidlused:	1	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	2	0
Uued kohtuvaidlused:	1	0

Seisuga 31. detsember 2013 oli Pro Kapital Vilnius tütarüksel kaks pooleliolevat kohtuvaidlust. Aruande perioodil Pro Kapital Vilnius võitis ühe kohtuvaidluse.

Aruande perioodil algatati üks kohtuvaidlus ja lahendati eespool mainitud kohtuvaidlus.

Seisuga 31. detsember 2014 oli Pro Kapital Vilnius tütarüksel üks kohtuvaidlus endiselt pooleli.

Lahendatud kohtuvaidlused:

1. UAB "Natalex" on esitanud hagi summas 166 000 Leedu liti (ligikaudu 48 000 eurot) ning lisaks 6%-lise intressinõude korteri ostu-müügilepingu ettemakse tagastamiseks. Grupi ettevõtja PK Invest UAB leidis, et UAB "Natalex" on müügilepingut rikkunud ja seetõttu on UAB "Natalex" ettemakse tasaarveldatud PK Invest UAB leppetrahvi nõudega. Aprillis 2012 lükkas kohus UAB "Natalex" kaebuse tagasi. UAB "Natalex" vaidlustas kohtuotsuse. 9. oktoobril 2013 tühistas Leedu apellatsioonikohus UAB "Natalex" vaidlusavalduse ning jättis esimese astme kohtu otsuse muutmata. UAB "Natalex" hagi PK Invest UAB vastu jäeti rahuldamata. UAB "Natalex" on esitanud kassatsioonikaebuse Riigikohtusse. 22. juulil 2014 Riigikohus lükkas tagasi UAB "Natalex" kassatsioonikaebuse, kohtuotsus on lõplik ja siduv. UAB "Natalex" ettemaksu nõu Invest UAB vastu korterimüügilepingu alusel jäi rahuldamata.
2. UAB „ALFA N GROUP“ andis Vilniuse ringkonnakohtusse sisse hagi PK Invest UAB vastu, nõudes kohtult rendilepingu lõpetamist ennetähtaegselt ja 15 929,56 LTL nõude ja 6% aastaintressi tagasimääramist tagatiskontole. PK Invest UAB ei nõustunud hagiga ja esitas vastunõude kohtule, et lõpetada rendileping UAB „ALFA N GROUP“ lepingutingimuste rikkumise tõttu tasuga 6 759,74 LTL nõudest, trahvisummaga 449 744,62 LTL, leppetrahvi ja 6% aastaintressiga.

Osapooled leppisid kokkuleppemenetluses kokku lõpetada rendileping 10. juuni 2014 seisuga. Rendinõuded jäid PK Invest UAB-le kuni rendilepingu lõpetamiseni ja järelejäänud deposiit summas 7 965 LTL tuleb tagastada UAB „ALFA N GROUP“-le. Kokkuleppelahendus oli PK Invest UAB-le kasulik.

Käimasolevad kohtuvaidlused:

2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse Ringkonnakohtusse 197 000 Leedu liti (edaspidi LTL) (ligikaudu 57 000 eurot) suuruse hagi, millele lisandub 8,06%-line intressinõue Šaltinių Namais teostatud tööde eest. Grupi ettevõtja PK INVEST UAB ei nõustunud esitatud hagiga, kuna tehtud tööd ei olnud teostatud nõuetekohaselt ning ilmnenud puudused olid mõlema osapoole poolt kirjalikult fikseeritud. Hagi arutati Vilniuse Ringkonnakohtus. Nii ettevõtja kui PK INVEST UAB poolt esitatud vastuhagi on olnud menetluses osaliselt. PK INVEST UAB on esitanud apellatsiooni selles osas, et kohus keeldus alandamast teostatud tööde hinda, mis olid teostatud osaliselt ning puudustega. 26. september 2014 Leedu Apellatsioonikohus tühistas esimese astme kohtu otsuse ning otsustas lükata tagasi UAB "Gatvių statyba" kaebuse ning rahuldada PK INVEST UAB vastuhagi.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Leedu Apellatsioonikohus otsustas vähendada ehituslepingu hinda 2 247 085 LTL-lt 2 019 581,19 LTL-ni ning tunnistas PK Invest UAB ettemaksu UAB-le "Gatvių statyba" summas 39 740,18 LTL ja 6% aasta baasil intressinõuet perioodi eest 29. märts.2012 kuni kohtuotsuse rakendamiseni.

Hageja UAB "Gatvių statyba" on kohustatud 40 päeva jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest väljastama 93 881 LTL suuruse garantii PK Invest UAB-le Kui UAB „Gatvių statyba“ jätab garantii esitamata, peab ta PK Invest UAB-le maksma 93 881 LTL trahvi. Leedu Apellatsioonikohus määras ka PK Invest UAB-le kohtukulude hüvitamise.

UAB "Gatvių statyba" andis sisse kassatsiooni Leedu Ülemkohtusse ja hagi on menetluses.

