

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015

PROKAPITAL



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2015
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2015
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Adress	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 FINANTSNAITAJAD 2015 AASTAL	6
STRATEEGIA JA EESMÄRGID 2016. AASTAKS	10
SEGMENTID	10
ARENUSPROJEKTID	15
KONTSERNI STRUKTUUR	16
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	17
MUUD SÜNDMUSED	19
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	20
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	33
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	34
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	34
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	35
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	36
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	38
Lisa 1. Üldine informatsioon	38
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine	38
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted	40
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga otsused	52
Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55
Lisa 6. Segmentiaruandlus	57
Lisa 7. Muutused tütaretevõtete osalustes	58
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	59
Lisa 9. Lühiajalised nõuded	59
Lisa 10. Varud	59
Lisa 11. Materiaalne põhivara	60
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud	62
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused	66
Lisa 14. Lühiajalised võlad	66
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused	66
Lisa 16. Pangalaenuid ja arvelduskrediidid	67
Lisa 17. Tagatised ja panditud varad	68
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad	70
Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid	73
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus	73
Lisa 21. Müügitulu	74
Lisa 22. Müüdüd 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	80
Lisa 31. Kohtuvaidlused	84
Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta	85
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2015 KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	89
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	90
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	92

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 190 000 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 kogenud 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*) kauplemisseskkonnas *Quotation Board* alates 13. märtsist 2014. Alates 8. juulist 2015 on AS-i Pro Kapital Grupp tagatud, ennetähtaegselt lunastatavad, fikseeritud intressiga võlakirjad noteeritud Nasdaq Stockholm börsil.

Visioon

Meie visiooniks on olla Balti riikide pealinnade kõrgema klassi elamu- ja kommerts-kinnisvara 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

2015. aastal jätkas Ettevõtte ehitustöödega kahes elamuarendusprojekti, Tondi Elukvartalis Tallinnas ning Šaltinių Namai elamukompleksis Vilniuses. Tondi Elukvartalis valmis teine korterelamu 31 korteriga ning jätkuvad kolmanda elamuhoone ehitustööd. Heade eelmüügitulemuste korral kavatses Ettevõtte alustada 2016. aastal Tondil ka järgmiste elamuhoonete ehitustöödega ning kahe ajaloolise kasarmuhoone renoveerimistöödega kortermajaks ja büroohooneks. Vilniuses valmis täiendav korterelamu kokku 19 korteri ja äripinnaga ning ehitustööd jätkuvad veel ühe elamuhoone osas kokku 44 korteri ja äripinnaga.

2015. aastal allkirjastas Ettevõtte projekteerimis- ning ehitustöövõtulepingu AS-iga Merko Ehitus Eesti Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse rajamiseks ning alustati ehitustöödega. Kõrvalasuvatel kinnistutel jätkas Tallinna linn detailplaneeringu menetlust võimaldamaks Rail Baltica projekti raames Tallinna Ühiterminali rajamist kaubanduskeskuse vahetusse naabrusesse. Koos juba osaliselt väljaehitatud trammiteega, mis tulevikus 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. 2015. aasta lõpul kehtestas Riia linnavalitsus Kliversala detailplaneeringu ehitusmahuga üle 50 tuhande ruutmeetri peamiselt elamupinda ning Ettevõttele väljastati esimese elamuhoone ehitusluba. Ettevõtte jätkas samuti Kalaranna elamurajooni detailplaneeringu kehtestamisega seotud tegevustega Tallinnas.

Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli jätkuvalt positiivne ning näitab mõõdukat kuid stabiilset tõusutrendi, mis hoiab head aluspõhja jätkuvalt 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 kõrgema turusegmendi arendusprojektidele, kus konkurents ei ole nii tihe.

2015. aastal alustas Ettevõtte tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade pakkumist oma arendusprojektide rahastamiseks. Aasta jooksul märgiti võlakirju nominaalväärtusega 13,4 miljonit eurot. Võlakirjad on kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investorbaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali.

Müük ja varud

Eesti

Eestis püsis kinnisvaraturg 2015. aastal mõõdukalt kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügi mahud kasvasid stabiilses tempos. Tondi Elukvartalis on valminud kaks uut kortermaja milles 46 korterit 62-st on üle antud ostjatele. Kolmanda hoone eelmüük jätkub ning 16 korterile 31-st on eelmüügilepingud sõlmitud. Ettevõtte jätkas samuti oma varem valminud varude müüki Tondi ja Ilmarise kvartalites.

Aastaga müüdi 41 korterit, 30 panipaika ja 41 parkimiskohta moodustades neto müügitulu 5 337 tuhat eurot. 2015. aasta lõpus oli müümata varudes kokku 26 korterit, 2 kontoripinda, 85 parkimiskohta ja mitmed panipaigad.

Hotellisegmendi tulemus oli stabiilne ja sarnane 2014. aasta tulemustega. Hotelli täituvus oli 2015. aastal 75%, mis on turu olukorda arvestades hea tulemus. Tallinna hotelli neto müügitulu moodustas 1 504 tuhat eurot. 2015. Ärikasum vähenes 2015. aastal 7% võrra seoses maja haldamise ja hoolduskulude suurenemisega. 2016. aastal eeldatakse tulude mõõdukat kasvu, keskendudes jätkuvalt ärirentaabluse parandamisele.

Tallinna haldussegment keskendub elamukinnisvara haldamisele ning 2015. aastal teeniti 1 352 tuhat eurot neto müügitulu.

Alanud 2016. aastal koondab Ettevõtte tähelepanu Tondi Elukvartali uutele arendustele, Peterburi tee kaubanduskeskuse järgmistele ehitusetappidele koos täiendavate üürilepingute sõlmimisega ning Kalaranna piirkonna detailplaneeringu kehtestamisega seotud arengutele.

Läti

Lätis väljastati Ettevõttele ehitusluba Kliversala elurajooni esimesele elamuhoonele. Alustati ka eelmüügiga ning 8 korterile 49-st on hetkeks eelmüügilepingud sõlmitud. Aasta lõpul kehtestas Riia linnavalitsus kogu Kliversala ala detailplaneeringu ehitusmahuga üle 50 tuhande ruutmeetri, millest enamus on elamupinnad. Ettevõtte jätkab ka Tallinase elamukvartali projekteerimistöödega.

Läti ettevõtete üüritulud moodustasid 2015. aastal 79 tuhat eurot.

PK Riga Hotel müügitulu suurenes 1% võrra eelneva aasta tuludega võrreldes. Hotelli täituvus oli 2015. aastal 75%, neto müügitulu oli 1 484 tuhat eurot. Ärikasum vähenes 2015. aastal 3% võrra. Arvestades Riia hotellituru keerulist olukorda, võib hinnata hotelli tegevust efektiivseks ja 2016. aastal eeldatakse tulemuste jäämist samale tasemele nagu need olid eelneval aastal.

Leedu

Leedus tegeleb Ettevõtte jätkuvalt Šaltinių Namai elamukompleksi arendus- ning müügitööga. 2015. aastal valmis edukalt K7 elamuhoone, mille kõik 19 korterit ning äripinda on ostjatele üle antud. K4-1 hoone ehitustööd jätkuvad, eelmüügilepinguid on sõlmitud 32 korterile 44-st.

Aruandeaastal müüdi 19 korterit, 6 äripinda, 2 väikemaja, 2 panipaika ja 14 parkimiskohta, moodustades neto müügitulu 4 718 tuhat eurot. 2015. aasta lõpus oli müümata varudes 8 korterit, 11 äripinda, 4 väikemaja, 79 parkimiskohta ja 14 panipaika.

Saksamaa

Bad Kreuznachis asuv PK Parkhotel Kurhaus jätkab äriprotsesside restruktureerimist, et parandada hotelli üldist tulemuslikkust. Müügistrateegia muutuse tõttu suurenes hotelli käive 2015. aastal 19% võrra. Hotelli täituvus oli 63%. Hotelli neto müügitulu moodustas 3 501 tuhat eurot, ärikasum suurenes 40% võrra.

2016. aastal eeldatakse PK Parkhotel Kurhausi jätkuvalt paranevaid tulemusi.

Prognoos 2016. aastaks

Käesoleval aastal keskendume T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendustegevusele Tallinnas ning jätkame elamuarendusprojektide ehitus- ning müügiprotsessidega Baltikumi pealinnades. Positiivse turuolukorra kestmisel kaalume ka uute elu- ja ärihoonete ehitustööde alustamist peamiselt Tondi Elukvartalis Tallinnas. Eeldame mõõdukat kinnisvara müügitugevuse kasvu 2016. aastal seoses uute hoonete valmimisega. Üüritegevus jääb minimaalseks võimaldades Ettevõttel 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

19. aprill 2016

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 2015. aastal

- 20. veebruaril 2015 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, uueks lunastustähtajaks on 08. märts 2017.
- 10. märtsil 2015 likvideeriti Läti tütarettevõtte Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA.
- 26. märtsil 2015 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 01. augustil 2014 ehituslepingu maksumusega 2 900 000 eurot ilma käibemaksuta. Uues hoones valmivad 41 korterit ja 3 äripinda müüdava pinnaga kokku 2 679 m². Planeeritav ehitusperiood on 15 kuud alates ehitustöödega alustamisest.
- 2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 20. aprillil 2015 otsustas Pro Kapitali juhatus kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 – 15 miljonit eurot. 27. Mail otsustas juhatus jaotada esimesel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 7 miljonit eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Ettevõtte esitas samuti taotluse võlakirjade noteerimiseks Nasdaq Stockholm börsil ning alates 8. juulist on võlakirjad kaubeldavad. Kauplemissprospekt on avalikustatud ettevõtte kodulehel.
- 25. mail 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 88 887 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2017. Ettevõtte lunastas 22 224 vahetusvõlakirja PKG7 väljalaskehinnas 62 227,20 eurot.
- 29. mail 2015 allkirjastas kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitus- ning projekteerimistööde teostamiseks AS-iga Merko Ehitus Eesti. Ehitatava hoone brutomaht on kokku ca 130 000 m², sellest enam kui 52 000 m² erinevaid üüripindu (kaubandus, toitlustus, kobarkino ja meelelahutus). Keskuses hakkab paiknema üle 200 kaubanduspinna. Töödega alustati juunis ning keskus on plaanis küllastajatele avada 2017. aasta sügisel. Keskuse orienteeruv ehitusmaksumus on 70 miljonit eurot (ilma käibemaksuta).
- 26. juunil 2015 alustati Tondi Elukvartalis kolmanda eluhoone ehitustöödega vastavalt kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ning AS Nordeconi vahel 25. veebruaril 2014 sõlmitud ehituslepingule. 31 korteriga viiekordse eluhoone planeeritud valmimine on 2016. a. maikuu ning lepinguline maksumus ligikaudu 2 (kaks) miljonit eurot (ilma käibemaksuta).
- 23. juulil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu pikendada Pro Kapitali juhatuse esimehe Paolo Vittorio Michelozzi volitusi 3 aasta võrra alates 01. august 2015.
- 28. juulil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus jaotada teisel märkimisperioodil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nominaalväärtusega 6 400 000 eurot, väljalaskehinnas 6 483 911 eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020.
- 6. augustil 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 1 164 807 PKG1 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2017.
- 25. septembril 2015 toimunud kontserni aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul otsustati emiteerida 97 363 uut aktsiat märkimishinnaga 2,20 eurot aktsia kohta, mille märkimisõigus otsustati anda kontserni juhatuse liikmele Paolo Michelozzile. Märkimisperioodil märgiti kõik 97 363 aktsiat kogusummas 214 200 eurot.
- 10. detsembril 2015 otsustas Riia linnavalitsuse ehitusnõukogu kiita heaks Kliversala piirkonna detailplaneeringu. Planeering näeb ette rajada alale ligi 56 000 m² peamiselt elamufunktsiooniga müüdavat hoonestuspinda.
- 28. detsembril 2015 sõlmis Pro Kapital Grupi kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu oma tütarettevõtte OÜ Marsi Elu 35% suuruse vähemusosaluse ostmiseks Liechtensteini ettevõttelt Katmandu Stiftung, mis on Ernesto Preatoni kontrolli all. Lepingu sõlmimise järgselt kuulub AS-ile Tondi Kvartal 100% OÜ Marsi Elu osakapitalist. Lisaks refinantseeris AS Tondi Kvartal vähemusosaniku poolt väljastatud omanikulaenu 1 miljon eurot koos kogunenud intressidega.

- 19. jaanuaril 2016, pärast aruandeperioodi, pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2018. Ettevõtte lunastas 4 234 vahetusvõlakirja PKG2 väljalaskehinnas 11 855,20 eurot.
- 21. jaanuaril 2016, pärast aruandeperioodi otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu valida AS Pro Kapital Grupp täiendavaks juhatuse liikmeks Edoardo Axel Preatoni. Edoardo Axel Preatoni on valitud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmeks alates 01. märts 2016, volituste kehtivusajaga 3 aastat.
- Märtsis 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus jaotada kolmandal märkimisperioodil märgitud võlakirjad nominaalväärtusega 900 000 eurot, väljalaskehinnas 919 726 eurot lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020. Peale kolmandat võlakirjade emisiooni võlakirjade kogumaht nominaalväärtuses 14,3 miljonit eurot.

Finantsnäitajad, tuhandetes eurodes

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014 korrigeeritud	Muutus korrigeeritud
Tulu	18 322	10 335	77,3%
Brutokasum	4 448	2 495*	78,3%*
EBITDA	2 117	26 608	-92,0%
Kasum/kahjum põhitegevusest	1 424	25 859	94,5%
EBT	-1 169	23 143	-105,1%
Puhaskasum /-kahjum	-2 010	21 235	109,5%
Puhaskasum /-kahjum aktsionäridele	-1 934	21 381	109,0%
EBITDA	11,6%	257,5%	
Ärirentaablus	7,8%	250,2%	
EBT	-6,4%	223,9%	
Puhasrentaablus	-11,0%	205,5%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	-10,6%	206,9%	
Kasum aktsia kohta (EPS)	-0,04	0,39	
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Baltikum)	2,23	2,50	
P/E suhe	-55,75	6,41	

2014. aasta finantstulemused on oluliselt mõjutatud kinnisvara investeringute ümberhindluse kasumist, mis kajastati muudes ärituludes.

**Otsekulude arvestuspõhimõtete muutuse tõttu on 2014. aasta võrdlusandmetes brutokasum vähenenud 84 tuhande euro võrra.*

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014	Muutus
Varad kokku	130 323	125 031	4,2%
Käibevara	20 438	18 879	8,3%
Põhivara	109 885	106 152	3,5%
Kohustused kokku	46 891	39 243	19,5%
Lühiajalised kohustused	15 150	22 839	-33,7%
Pikaajalised kohustused	31 741	16 404	93,5%
Omakapital	83 432	85 788	-2,7%

Finantsnäitajad

	31.12.2015	31.12.2014
Omakapitali osakaal	64,0%	68,6%
Võla ja omakapitali suhe	41,9%	34,9%
Netovõla ja kapitali suhe	25,5%	24,6%
Võla ja EBIDTA suhe	16,5	1,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	0,8
Varade tootlus	-1,6%	19,0%
Omakapitali tootlus	-2,3%	28,4%

Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid

EBITDA, %	EBITDA / tulu*100
Kasum/kahjum põhitegevusest, %	Kasum või kahjum põhitegevusest / tulu*100
EBT, %	EBT / 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
P/E suhe	Aksia sulgemishind / EPS
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 2015. aasta 4 448 tuhande euro suuruse brutokasumiga (2014 korrigeeritud: 2 495 tuhat eurot). Brutorentaablus jäi sarnasele tasemele 24,3% (2014 korrigeeritud: 24,1%). Aasta brutokasumit mõjutas oluliselt kinnisvara müügi kasv (kinnisvara müük kasvas 270% võrreldes 2014. aastaga) ning suurenenud hotellide müügitulu (kasvas 10% võrra võrreldes 2014. aastaga).

Tegevuskulud moodustasid 2015. aastal 6 065 tuhat eurot kui välja jätta erakorralise tulu kinnisvara investeringute ümberhindlusest netosummas 3 miljonit eurot (2014: 5 331 tuhat eurot, mis ei sisalda erakorralist tulu varude ümberhindlusest summas 28,6 miljonit eurot). Turustuskulud jäid 2014. aastaga võrreldes samale tasemele. Muud ärikulud suurenesid seoses trahvidega Läti Erastamisagentuurile (detailsem info on lisas 24).

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014	Muutus
Rahavoog põhitegevusest	3 498	-1 069	427,22%
Rahavood investeerimistegevusest	-1 368	-775	-76,52%
Rahavood finantseerimistegevusest	2 381	966	-146,48%
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 511	-878	613,78%

2015. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 4 511 tuhat eurot (2014: netorahavoog oli miinus 878 tuhat eurot). Põhitegevusest saadud positiivne rahavoog moodustas 3 498 tuhat eurot (2014: negatiivne rahavoog -1 069 tuhat eurot), mis saadi müügitulude suurenemise tõttu.

Investeerimistegevusse suunati 2015. aastal 1 368 tuhat eurot (2014: 775 tuhat eurot). Sealhulgas kulutati kinnisvara investeeringu arendusse 1 306 tuhat eurot (enamuse sellest Peterburi tee kaubanduskeskuse arendamiseks Tallinnas) ning ülejäänud põhivarade ja immateriaalsete põhivarade soetamiseks.

Finantseerimistegevus oli 2015. aastal planeerituga kooskõlas. Aruandeaastal emiteeriti 134 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju 13,4 miljoni euro väärtuses lunastamistähtajaga 01. juuni 2020 ja intressimääraga 8% aastas. 62 tuhande euro väärtuses lunastati vahetusvõlakirju.

Ettevõtte refinantseeris pangalaene summas 4,7 miljonit eurot, pikendades tõhusalt laenu tähtaegu nii, et tagasimaksed langevad eelolevatel aastatel kokku prognoositud tuluvooga. Ettevõtte sai täiendavalt pangalaene summas 3,0 miljonit eurot ja aasta lõpu seisuga moodustas kasutamata pangalaenu liimit 4,4 miljonit eurot.

Emaettevõttele laekus aktsiakapitali suurendamisega seoses 0,2 miljonit eurot. Seoses vähemusosaluste suurenemisega tütarettevõtetes suurenes Ettevõtte rahavoog 0,2 miljoni euro võrra. Emaettevõtja sai lühiajalist laenu summas 0,6 miljonit eurot laenuintressiga 5% aastas, laenu tagastati 2015. aastal.

Peamise raha väljavoo moodustasid pangalaenude tagasimaksed summas 5,8 miljonit eurot ning võlakirjade ja pangalaenude intressimaksed summas 2,4 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 äri võimaluste tekkides. Ettevõtte püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Pangalaenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Pangalaenude maksegraafikud on kombineeritud, peamiselt püsimate maksetega, kuid osa tagasimaksed on muutuva iseloomuga ja sõltuvad müügimahtudest.

Ettevõtte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2015. aastal maksis ettevõtte pankadele laenusid tagasi summas 5,8 miljonit eurot, võttis täiendavalt laenu 3,0 miljonit eurot, refinantseeris 4,7 miljoni euro väärtuses pangalaenusid, nihutades niimoodi tagasimaksede graafiku paremasse kooskõlla Ettevõtte prognoositud rahavoogudega. Ettevõttel on 2016. aastal pangalaenude tagasimakse kohustus 0,9 miljoni euro väärtuses, 3,2 miljonit eurot makstakse tagasi 2017. aastal.

Ettevõtte on emiteerinud 13,4 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju lunastamistähtajaga 01. juuni 2020.

Seisuga 31. detsember 2015 oli ettevõttel 11,1 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 6,0 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 5,1 miljonit eurot) ja 2,24 miljoni eest mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju (kõik pikaajalise lunastustähtajaga).

Strateegia ja eesmärgid 2016. aastaks

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

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

Ettevõtte säilitab oma traditsiooniliselt konservatiivsed laenupõhimõtted, 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 2016. 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

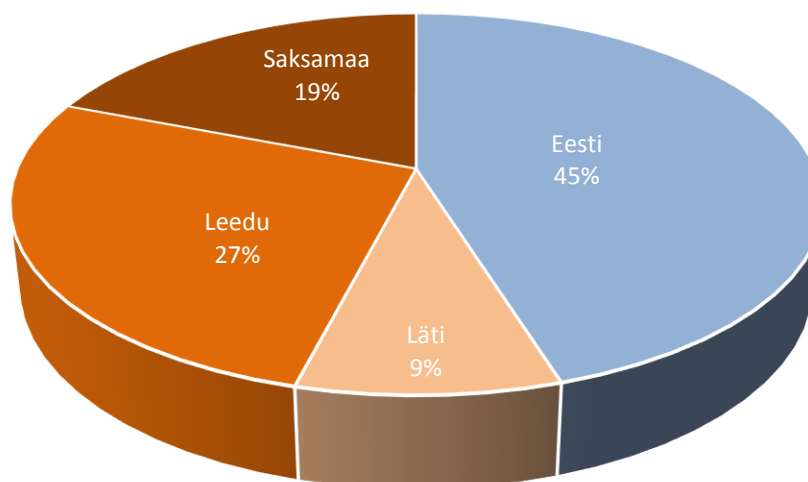
	Tulu			Kasum/kahjum põhitegevusest			Puhaskasum /-kahjum*		
	2015	2014	Muutus	2015	2014	Muutus	2015	2014	Muutus
Eesti	8 275	3 405	143,0%	1 662	18 511	-91,0%	-6 311	17 939	-135,2%
Läti	1 621	1 562	3,8%	505	5 492	-90,8%	-3 348	2 544	-231,6%
Leedu	4 925	2 441	101,8%	1 275	1 959	-34,9%	8 361	1 117	648,5%
Saksamaa	3 501	2 927	19,6%	1 006	-103	1076,7%	129	-219	158,9%

	Ärimentaablus		Puhasrentaablus*	
	2015	2014	2015	2014
Eesti	20,1%	543,6%	-76,3%	526,8%
Läti	31,2%	351,6%	-206,5%	162,9%
Leedu	25,9%	80,3%	169,8%	45,8%
Saksamaa	28,7%	-3,5%	3,7%	-7,5%

2014. aasta tegevus- ja puhaskasumid on oluliselt mõjutatud kinnisvara investeringute ümberhindlusest saadud kasumist, mida kajastati muudes ärituludes.

* Tulemusnäitajad antud tabelis ei sisalda kontsernisiseseid tehinguid. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi. Puhaskasum /-kahjum sisaldab vähemusosalust.

2015 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Eesti

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

Eesti segmenti osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 45% võrreldes 33%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu, tuhandetes eurodes

	2015	2014	Muutus
Kinnisvara müük	5 337	492	984,8%
Üüritulu	26	28	-7,1%
Hotelli käive	1 504	1 513	-0,6%
Muud tulud	1 408	1 372	2,6%

Kinnisvarasegmenti tulud suurenesid 985 % võrra, kuna Tondi Elamukvartalis asuvad Marsi tänava korterid on valmimas ja müügitulusid kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimisel. 2015. aastal müüdi 41 korterit, 41 parkimiskohta ja 30 panipaika ning 31. Detsember 2015 seisuga oli Tallinnas müügis veel 26 korterit, 2 äripinda, 85 parkimiskohta ja mõned panipaigad. Tondi Elamukvartali kolmas maja valmib enne 2016. aasta suve ja aruande avaldamise hetkel on sõlmitud eelmüügilepinguid 31-st korterist 16-le.

Üürisegmenti tulu langes 7%, kuna Ettevõttel on üüripindade arv vähenenud. Praeguse seisuga tegeleb Ettevõtte üüritegevusega minimaalselt, üürides välja müügis olevaid pindu.

Hotellinduses toimus 1% tulude kahanemine. PK Ilmarine Hotel-i täituvus oli 2015. aastal 75%.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest.

Peamised sündmused Eesti segmentis

- 29. mail 2015 allkirjastas kontserni tütar ettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitus- ning projekteerimistööde teostamiseks AS-iga Merko Ehitus Eesti. Ehitatava hoone brutomaht on kokku ca 130 000 m², sellest enam kui 52 000 m² erinevaid üüripindu (kaubandus, toitlustus, kobarkino ja meelelahutus). Keskuses hakkab paiknema üle 200 kaubanduspinna. Töödega alustati juunis ning keskus on plaanis küllastajatele avada 2017. aasta sügisel. Keskuse orienteeruv ehitusmaksumus on 70 miljonit eurot (ilma käibemaksuta).

- 26. juunil 2015 alustati Tondi Elukvartalis kolmanda eluhoone ehitustöödega vastavalt kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ning AS Nordeconi vahel 25. veebruaril 2014 sõlmitud ehituslepingule. 31 korteriga viiekordse eluhoone planeeritud valmimine on 2016. a. maikuuks ning lepinguline maksumus ligikaudu 2 miljonit eurot ilma käibemaksuta.
- 28. detsembril 2015 sõlmis Pro Kapital Grupi kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu oma tütarettevõtte OÜ Marsi Elu 35% suuruse vähemusosaluse ostmiseks Liechtensteini ettevõttelt Katmandu Stiftung, mis on Ernesto Preatoni kontrolli all. Lepingu sõlmimise järgselt kuulub AS-ile Tondi Kvartal 100% OÜ Marsi Elu osakapitalist. Lisaks refinantseeris AS Tondi Kvartal vähemusosaniku poolt väljastatud omanikulaenu 1 miljon eurot koos kogunenud intressidega.

Läti

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

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulust moodustas aruandeperioodil 9% võrreldes 15%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu, tuhandetes eurodes

	2015	2014	Muutus
Üüritulu	79	70	12,9%
Hotelli käive	1 484	1 440	3,1%
Muud tulud	59	53	11,3%

Läti kinnisvarasegmendil puuduvad hetkel müüdavad pinnad.

Renditulud kasvasid 13% võrra.

Hotellinduse müügitulu kasvas 2015. aastal 3% hoolimata muutustest Riia hotelliturul. Riias on avatud mitmeid uusi hotelle, mis üritavad meelitada kliente vahendeid valimata, kasutades hinnasõda. Arvestades antud asjaolu on PK Riga Hotel-i tulemused suurepäraseks, kuigi ärikasum kahanes 2015. aastal 2% võrra. Hotelli täituvus oli 2015. aastal 75%.

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

Peamised sündmused Läti segmendis

- 10. märtsil 2015 likvideeriti Läti tütarettevõtte Nekustamo ģpašumu sabiedrība Prokurs SIA.
- 10. detsembril 2015 otsustas Riia linnavalitsuse ehitusnõukogu kiita heaks Kliversala piirkonna detailplaneeringu. Planeering näeb ette rajada alale ligi 56 000 ruutmeetrit peamiselt elamufunktsiooniga müüdavat hoonestuspinda.

Leedu

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

Leedu müügitulu, tuhandetes eurodes

	2015	2014	Muutus
Kinnisvara müük	4 718	2 228	111,8%
Üüritulu	100	107	-6,5%
Muud tulud	106	105	1,0%

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 27% võrreldes 24%-ga aasta tagasi.

Kinnisvara müük suurenes aastal 2015 112% võrreldes eelneva perioodiga. 2015. aastal müüdi 19 korterit, 6 äripinda, 2 väikemaja, 14 parkimiskohta ja 2 panipika. Seisuga 31. detsember 2015 oli Vilniuses veel müügis 8 korterit, 11 äripinda, 4 väikemaja, 14 panipaika ja 79 parkimiskohta.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2015. aastal kahanes üüritulu 7%.

Ettevõtte pakub hooldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üürikorteritele. 2015. aastal kasvas hooldustegevusest saadud tulu 1%.

Peamised sündmused Leedu segmendis

- 26. märtsil 2015 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 01. augustil 2014 ehituslepingu maksumusega 2 900 000 eurot ilma käibemaksuta. Uues hoones valmivad 41 korterit ja 3 äripinda müüdava pinnaga kokku 2 679 m². Planeeritav ehitusperiood on 15 kuud alates ehitustöödega alustamisest.

Saksamaa

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

Saksamaa müügitulu, tuhandetes eurodes

	2015	2014	Muutus
Hotelli käive	3 501	2 927	19,6%

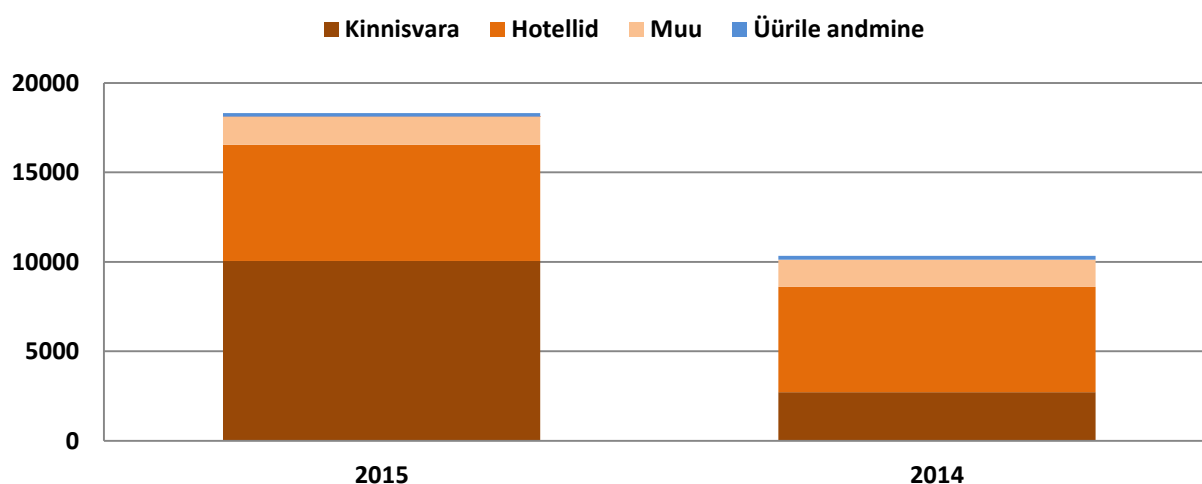
Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 19% võrreldes 28%-ga aasta tagasi 20%-st käibekasvust hoolimata. PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus suurenes 2015. aastal 19% võrra võrreldes eelneva perioodiga ja moodustas 63%.

Saksa segmendis 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



Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes

	2015	2014	Muutus
Kinnisvara müük	10 055	2 720	269,7%
Üüritulu	205	205	0,0%
Hotellide käive	6 489	5 880	10,4%
Muud tulud	1 573	1 530	2,8%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas kasvas 270%, mis on loomulik areng müügiobjektide kasvanud arvu tõttu. 2015. aastal oli müüdüd ruutmeetri keskmine hind 1 837 eurot/m² (2014: 2 036 eurot/m²) – antud hind on ilma käibemaksuta. Keskmise hinna langust mõjutas Eestis müükide suurenemine, kuna tegemist on erineva tootega võrreldes Vilniusega. 2014. aastal müüdi 5 188 m² (2014: 1 353 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2016. aastal jätkab ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müüki ning Tondi elamukvartali eelmüüki Tallinnas, Šaltinių Namai elamukompleksi eelmüüki Vilniuses ning Kliversala esimese korterelamu eelmüüki Riias.

Üüritulu jäi võrreldes eelneva aastaga samale tasemele.

2015. aastal opereeris ettevõtte kolme hotelli: PK Ilmarine Hotel Tallinnas, PK Riga Hotel ja PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. Hotellinduse müügitulud suurenesid 2015. aastal 10% tänu edukale müügistrateegia muutusele Saksamaal.

Täituvus, PK hotellid, %

	2015	2014	Muutus
PK Ilmarine Hotel, Tallinn	74,8%	73,6%	1,6%
PK Riga Hotel, Riia	74,6%	70,9%	5,3%
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	63,1%	53,0%	19,0%

Tänu hotellide efektiivsele juhtimisele suurenes hotellide ärikasum kokku 7% võrra 2015. aastal.

Haldustegevus sõltub suuresti ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2015. aastal suurenes hallatav pind ja moodustas 87 418 m² seisuga 31. detsember 2015 (31.12.2014: 66 718 m²). Haldusteenuste üldine kasumlikkus on jäänud samale tasemel kui eelneval aastal.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandi- õigus	Planeeritud maht	Liigitus
T1 kaubandus- keskus	Kaubandus	Tallinn	93%	GLA 52 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Büroo	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	100%	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 55 666 m ² 44 746 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

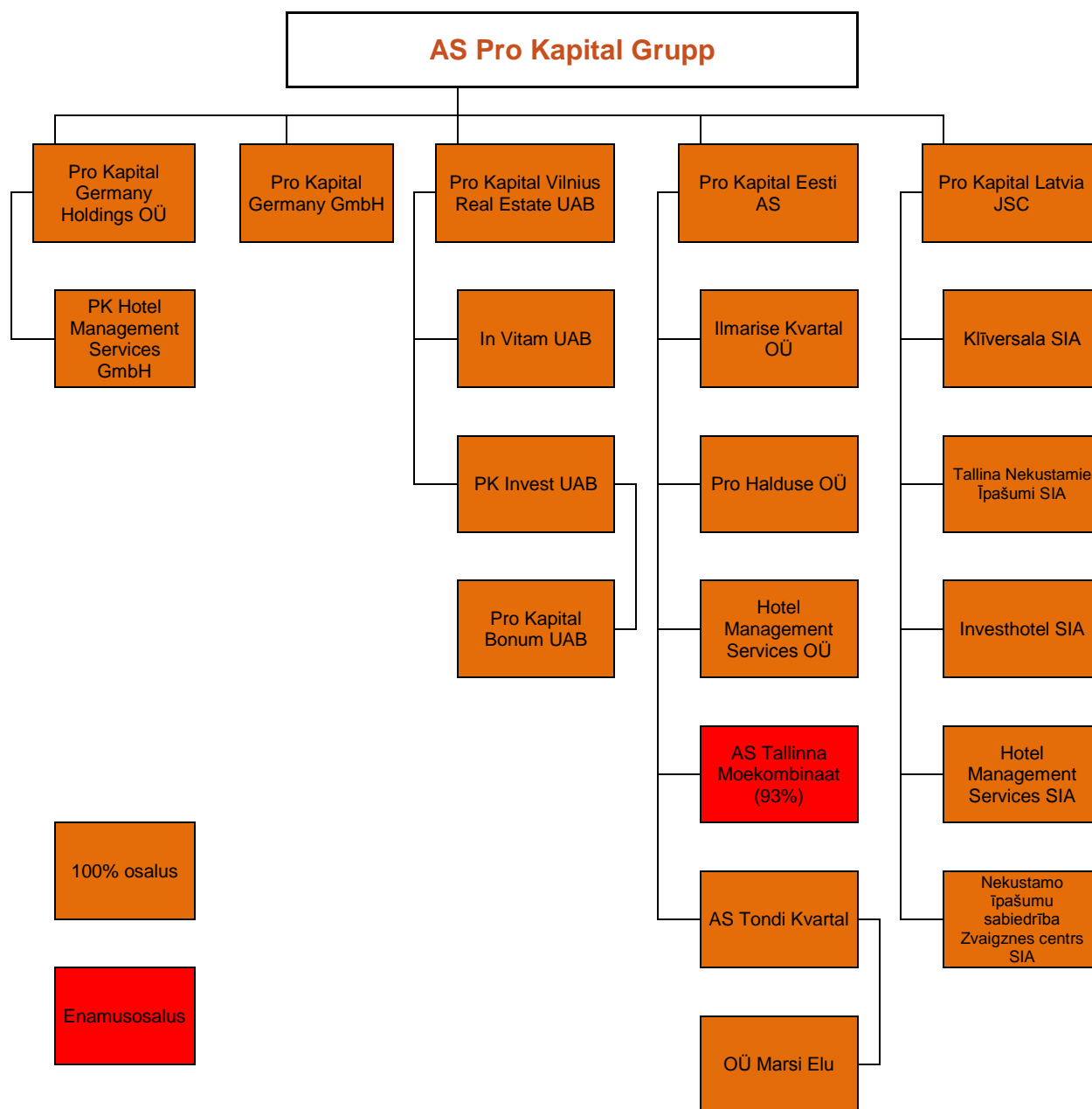
*NSA – müüdav netopind, GLA – väljaüritav brutopind, elamu – elamuarendus, kaubandus - kaubanduskinnisvara

Projektide seis:

T1 kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud. Hoone ehitussüvendi kaevetööd lõpetatud, ehitusleping sõlmitud ning ehitustöödega alustatud.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud. Projekt ei ole veel käivitunud. Jätkub uue detailplaneeringu väljatöötamine koos linnaga seoses Tallinna Rail Baltica Ühisterminali rajamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba 7 hoonele väljastatud. Lisaks on väljastatud ehitusluba Tondi 53 asuval ajaloolisele hoonele.
Marsi 3, 3a, 3b	Esimesed kaks kortermaja valminud, kolmanda kortermaja eelmüük ja ehitustööd käimas.
Kalaranna piirkond	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks. Arhitektuuriline plaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala piirkond	Uus detailplaneering linnavalitsuse poolt kehtestatud ning esimesele hoonele ehitusluba väljastatud.
Zvaigznesi kvartal	Ehitusluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks väljastatud.
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõpetatud ja müügis, esimese täiendav hoone valminud, teise hoone eelmüük ning ehitustööd käimas. Teise etapi projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas.

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2015



Aktsiad ja aktsionärid

31. detsembri 2014 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat Aruande aasta jooksul emiteeriti lisaks 97 363 aktsiat. 31. detsember 2015 seisuga on ettevõtte aktsiaid kokku 54 203 938 tükki, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 10 840 787,60eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiate arv (tk)	54 203 938	54 106 575	54 106 575
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	10 840 787,60	10 821 315,00	10 821 315,00

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsi lisanimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2015 kaubeldi ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 1,79 - 2,80, 31. detsembril 2015 oli sulgemishind 2,23 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 334 tuhande ettevõtte aktsiaga, mille käive moodustas 780 tuhat eurot.

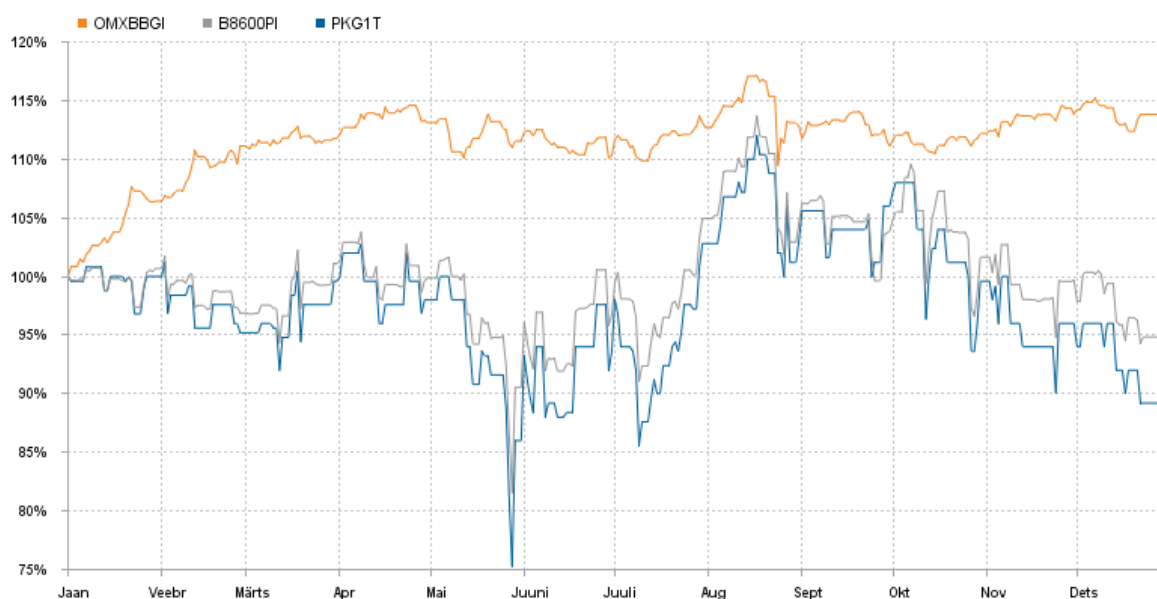
Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud, 1. jaanuar – 31. detsember 2015, NASDAQ Balti Lisanimekiri*



Tehingute statistika eurodes	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Kõrgeim	2,80	2,73	2,58
Madalaim	1,79	2,07	1,60
Viimane	2,23	2,50	2,24
Keskmine	2,34	2,50	2,27
Kaubeldud aktsiaid (tk)	333 897	723 901	536 551
Käive (miljon)	0,78	1,81	1,22
Turuväärtus (miljon)	120,87	135,27	121,20

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2015*



Indeks/ Aktsia	31.12.2015	31.12.2014	Muutus
—OMX Baltic Benchmark GI	648,32	566,56	14,43%
—B8600PI Kinnisvara	445,25	471,63	-5,59%
—PKG1T (euro)	2,50	2,23	-10,80%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurti börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,50- 2,65 eurot ning 31. detsembri 2015 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,28 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,231 eurot. Perioodi jooksul moodustas kauplemismaht Classic Xetra keskkonnas 392 tuhat aktsiat ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 378 tuhat aktsiat.

Aksionärid

31. detsembri 2015 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 72 aksionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aksionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aksionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2015:

	Aksionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
1	Nordea Bank Finland Plc Clients	19 767 757	36,47%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	6 888 533	12,71%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,62%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,35%
5	Anndare Ltd.	3 893 740	7,18%

Juhatuse ja nõukogu liikmete osalus seisuga 31. detsember 2015:

Nimi	Ametinimetus	Aktsiate arv	Osaluse %
Paolo Vittorio Michelozzi	Tegevjuht	184 863	0,34%
Allan Rimmelkoor	Administratiivjuht	0	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	12 553	0,02%

Kasum/ - kahjum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta oli 2015. aastal -0,04 eurot/aktsia (2014: 0,39 eurot/aktsia).

P/E suhe 2015. aastal oli -55,75 (2014: 6,41).

Ettevõtte jälgib ka oma netovara näitajat aktsia kohta. 31. detsembri 2015 seisuga moodustas netovara aktsia kohta bilansilises väärtuses 1,54 eurot/aktsia (31. detsembril 2014: 1,59 eurot/aktsia).

Muud sündmused

Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte otsustanud muuta kohtuvaidluste raporteerimise põhimõtteid.

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohasel avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatuse hinnangul ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

2015. aasta lõpus oli Ettevõttes töötajaid 108 inimest võrreldes 106 töötajaga 2014. aasta lõpus. Nende hulgas 78 töötajat osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2014: 81). Ettevõtja tööjõukulud olid 2015. aastal kokku 2,29 mln eurot võrreldes 2,29 mln euroga 2014. aastal.

Riskid

Ettevõtja peab peamiseks 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 soovitakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni 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 ebasooviks 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 aktsionäri mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ühing esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2015. 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 koosolekut kokku kutsuva 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 muutmine, 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. 2015. aastal esitati äriühingule üksnes küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentide väljaselgitamisega. Kuna 2015. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole Ühing avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel.

Aktsionäridele esitatakse teave 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.

2015. aastal viis Ühing läbi 3 (kolm) aktsionäride koosolekut. Erakorralised aktsionäride koosolekud toimusid 14. aprillil 2015 ja 25. septembril 2015 ning need peeti eesti keeles ning tõlgiti inglise keelde. Aktsionäride üldkoosolek toimus 16. juunil 2015 ja see peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul inglise keeles.

Ühing järgib antud soovitusi ja viib aktsionäride koosolekud läbi eesti keeles v.a. aktsionäride üldkoosolek 16. juunil 2015, mis peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul inglise keeles.

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

Ühing järgib antud soovitusi. Kõigil 3 (kolmel) 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 2015. aastal läbi 3 (kolm) aktsionäride koosolekut.

Erakorraline aktsionäride koosolek toimus 14. aprillil 2015. 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 16. juunil 2015. Koosolekul osalesid ettevõtte juht ja juhatuse liige Paolo Vittorio Michelozzi ja Ühingu nõukogu liige Pertti Huuskonen. Ühingu nõukogu esimees Emanuele Bozzone ja Ühingu audiitor ei osalenud sellel koosolekul, kuna olid hõivatud muude töökohustustega.

Erakorraline aktsionäride koosolek toimus 25. septembril 2015. Nõukogu esimees Emanuele Bozzone ei osalenud sellel koosolekul, kuna oli hõivatud muude töökohustustega. Ühingu esindas ettevõtte juht ja juhatuse esimees Paolo Vittorio Michelozzi.

- 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 kontrolliva 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 töötas välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised, korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

2.2. Koosseis ja tasu

- 2.2.1. Seisuga 31.12.2015 on Ühingu juhatuses 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	31.07.2018	184 863
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	17.05.2017	0



Hr Paolo Vittorio Michelozzi 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 Remmelkooil on Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureusekraad väikeettevõtete ärijuhtimise alal. Hr Remmelkooil on olnud kontsernis juhtivatel ametikohtadel alates 1997. aastast. Lisaks ettevõttes ja mitmes teises kontserni ettevõttes juhatuse liikmeks olemisele on hr Remmelkooil 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 Remmelkooil 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 Remmelkooil ei ole ametilepingut Ühinguaga. Kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtted ja AS Tallinna Moekombinaat on sõlminud ametilepingu Allan Remmelkooiliga. Allan Remmelkooil 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 Remmelkooil tasu on määratud kindlaks juhatuse esimehe poolt ja kinnitatud kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtete nõukogude poolt ning AS-i Tallinna Moekombinaat nõukogu 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 liikmete 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 olulisel ulatusel sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

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

Ühing järgib antud soovitusi. 2015. aastal ei tehtud juhatuse liikmetega uusi tehinguid. .

- 2.3.3. Juhatuse 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.

Juhatuse liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on äriühingu sisekontrolli protseduurid, järgib äriühing vastavat soovitusi.

- 2.3.5. Juhatuse liikmete huvid muudes äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr. Paolo Vittorio Michelozzi on Läti äriühingu PB11 SIA, mis rendib Ühingu korterit Tallinnas, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeritakse hr. Paolo Vittorio Michelozzile Tallinnas elamise majutuskulud.

Hr. Allan Remmelkoor'il ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

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. Juhatuse 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 seaduslikkusega 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 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 töö 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	Kodakondsus	Sünniaasta	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	12 553
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. Lisaks on ta Šveitsis Chiassos asuva ettevõtte EBCO Fiduciaria SA ainudirektor 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 meediaettevõtte Kaleva Oy juhatuse liige, Suomen Hoivatilat Oyj (päevahoid ja eakate hooldusteenused, noteeritud Nasdaq Helsinki börsil) juhatuse esimees ja Lehto Group Oyj (Soomes tegutsev keskmise suurusega ehitusettevõtte) juhatuse esimees.. Hr Huuskonen on olnud muu hulgas ka Technopolis Plc. president ja tegevjuht (1985-2008), Technopolis Ülemiste ASi nõukogu esimees (2010-2011), Detection Technology Oy juhatuse liige (2002-2007) ja Hr Huuskonen on olnud Partnera Oy (Soomes tegutsev 180 mln € investeerimisettevõtte) juhatuse esimees. Hr Huuskonen on ka Oulu ärikooli (Business School) akadeemilise juhatuse nõunik ja lektor (alates 2011) ja Rootsiaukonsul 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 rahvusvahelise kinnisvara, omandamiste, rahastamise ja arendustegevuse vallas. Käesoleval ajal on hr. Olkinuora mh. järgmistes ametites: Hr Olkinuora on Northern 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 (arena arendaja) (alates 2012), Koja-Yhtiöt Oy (hoonete ja laevade ventilatsiooniseadmete tööstuslik tootja) (alates 2004), Rapal Oy (tarkvarafirma) (alates 2002), ja Tampereen Keskusareena Oy (arena 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 eriti 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.

2015. aastal peeti kokku 8 nõukogu koosolekut. Kõik 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 juhatusesele. 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 2015 ei esinenud huvide konflikte.

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

2015. 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.

- 3.3.5. Nõukogu liikmete huvid muudes äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr. Emanuele Bozzonel ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr. Pertti Huuskonen on äriühingu Lunacon OY omanik, millele kuulub seisuga 31.12.2015 12 553 Ühingu aktsiat.

Hr. Petri Olkinuoral ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

IV JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

- 4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid, tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilisi juhtimise küsimusi. Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. 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 kontsernisiseseid laenuid), või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisiseseid laenuid).

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

Selline õigus anti 06. veebruaril 2013 aktsionäride otsusega, mille kohaselt nõukogu võib kolme aasta jooksul otsusega kinnitatud põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest (mis kiideti heaks 06.02.2013 aktsionäride üldkoosolekul) suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 5 318 542,20 euro (viie miljoni kolmesaja kaheksateistkümne 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 kehtis kuni 05. veebruarini 2016.

Juhatus on äriühingu juhtimisorgan, mis esindab ja juhivad äriühingut. Juhatus tegutseb äriühingu juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele. Äriühingut võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatuse 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 juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist.
- 4.3. 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 teavitamise 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;
- juhatuse 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 koosõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid.

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 siseteabe, 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 mitteväljastamise 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 (vahearuaanded, 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 vahearuaanded. 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.

Aktsonäridele 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, asukoha, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või -kahjumi.

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 2015. majandusaastal. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorikontrolli eest 2015. majandusaastal on 52 000 eurot (ilma käibemaksuta).

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepivad 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 arusaamiseks;
- 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 suurus 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 2015. 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

19. aprill 2016

Allan Remmelkoor Tegevjuht
Juhatuse liige

19. aprill 2016

Edoardo Preatoni Juhatuse liige

19. aprill 2016

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	8	6 392	1 881
Lühiajalised nõuded	9	1 608	2 463
Varud	10	12 438	14 535
Käibevara kokku		20 438	18 879
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		48	150
Materiaalne põhivara	11	17 103	17 619
Kinnisvarainvesteeringud	12	92 457	88 110
Immateriaalne põhivara		277	273
Põhivara kokku		109 885	106 152
VARAD KOKKU	6	130 323	125 031
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	8 004	16 348
Ostjate ettemaksud		1 692	1 548
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	5 103	4 761
Maksukohustused		264	177
Lühiajalised eraldised		87	5
Lühiajalised kohustused kokku		15 150	22 839
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	27 054	13 430
Pikaajalised võlad tarnijatele		837	79
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	26	3 503	2 744
Pikaajalised eraldised		347	151
Pikaajalised kohustused kokku		31 741	16 404
Kohustused kokku	6	46 891	39 243
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	19	10 841	10 821
Ülekurss	19	1 669	1 474
Kohustuslik reservkapital	19	1 082	1 064
Ümberhindluse reserv	19	9 462	9 389
Realiseerimata kursivahed		0	-143
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		60 677	39 778
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		- 1 934	21 381
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		81 797	83 764
Mittekontrolliv osalus	20	1 635	2 024
Omakapital kokku		83 432	85 788
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		130 323	125 031

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2015	2014 korrigeeritud
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Äritulud			
Müügitulu	6, 21	18 322	10 335
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	22	-13 874	-7 840
Brutokasum		4 448	2 495
Turustuskulud	23	-466	-446
Üldhalduskulud	23	-5 250	-5 160
Muud äritulud	24	3 353	29 050
<i>sh kasum õiglase väärtuse hindamise muutusest</i>	24	3 041	28 611
Muud ärikulud	24	-661	-80
Ärikasum	6	1 424	25 859
Finantstulud	25	13	45
Finantskulud	25	-2 606	-2 761
Kasum (kahjum) enne maksustamist		-1 169	23 143
Tulumaks	26	-841	-1 908
Aruandeperioodi kasum (kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-2 010	21 235
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)		-2 010	21 235
Aruandeperioodi kasumi (kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja		-1 934	21 381
Mittekontrolliv osalus		-76	-146
Tulumaksujärgne muu koondkasum (-kahjum)			
Objektid, mida edaspidi klassifitseeritakse kasumiaruandes			
Valuutakursi vahed välistehingutest		143	1 134
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		73	-1 941
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku		-1 794	20 428
Aruandeperioodi koondkasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja osa		-1 718	20 574
Mittekontrolliva osaluse osa		-76	-146
Kasum (-kahjum) aktsia kohta			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurot)	27	-0,04	0,39
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurot)	27	-0,04	0,39
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurot)	27	-0,04	0,39
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurot)	27	-0,04	0,39

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisa	2015	2014
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-2 010	21 235
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	11	693	794
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	-3 041	-31 696
Kasum / kahjum põhivara müügist ja maha kandmisest		0	-7
Kahjum põhivara allahindlusest	11	-44	1 946
Kasum / kahjum tütarettevõtete müügist	7	0	-19
Finantstulud ja -kulud		2 450	1 518
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	764	1 526
Valuutakursi muutuse kahjum		143	1 134
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		-119	-32 408
Muutused käibevahendites:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	957	275
Varude muutus	10	2 097	31 052
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		1 330	3 664
Eraldiste muutus		278	-38
Põhitegevuse rahavood kokku		3 498	-1 069
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-55	-171
Laekunud materiaalse põhivara müügist		0	11
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-13	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-1 306	-822
Laekunud tütarettevõtete müügist	7	0	146
Laekunud intressid		6	61
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 368	-775
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktsiakapitali suurendamine	19	214	0
Laekunud mittekontrolliva osaluse muutusest		153	958
Laekunud võlakirjade emissioonist	18	7 652	600
Vahetusvõlakirjade tagasiost	18	-62	-53
Saadud laenud		3 673	3 448
Saadud laenude tagasimaksed		-6 794	-2 840
Makstud intressid		-2 455	-1 147
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		2 381	966
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	1 881	2 759
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	6 392	1 881

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnisvara ümber- hindluse reserv	Realiseeri- mata kursi- vahed	Jaotamata kasum	Ettevõtja aktsionä- ride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Kokku
1. jaanuar 2014	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 koondkahjum	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
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	18	0	0	-18	0	0	0
Aktsiakapitali suurendamine	20	195	0	0	0	0	215	0	215
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-464	-464	-313	-777
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	73	143	-1 934	-1 718	-76	-1 794
31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	9 462	0	58 743	81 797	1 635	83 432

Varade ümberhindlusreserv vähenes summas 1 941 seoses Saksa hotelli vara väärtuse langusega aastal 2014. Täiendav info on leitav lisas 11. Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 7 ja lisas 20.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi Emaettevõtja) ja tema tütarettvõtjate (edaspidi koos Grupp või Ettevõtja) 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 19. aprillil 2016.

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 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. 8. juulil 2015 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Seisuga 31. detsember 2015 on Ettevõtja põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Asukohariik	Osalus	
		31.12.2015	31.12.2014
Nordea Bank Finland Plc kliendid	Soome	36,47%	0,30%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,71%	13,25%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,62%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,35%	8,37%
Anndare Ltd.	Iirimaa	7,18%	6,91%

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

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

2.1 IFRSi muudatuste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2015. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta konsolideeritud 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:

- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS täiendused (2011 – 2013)“** on seotud iga-aastase IFRS parendusprojektiga (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 majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2015 või pärast seda),
- **IFRIC 21 „Maksud“**, vastu võetud Euroopa Liidus 13. juunil 2014 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 17. juunil 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:

- **IFRS 11 “Ühised ettevõtmised” muudatused** – ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestamine, vastu võetud Euroopa Liidus 24. novembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused** – avalikustamise algatus, vastu võetud Euroopa Liidus 18. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 38 „Immateriaalsed varad“ muudatused:** aktsepteeritavate amortisatsioonimeetodite täpsustamine, vastu võetud Euroopa Liidus 2. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ muudatused** – põllumajandus: kandvad taimed, vastu võetud Euroopa Liidus 23. novembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 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),
- **IAS 27 “Konsolideerimata finantsaruanded” muudatused** – kapitaliosaluse meetod eraldiseisvates finantsaruannetes, vastu võetud Euroopa Liidus 18. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **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 (2012 – 2014)“** on seotud iga-aastase IFRS parendusprojektiga (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 ja IAS 34), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 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“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda) - Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard.
- **IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** ja tulevad muudatused (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),
- **IFRS 16 „Rendid“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda),
- **Muudatused IFRS 10 “Konsolideeritud finantsaruanded”, IFRS 12 “Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine” ja IAS 28 “Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse”** – investeerimisettevõtted: konsolideerimiserandi rakendamine (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda),
- **Muudatused IFRS 10 “Konsolideeritud finantsaruanded” ja IAS 28 “Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse”** – varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühissettevõtte vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal),
- **Muudatused IAS 7 „Rahavoogude aruanne“** - Avalikustamise algatus (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või pärast seda),
- **Muudatused IAS 12 „Tulumaks“** – Edasilükkunud tulumaks: alusvara katmine (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 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 õiglasele väärtusele, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtuse.

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate ettevõtjate (tütarettvõtjad) 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 ülal nimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused hindab Emaettevõtja uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

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

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

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisised tehingud ning tulud ja kulud.

Grupi osaluste muutused olemasolevates tütarettvõtjates

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

Kui Grupp minetab kontrolli tütarettvõtja 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 tütarettvõtja varade (sh firmaväärtus) ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarettvõtja 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 tütarettvõtjasse

allesjäänud investeringu õiglane väärtus loetakse esmaseks arvele võtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtja või ühissettevõtja 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 ühingus kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglases väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

- edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustused, 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 omakapitaliinstrumendid, 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 kajastamise võimaluste 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 muudatusi, kajastatakse tagasiulatuvalt, 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 kokkulepete edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldis, 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 Keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele. Mitte-monetaarsed õiglasest 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 tehingutelt; 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 valuutakurssi. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja –kahjumi 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 õiglaste 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	31.12.2015	2015 keskmine	31.12.2014	2014 keskmine
Leedu lilt (LTL)*	0	0	0,28962	0,28962

* Leedu ühines euroga 1. jaanuarist 2015.

3.7 Raha ja rahavood

Raha saldo finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadepositiide (tähtajaga alla kolme kuu) saldosid.

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 vähimväärtuse meetodist ja neto realiseerimisväärtusest. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Neto realiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud 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 maha kandmise 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 edasiulatavalt.

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 kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagruppile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel 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 õiglasel väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest 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 akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatult elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatult 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 õiglasel väärtuses (mida käsitletakse nende varade soetusmaksumusena). Edaspidi kajastatakse äriühenduse käigus omandatud immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra, sarnaselt eraldi omandatud immateriaalsele põhivarale.

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

Immateriaalne põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu 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 piiramatult elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, 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. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisenä (vaata Lisa 3.9 ülalpool).

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 tütaretevõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütaretevõtjatesse, 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 arvele võtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglase(-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) lunastusähtajani hoitavad investeeringud, (iii) müügivalmis finantsvarad ning (iv) laenu 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.

Efektiivse intressimäära meetod

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

Tulu kajastatakse võlainstrumenti sisemise intressimäära alusel, ja finantsvarad mida liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks kui see on liigitatud kauplemiseesmärgil hoitavaks või esmasel kajastamisel määratletud kui õiglases 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 efektiivne riskimaandamisinstrument.

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

- 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 ümberhindlusele 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 investeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida Grupil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeringuid korrigeeritud soetusmaksumus, 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 investeringuteks; 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 usaldusväärselt 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 investeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

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

Välisvaluutas kajastatud müügivalmis monetaarsete finantsvarade õiglane 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 omakapitaliinstrumendid, millega aktiivsel turul ei kaubelda ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, ning finantsinstrumendid, mis on omavahel seotud ning mille arveldamine sõltub sellistest omakapitaliinstrumentidest, kajastatakse iga aruandeperioodi lõpul soetusmaksumuses, millest on lahutatud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid.

Laenu ja nõuded

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

Intressitulu 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 väärtusel 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 eraldi võetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Objektiivne tõend nõuete portfelli väärtuse languse kohta on näiteks Grupi eelnev kogemus seoses nõuete laekumisega, milleks võib olla kas hilinenud – tavapäraselt 180-päevast krediitiperioodi 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. Vara väärtuse langust ei muudeta ümber tulevatel perioodidel.

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. Maha kantud 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 investeringu 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 õiglase väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja investeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtpaberite õiglase 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 osapoolle. Sellisel juhul, kui Grupp ei kanna üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab Grupp finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses 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 järgis pärast kõikide tema kohustuste maha arvamist. 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, müügil, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Liitinstrumentid

Ettevõtte 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 võimalik 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 õiglasel väärtusel 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 maksmisele kuulavas 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 otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulisel osal 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 nüüdisväärtusena.

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 sisse makstud 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 arvele võtmisel.

3.21 Kulud

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

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

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud 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 õiglases väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Renditud varale vastav kohustus võetakse konsolideeritud finantspositsiooni aruandes arvele kui kapitalirendikohustus.

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

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

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

Grupp rendileandjana

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kapitalirendinõudena rendileandja neto-investeeringu 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 Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumiilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt 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. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud tütaretevõtjad

Grupi tütaretevõtjate 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 tütaretevõtjate 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 Segmendiaruandlus

IFRS 8 *Tegevussegmentid* kehtestab segmendiaruandluse 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 segmentide 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 ilmsid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtja juhatuse 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 järgnevatel majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

3.26 Muutused raamatupidamise arvestuspõhimõtetes

Tagamaks selgemat äritegevuse tulemi kajastamist on Grupp otsustanud kajastada kinnisvara müügiga seonduvad komisjonitasud ja muud tehingukulud otseste kulude all, mitte enam turustuskuludes. Muutus on rakendatav alates 1. jaanuarist 2015 ja järgnevad muudatused on tehtud 2014. aasta võrreldavate andmete alusel.

Konsolideeritud kasumiaruanne				2014
<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Algne 2014	Muutus	korrigeeritud
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	22	-7 756	-84	-7 480
Turustuskulud	23	-530	+84	-446

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 konsolideerud 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 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 tegevussükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enam aasta perspektiivile.

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. Lisas 12 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

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.

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 proviseeritud. Selliseid nõudeid on Grupi juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline.

Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad

Ettevõtte nimi	Omanik	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
			31.12.2015	31.12.2014	
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 Kvartal	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Marsi Elu	AS Tondi Kvartal	Eesti	100.00%	65.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse (eelnevalt AS Pro Halduse)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	92.78%	93.10 %	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%	100.00%	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
Klīversala 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
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA (likvideeritud)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	0.00%	70.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA (eelnevalt Domina Management SIA)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
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

Alljärgnevalt on esitatud Grupi ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad, kusjuures kõik Grupi ettevõtjate näitajad on esitatud Gruppi kuuluva tütargrupil emaettevõtja asukohariigi kehtivas valuutas ja konverteeritud Emaettevõtte asukohariigi valuutasse.

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2015	Soetus- maksumus 31.12.2014	Müügitulu 2015 (-kahjum)	Puhaskasum 2015	Netovara 31.12.2015	Netovara 31.12.2014
AS Pro Kapital Eesti	EUR	17 981	17 981	782	-90	107 763	107 853
OÜ Ilmarise Kvartal	EUR	286	286	49	87	2 871	2 784
AS Tondi Kvartal	EUR	4 364	4 364	268	417	20 617	20 200
OÜ Marsi Elu	EUR	458	6	5 110	590	270	-460
AS Pro Halduse	EUR	27	27	1 491	35	592	557
AS Tallinna Moekombinaat	EUR	12 345	12 345	0	-968	21 902	22 717
Hotel Management Services OÜ	EUR	420	420	1 508	47	230	183
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	EUR	2 375	2 375	37	-209	2 300	2 302
PK Invest UAB	EUR	6 679	6 679	4 837	645	2 360	1 715
Pro Kapital Bonum UAB	EUR	800	800	0	-31	750	781
In Vitam UAB	EUR	43	43	109	0	63	63
Pro Kapital Latvia PJSC	EUR	10 188	10 188	175	-472	8 753	9 225
Kliversala SIA	EUR	9 819	9 819	100	-3 738	17 051	20 789
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	EUR	5 689	5 689	0	-308	509	817
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	EUR	2 500	2 500	15	-117	880	997
Investhotel SIA	EUR	996	996	587	301	1 589	1 288
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA (likvideeritud)	EUR	0	1 422	0	0	0	2 059
Hotel Management Services SIA	EUR	797	797	1 485	70	479	409
OÜ Pro Kapital Germany Holding	EUR	202	2	0	-1	199	0
Pro Kapital Germany GmbH	EUR	25	25	436	-10	3 018	3 034
PK Hotel Management Services GmbH	EUR	201	201	3 501	1	2	1

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

Lisa 6. Segmentiaruandlus

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

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

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	PKG holding	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Elimi- neerimine	Kokku
2015							
Müügitulu	386	8 279	1 624	4 925	3 937	-829	18 322
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-25	-2 484	-2 724	7 748	177	0	2 692
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	-2 476	-2 222	7 739	0	0	3 041
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-1 395	-2 438	-3 311	8 476	92	0	1 424
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 072	2 515	-254	-537	-102	-143	-2 593
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-5 467	77	-3 565	7 939	-10	-143	-1 169
Tulumaks	0	0	325	-1 166	0	0	-841
Mittekontrolliv osalus	0	-76	0	0	0	0	-76
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-5 467	153	-3 240	6 773	-10	-143	-1 934
Varad	57 019	145 419	28 275	21 609	5 936	-127 935	130 323
Kohustused	101 723	8 375	15 524	15 518	2 916	-97 165	46 891
Põhivara soetamine	0	13	3	9	30	0	55
Põhivara kulum	0	-154	-219	-26	-294	0	-693
2014							
Müügitulu	371	3 382	1 585	2 441	3 363	-807	10 335
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-38	24 210	5 961	1 679	303	-3 145	28 970
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	21 044	5 895	1 672	0	0	28 611
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-1 618	23 214	5 492	1 959	-103	-3 085	25 859
Finantstulud ja –kulud (neto)	-3 470	2 745	-202	-539	-116	-1 134	-2 716
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-5 088	25 959	5 290	1 420	-219	-4 219	23 143
Tulumaks	0	0	-1 605	-303	0	0	-1 908
Mittekontrolliv osalus	0	-154	8	0	0	0	-146
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-5 088	26 113	3 677	1 117	-219	-4 219	21 381
Varad	52 650	145 587	30 694	14 812	5 967	-124 679	125 031
Kohustused	92 101	8 461	14 084	15 573	3 132	-94 108	39 243
Põhivara soetamine	0	40	40	2	89	0	171
Põhivara kulum	0	-143	-214	-25	-361	0	-743

Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes

Tütarettevõtte likvideerimine <i>tuhandetes eurodes</i>	Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA
Netovara vārtus likvideerimise hetkel	2 058
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2014	70%
Likvideeritud	70%
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2015	0%
Saadud, mitterahaliselt	1 441
Saadud rahas	0
Neto rahavoog likvideerimisel	0

Osaluse omandamine <i>tuhandetes eurodes</i>	OÜ Marsi Elu
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2014	65%
Omandatud	35%
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2015	100%
Soetusmaksumus	361
Makstud rahas*	0
Neto rahavoog omandamisel	0

*Makstud pärast bilansipäeva

Muutused vähemusosaluses	AS Tallinna Moekombinaat	OÜ Marsi Elu	Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA
Vähemusosalus (%) 31.12.2014	6,90%	35,00%	30,00%
Muutused	0,32%	-35,00%	-30,00%
Vähemusosalus (%) 31.12.2015	7,22%	0,00%	0,00%

Vähemusosaluse vārtus 31.12.2014 <i>tuhandetes eurodes</i>	AS Tallinna Moekombinaat	OÜ Marsi Elu	Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Mōju vāhemus- osalusele	Mōju jaotamata kasumile
Kapitali suurendamine	84	49	0	133	68
Vähemusosaluse mūik	0	112	0	112	-473
Likvideerimine	0	0	-617	-617	0
Aruandeaasta kahjum	-76	0	0	-76	0
Muutus – lisa % jaotamata kasumist B aktsionāridele	59	0	0	59	-59
Muutused kokku	67	161	-617	-389	-464
Vähemusosaluse vārtus 31.12.2015	1 634	0	0	N/A	N/A

10. märtsil 2015 viidi lõpule Läti tütarettevõtte Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA likvideerimise protsess.

28. detsembril 2015 sõlmis Grupi eesti kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu oma tütarettevõtte OÜ Marsi Elu 35%-lise suuruse vähemusosaluse ostmiseks Liechtensteini ettevõttelt Katmandu Stiftung, mis on Ernesto Preatoni kontrolli all. Lepingu sõlmimise järgselt kuulub ASile Tondi Kvartal 100% OÜ Marsi

Elu osakapitalist. Lisaks refinantseeris AS Tondi Kvartal vähemusosaniku poolt väljastatud omanikulaenu 1 miljon eurot koos kogunenud intressidega.

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Raha kassas	39	36
Pangakontod	6 353	1 845
Kokku	6 392	1 881

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Nõuded ostjate vastu	1 012	551
Nõuded seotud osapooltele (Lisa 28)	10	503
Muud nõuded	59	1 090
Viitlaekumised	43	11
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	484	308
Kokku	1 608	2 463

2015. aastal kanti maha 18 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjate vastu (2014: 13 tuhat eurot) ning ebatõenäoliselt laekuvaks hinnati nõudeid summas 83 tuhat eurot (2014: 312 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2015 oli üle tähtaja nõudeid ostjate vastu summas 259 tuhat eurot (31. detsember 2014: 217 tuhat eurot), millest 88 tuhat eurot oli tähtaja ületanud rohkem kui 360 päeva (31. detsember 2014: 37 tuhat eurot).

Mais 2015 laekus nõue suuruses 1 miljon eurot Grupi tütarettevõttele AS Pro Kapital Eesti, mis oli üleval Kristiine Keskuse müügist, mis müüdi 2011. aasta märtsis.

Lisa 10. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Kinnisvara müügiks	7 654	8 105
Lõpetamata kinnisvara	4 693	6 359
Ostetud kaubad müügiks	91	71
Kokku	12 438	14 535

Aasta jooksul kajastati varusid müüdü kaupade kuluna summas 7 755 tuhat eurot (2014: 2 625 tuhat eurot). 2015. aastal varusid maha ei kantud (2014 kanti varusid maha summas 166 tuhat eurot). Varude saldod kajastatakse netoväärtuses ehk neid on vähendatud mahakantud varude võrra. Juhtkonna hinnangu kohaselt müüakse müügiks olev kinnisvara (sh pooleli olevad tööd, mis lõpetatakse 2016. aastal) summas 10,8 mln eurot ning müügiks soetatud kaubad müüakse täies mahus 12 kuud pärast aruande perioodi.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Seisuga 31. detsember 2011 on Grupile kuuluv maa ja ehitised hinnatud õiglasse 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	Soetusmaksumus*		Ümberhinnatud väärtus*	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Pulkvieza Brieza 11, Riia	1 633	1 673	5 506	5 600
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 270	3 353	5 601	5 725
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	2 047	2 130	5 267	5 470
Kontoripinnad	220	157	359	265
Kokku	7 170	7 313	16 733	17 060

*Nii soetusmaksumus kui varade ümberhinnatud väärtus on korrigeeritud amortisatsiooniga.

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 2015 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 9 462 tuhat eurot (31. detsember 2014: 9 389 tuhat eurot). Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Ümberhinnatud väärtus seisuga 1. jaanuar 2014	21 638	1 211	2 441	25 290
Lisandunud:				
Soetus	6	89	82	177
Õiglase väärtuse muutus	- 1 941	0	-5	-1 946
Välja läinud:				
Müük läbi tütarettevõtte	-912	-12	-19	-943
Mahakandmine	0	-13	-10	-23
Ümberhinnatud väärtus seisuga 31. detsember 2014	18 791	1 275	2 489	22 555
Lisandunud:				
Soetus	7	34	20	61
Ümberklassifikatsioon	475	395	-870	0
Õiglase väärtuse muutus	43	0	0	43
Välja läinud:				
Müüdnud	0	0	-1	-1
Mahakandmine	0	-16	-433	-449
Ümberhinnatud väärtus seisuga 31. detsember 2015	19 316	1 688	1 205	22 209

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Akumuleeritud kulum				
1. jaanuar 2014	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
Lisandunud:				
Aruandeperioodi kulum	488	152	44	684
Ümberklassifikatsioon	428	280	-708	0
Õiglase väärtuse muutus	-64	0	0	-64
Välja läinud:				
Müük	0	0	-1	-1
Mahakandmine	0	-15	-433	-448
Akumuleeritud kulum				
31. detsember 2015	2 583	1 429	1 095	5 107

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Jääkväärtus				
31. detsember 2014	17 060	263	296	17 619
Jääkväärtus				
31. detsember 2015	16 733	259	110	17 102

Informatsioon laenude tagatiseks seatud materiaalse põhivara kohta on avaldatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 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 tütaretevõtted, 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 tulunorm, mis on aktsionäride eeldatav tulunorm.

PK Ilmarine Hotel Tallinnas

Peamiselt mõjutab hotelli võimet genereerida rahavoogusid turusituatsioon. Praegust seisust hinnatakse stabiilseks. Hotell ei ole oluliselt kannatanud poliitilistest muutustest Venemaal, kuna Vene kliendid ei 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 ning hotell tegutseb 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 turusituatsioon on paranenud võrreldes eelmise aastaga. Hotelli täituvus on märgatavalt tõusnud ja kuigi keskmine määr on langenud 3% võrra, siis tulu saadaolevast toast on tõusnud samas tempos kui täituvus. Pärast mitut aastat on hotell teeninud kasumit. 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 investeringud 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 varude 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 2015 hindas Grupist sõltumatu hindaja Colliers International ja 31. detsember 2014 viis hindamise läbi sõltumatu hindaja Newsec Valuation. Neil mõlemal 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.

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2014	26 001	26 001
Lisandunud:		
Soetatud	822	822
Varude ümberklassifikatsioon	29 591	29 591
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	2 077	2 077
Kasum lisandunud varade muutusest	29 619	29 619
Saldo seisuga 31. detsember 2014	88 110	88 110
Lisandunud:		
Soetatud	1 306	1 306
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	3 041	3 041
Saldo seisuga 31. detsember 2015	92 457	92 457

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 vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Kuni 31. detsember 2014 Grupp rakendas 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. Seoses mitmete varade ümberklassifitseerimisega varudest kinnisvara investeeringuteks 2014. aasta lõpus, on Grupp otsustanud enam mitte kasutada lävendit ja kajastab muutused õiglasest väärtusest alates 1. jaanuar 2015.

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, ehitusmaksumus 514 €/m² (2014: 507 €/m²), keskmine rendihind 15,32 €/m² esimesel aastal, 16,70 €/m² teisel aastal, 18,72 €/m² kolmandal tegevusaastal (2014: keskmine 17,5 €/m²), kapitalisatsioonimäär 7% (2014: 7%). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75% (2014: 14,85%). Õiglase väärtuse tõus võrreldes eelmise hindamisega on 600 tuhat eurot, tütarettevõtte on 2015. aastal investeerinud projekti 983 tuhat eurot, ümberhindluse netomõju on -383 tuhat eurot. Neto väärtuse vähenemine 1,4% tuleneb pidevatest muutustest projektis, mis on aktiivselt arenduses.

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 6 tuhat ruutmeetrit (2014: hinnati 14 tuhat ruutmeetrit). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, eeldatava algusega peale kolmeaastast ooteperioodi (2014: peale üheaastast ooteperioodi), ehitusmaksumus 513 €/m² (2014: 554 €/m²), kaubanduspindade keskmine rendihind 17 €/m² (2014: kontoriruumide keskmine rendihind 11 €/m² ja kaubanduspindade osas 16 €/m²), kapitalisatsioonimäär 7% (2014: 7,5%). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75% (2014: 16%). Õiglase väärtuse vähenemine võrreldes eelmise hindamisega oli 730 tuhat eurot, mis tuleneb renditava ala vähendamisest.

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- ja 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 on planeeritud neljas faasis, ehitusperioodi igas faasis 2 aastat (2014: hinnati kolm aastat), eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 720-742 €/m² (2014: 836 €/m²), keskmine korteri müügihind 2 600 €/m² (2014: 2 750 €/m²) ja äriruumide müügihind 1 900 €/m² (2014: 1 800 €/m²). Hindaja on rakendanud 11 aasta (2014: 6 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75% (2014:16%). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglase väärtus 1 900 tuhande euro võrra, tütarettvõtte on investeerinud 2015. aastal projekti 12 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -1 888 tuhat eurot.

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 müüdnud. Teises etapis on plaanis ehitada uued korterelamud Marsi, Sõjakooli ja Sammu tänavale. Ehitustööd on lõpetatud Marsi 3 ja Marsi 3b korterelamutes ja jätkub Marsi 3a elamu ehitus. 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: müüdnud netopind 46 tuhat ruutmeetrit ja renditav äripind 26 tuhat ruutmeetrit, ehitusperiood iga eraldi faas 1-2 aastat, viimane faas 4 aasta (2014: hinnati 3-4 aastat), mis algavad peale 2-6 aastat ja kestavad kokku 12 aastat, ehitusmaksumus 545-686 €/m² (2014: 637-683 €/m²), keskmine korteri müügihind 1 750 €/m² (2014: 1 750 €/m²), keskmine äripindade rendihind 10€/m² (2014: 10€/m²) (kolmandas etapis). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 11 aasta (2014: 5-12 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,75%-17,25% (2014: 15%-16%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglase väärtus 620 tuhat eurot, tütarettvõtte on investeerinud 2015. aastal projekti 71 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 549 tuhat eurot.

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: müüdnud neto elupind 38 tuhat ruutmeetrit (2014: 56 tuhat ruutmeetrit) ja renditav äripind 11 tuhat ruutmeetrit, iga etapi ehitusperiood 1-3 aastat (2014: hinnati 3-4 aastat), ehitusmaksumus 876 €/m² (2014: 785 €/m²), keskmine korteri müügihind 2 700 €/m² (2014: 2 500 €/m²), keskmine äripindade rendihind 10-16,30 €/m² (2014: 13 €/m²). Hindaja on rakendanud 11 aasta (2014: 12 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,8% (2014:14,75%) ja alustamise aeg pärast 1 aastat (2014: hinnati 3 aastat). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglase väärtus 2 100 tuhande euro võrra, tütarettvõtte on investeerinud 2015. aastal projekti 2 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -2 098 tuhat eurot.

Tallinas tänav elamukompleks, Riia

Tallinas on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 34 tuhat ruutmeetrit (2014: hinnati 21 tuhat ruutmeetrit) ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega rendipinnaga 1 tuhat ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud kolmes etapis. Kuni 31. detsember 2014 oli Tallinas tänav kinnisvara kajastatud varudena. Vastavalt juhtkonna otsusele klassifitseeriti see bilansipäeva seisuga ümber kinnisvarainvesteeringuks. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood viis aastat, ehitusmaksumus 702 €/m² (2014: 778 €/m²), hindamisel kasutatud keskmine

korteri müügihind 2 300 €/m² (2014: 2 100 €/m²), keskmine äripindade rendihind 11 €/m² (2014: 11,7 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,4% (2014: 14,75%) kohese alustamise eeldusega. Kinnisvara väärtuse on jäänud samale tasemele võrreldes 31. detsembriga 2014.

Zvaigznes Centrs, Rii

Zvaigznes on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 17 tuhat ruutmeetrit (2014: hinnati 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. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood kaks aastat, kokku 3 aastat üheaastase ooteperioodiga (2014: hinnati kohest algust), ehitusmaksumus 656 €/m² (2014: 673-740 €/m²), keskmine äripindade rendihind 12,9-14,5 €/m² (2014: 11 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 4 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,4% (2014: 14,75%). Võrreldes eelmise hindamisega on õiglase väärtus vähenenud 33 tuhat eurot.

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 üüritavat äripinda, bilansipäeva seisuga ümber kinnisvarainvesteeringuks. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: teise etapi ehitusperiood 5 aastat (2014: hinnati 4 aasta), eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus äri- ja elupindadel 450-700 €/m² (2014: keskmine 818 €/m²), keskmine müügihind 2 000-3 100 €/m² (2014: keskmine 2 118 €/m²) korteritel ja 1 500-1 900 €/m² (2014: keskmine 1 426 €/m²) äripindadel. Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 10,4% (2014: 16%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglase väärtus 7 890 tuhande euro võrra, tütaretevõtte on investeerinud 2015. aastal projekti 151 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 7 739 tuhat eurot.

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

	Õiglase väärtus tuh eurot	Ehituskulu/m ²		Müügihind/m ²		Rendi hind/m ²		Kapitalisatsiooni määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
Peterburi	26 300	-3 000	3 100	N/A	N/A	0	0	-2 900	3 200
Ülemiste	2 470	-260	260	N/A	N/A	410	-400	-350	380
Kalaranna	12 600	0	0	1 600	-1 600	N/A	N/A	N/A	N/A
Tondi	17 620	-290	300	1 830	-1 770	N/A	N/A	0	0
Kliversala	14 100	-2 340	2 330	2 920	-2 930	750	-760	N/A	N/A
Tallinas	4 100	-1 430	-1 420	1 510	-1 520	40	-50	N/A	N/A
Zvaigznes	2 467	-800	800	N/A	N/A	800	-800	-360	400
Šaltinių	12 800	-630	620	1 260	-1 270	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.

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

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

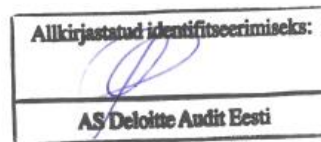
<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	931	6 877
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	6 052	5 167
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	1 000	0
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	0	4 284
Kapitalirendi lühiajaline osa	21	20
Kokku	8 004	16 348

Lisa 14. Lühiajalised võlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele	3 039	2 688
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	391	0
Viitvõlad	1 673	1 261
Muud	0	812
Kokku	5 103	4 761

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	6 924	3 728
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	5 104	6 052
Mittekonverteeritavad võlakirjad (Lisa 18)	14 640	2 240
Laenuid mittekontrollivalt osaluselt	362	1 365
Kapitalirendi pikaajaline osa	24	45
Kokku	27 054	13 430



Lisa 16. Pangalaenuid ja arvelduskrediidid

tuhandetes eurodes

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenu jääk 31.12.2014	Laenu jääk 31.12.2015	Laenu tagasimaksed		Intressimäär	Tähtaeg	Tagatis	
					1 aasta jooksul	2-5 aastat				
Pro Kapital Eesti:										
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	1 507	1 405	102	1 303	0	2,65% + 6 kuu EURIBOR	01.11.2018	Lisa 17
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	EUR	18	0	0	0	0	2,5% + 6 kuu EURIBOR	16.07.2015	Lisa 17
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	2 271	2 107	165	1 942	0	2,65%+ 6 kuu EURIBOR	09.08.2018	Lisa 17
OÜ Marsi Elu	Nordea Bank	EUR	659	220	220	0	0	3,1%+ 1 kuu EURIBOR	27.09.2016	Lisa 17
			4 455	3 732	487	3 245	0			
Pro Kapital Latvia:										
Investhotel SIA	AS Swedbank	EUR	3 605	3 245	368	2 877	0	3,0% + 3 kuu EURIBOR	01.05.2017	Lisa 17
			3 605	3 245	368	2 877	0			
Pro Kapital Vilnius:										
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	1 871	878	76	802	0	3,0% + 6 kuu EURIBOR	07.12.2018	Lisa 17
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	674	0	0	0	0	3,85% + 6 kuu EURIBOR	28.11.2017	Lisa 17
			2 545	878	76	802	0			

Pärast bilansipäeva tasus AS Tondi Kvartal täies ulatuses laenu AS Swedbankile.

AS Pro Kapital Eesti laenude tagasimaksed AS Swedbankile on pikendatud 3 aasta võrra ning PK Invest UAB laenu tagasimaksed AS Swedbankile 2 aasta võrra.

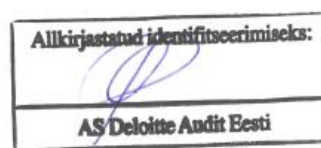
Lisa 17. Tagatised ja panditud varad

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

Pandi nimi	Saaja nimi	Kohustus seisuga 31.12.2015	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise
						bilansiline väärtus 31.12.2015
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	1 405	Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 600
			Põhja pst. 21, 23, Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	303
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	2 107	Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 600
			Põhja pst. 21, 23, Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	303
			Tondi 51, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitised (varud)	595
OÜ Marsi Elu	Nordea Bank Finland	220	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	OÜ Marsi Elu	Lõpetamata ehitised (varud)	4 346
			Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetamata ehitised (varud)	208
			Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Kinnisvarainvesteering	2 190
			Garantiikiri	AS Pro Kapital Eesti	Ettevõtte varad	X
Investhotel SIA	AS Swedbank	3 245	Pulkvieza Brieza 11, Riia	Investhotel SIA	Maa ja ehitised	5 506
			Trijadibas 5, Riia	Investhotel SIA	Muud varad	3 373
				Kliversala RE SIA	Lõpetamata ehitised (varud), kinnisvarainvesteering	15 601
PK Invest UAB	AB Swedbank	878	Aguonu 12,14 Šaltinių 20,22,26, Vilnius	PK Invest UAB	Lõpetatud ehitised (varud)	5 288
			Šaltinių 24, Vilnius	Pro Kapital Bonum UAB	Lõpetamata ehitised (varud)	1 474
			Aguonu 10	PK Invest UAB	Kinnisvarainvesteering	12 800
			Aguonu 12	PK Invest UAB	Ettevõtte varad	358
			Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtte varad	X
Kokku		7 855				

AS Tallinna Moekombinaat on andnud tagatiseks Peterburi 2 kinnisvara AS Merko Ehitus Eesti kasuks, et tagada ehitusleping summas kuni 5 miljonit eurot. Tagatise summa on 6,5 miljonit eurot, kinnisvara väärtus on 31. detsembri 2015 seisuga 26,3 miljonit eurot.

AS Pro Kapital Grupp on andnud tagatise Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide tütarettevõtete aktsiad, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaat ja Investhotel SIA aktsiad. Tagatis on antud tagamaks mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist 2015 aastal kokku summas 13,4 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate koguväärtus on 77,2 miljonit eurot. Lisaks, et jagada tagatist, on emaeetvõtte pangakontod, mida hoitakse Nordea Bank AB all, samuti tagatiseks. Tagatiseks antud rahakonto seis Nordeas pangas oli 31. detsembri 2015 seisuga 560 tuhat eurot .



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

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarüksiooni kuuluva ettevõtja Klīversala RE SIA võimaliku kohustust AS Swedbank (Läti) ees summas 8 500 tuhat eurot, kuna AS Swedbank (Läti) on väljastanud garantiikirja summas 8 084 tuhat eurot VAS-ile „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi. Garantiikiri aegub 31. detsember 2017.
- OÜle Kristiine Keskus, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostumüügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.

Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (Lisa 13)	6 052	5 167
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (Lisa 13)	1 000	0
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (Lisa 15)	5 104	6 052
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (Lisa 15)	14 640	2 240
Kokku	26 796	13 459

Konverteeritavad võlakirjad

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, märgiti 4 025 758 vahetusvõlakirja hinnaga 4,5 eurot vahetusvõlakirja kohta. Kõik vahetusvõlakirjad registreeriti Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

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 vahetusvõlakiri 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. Kõikide vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega on pikendatud vastavalt. 2015. aastal osteti tagasi 22 224 vahetusvõlakirja summas 62 227,20 eurot (2014: 18 983 vahetusvõlakirja summas 53 152,40 eurot). 31. detsember 2015 seisuga ei ole ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtja aktsiate vastu.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	13. aug 2009	20. jaan 2010	10. aug 2010	16. sept 2010	29. nov 2010	08.märts 2011	25. mai 2011
Summa, tuhandetes eurodes	3 261	1 070	2 353	1 448	1 182	1 594	249
Väljalaskehind	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnast)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
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
Võlakirja tagasiostu hiliseim kuupäev	13. aug 2017	20. jaan 2016	10. aug 2016	16. sept 2016	29. nov 2016	08. märts 2017	25. mai 2017
Võlakirja aktsiateks vahetamise hiliseim kuupäev	13. aug 2017	20. jaan 2016	10. aug 2016	16. sept 2016	29. nov 2016	08. märts 2017	25. mai 2017

19. jaanuaril 2016 pikendas Ettevõtte 378 070 konverteeritava võlakirja PKG2 lunastustähtaega 2 aasta võrra ning uus lunastustähtaeg on 20. jaanuar 2018. 4 234 konverteeritavat võlakirja on lunastatud summas 11 855,20 eurot.

<i>võlakirjade arv</i>	31.12.2015	31.12.2014
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	4 006 775	4 025 758
Emiteeritud vahetusvõlakirjade arv	0	0
Tagasiostetud vahetusvõlakirjade arv	-22 224	-18 983
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	3 984 551	4 006 775
<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	2014
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	11 219	11 272
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma	0	0
Tagasiostetud võlakirjad tagasiostuhinnas	-62	-53
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	11 157	11 219
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	6 052	5 167
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	5 104	6 052

Mittekonverteeritavad võlakirjad ja garanteeritud, lunastatavad, fikseeritud diskontomääraga võlakirjad

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

7. novembril 2013 emiteeris Ettevõtte 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 Ettevõtte 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 Ettevõtte 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.

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 000 000 eurot. 20. aprillil 2015 otsustas Grupi juhatus kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 000 000 – 15 000 000 eurot.

27. mail 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada esimesel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 7 000 000 eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 70 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

28. juulil 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada teisel märkimisperioodil märgitud võlakirjad nominaalväärtusega 6 400 000 eurot väljalaskehinnas 6 483 911 eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 64 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiatega, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaat ja Investhotel SIA aktsiad.

Ettevõtte esitas taotluse võlakirjade noteerimiseks Nasdaq Stockholmi börsil ning alates 8. juulist on võlakirjad kaubeldavad. Kauplemissprospekt on avalikustatud ettevõtte kodulehel.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	01. aug 2013	07. nov 2013	15. aprill 2014	16. sept 2014	27. mai 2015	28. juuli 2015
Summa, tuhandetes eurodes	640	1 000	300	300	7 000	6 400
Väljalaskehind	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnast)	5%	5%	5%	5%	8%	8%