Pro Kapital Germany tütarüks

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 31.12.2013
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember aastatel 2013 ja 2014 Pro Kapital Germany tütarüks ettevõtetel pooleliolevaid kohtuvaidluseid ei olnud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on nõutud lisades avaldada 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>	31.12.2014	31.12.2013
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	297	506
Lühiajalised nõuded	2 871	7 584
Käibevara kokku	3 168	8 090
Põhivara		
Tütaretevõtjate aktsiad ja osad	28 196	28 196
Pikaajalised nõuded Grupi ettevõtetele	18 907	63 717
Materiaalne põhivara	0	0
Immateriaalne põhivara	4	5
Põhivara kokku	47 107	91 918
VARAD KOKKU	50 275	100 008
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	5 967	5 035
Lühiajalised võlad	23 740	18 392
Maksuvõlad	71	40
Lühiajalised eraldised	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	29 778	23 467
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	8 293	7 877
Pikaajalised võlad Grupi ettevõtjatelt	54 026	105 394
Muud pikaajalised võlad	4	6
Pikaajalised kohustused	62 323	113 280
Kohustused kokku	92 101	136 747
Omakapital		
Aktsiakapital	10 821	10 821
Ülekurss	1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital	1 064	1 064
Jaotamata kasum (kahjum)	-55 185	-50 098
Omakapital kokku	-41 826	-36 739
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	50 275	100 008

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2014	2013
Äritulu		
Müügitulu	371	552
Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	0	-207
Brutokasum	371	345
Turustuskulud	-45	-52
Üldhalduskulud	-1 906	-1 411
Muud äritulud	0	9
Muud ärikulud	-38	-34
Ärikahjum	-1 618	-1 143
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	2 402	3 371
Intressikulud	-5 808	-6 332
Muud finantstulud ja -kulud	-63	-30
Aruandeperioodi puhaskahjum	-5 087	-4 134

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2014	2013
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kahjum	- 5 087	-4 134
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	0	2
Materiaalse põhivara müük	-1	1
Intressitulud ja –kulud (neto)	3 406	2 961
Mitterahalised tehingud	78	-2 172
Nõuete ja ettemaksete muutus	-125	-2 220
Muude nõuete muutus	314	-1 775
Kohustuste ja ettemaksete muutus	298	5 276
Põhitegevuse rahavood kokku	-1 117	-2 061
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laekumised põhivara müügist	1	0
Antud laenud	-1 138	0
Antud laenude tagasimaksud	1 589	0
Saadud intressid	165	0
Investeeringustegevuse rahavood kokku	617	0
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiakapitali suurendamine	0	184
Ülekursi suurendamine	0	1 474
Võlakirjad	600	1 640
Lunastatud võlakirjad	-53	0
Saadud laenud	800	0
Laenude tagasimaksud	-249	0
Makstud intressid	-807	-789
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	291	2 509
Rahavood kokku	-209	448
Raha aruandeperioodi alguses	506	58
Raha aruandeperioodi lõpus	297	506

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


 AS Deloitte Audit Eesti

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aksia- kapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste Perioodide jaotamata kasum/ kahjum	Aruande- perioodi kasum/ kahjum	Kokku
Saldo 31. detsember 2012	10 637	0	0	-38 423	-6 477	-34 263
Aksiakapitali suurendamine, 15. mai 2013	184	1 474	0	0	0	1 658
Kasumi kandmine eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	0	0	1 064	-1 064	0	0
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-6 477	6 477	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-4 134	-4 134
Saldo 31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	-45 964	-4 134	-36 739
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	128 192
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31. detsember 2013	X	X	X	X	X	63 257
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-4 134	4 134	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-5 087	-5 087
Saldo 31. detsember 2014	10 821	1 474	1 064	-50 098	-5 087	-41 826
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	155 810
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31. detsember 2014	X	X	X	X	X	85 788

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2014 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2014. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Paolo Michelozzi Juhatusesimees


17. aprill 2015

Allan Remmelkoor Juhatuseliige


17. aprill 2015

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

Emanuele Bozzone Nõukogu esimees

17. aprill 2015

Pertti Huuskonen Nõukogu liige

17. aprill 2015

Petri Olkinuora Nõukogu liige

17. aprill 2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 35 kuni 90 esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2014, 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.

Vandeauditori 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 eetikanoodeid 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 vandeauditori 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 vandeauditor 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 arvestushinnangu põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

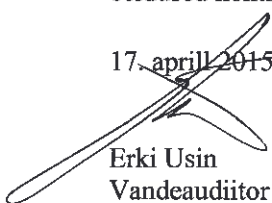
Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Pro Kapital Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisadele 10 ja 12, milles on avalikustatud kontserni kinnisvara arendamise strateegia muudatus. Vastavalt uuendatud kinnisvara arendamise pikaajalisele strateegiale on osa kontserni kinnisvaraobjekte, soetusmaksumuses 29 591 tuhat eurot, ümber klassifitseeritud varudest õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuteks. Ümberklassifitseerimise järgselt hinnati nimetatud kinnisvaraobjektid ümber õiglasele väärtusele ning väärtuse tõusust tekkinud kasum, 29 619 tuhat eurot, kajastati aruandeperioodi tuludes. Nagu on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisa 12 sõltub kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus märkimisväärselt hindamisel kasutatud eeldustest: võimalike arendusprojektide kuludest ja nende ajastusest, tuleviku rendi- ja müügituludest ning nende ajastusest, samuti juhatuse suutlikkusest need eeldused kontserni äritegevuses rakendada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

~~17. aprill 2015~~



Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta puhaskasum 21 381 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka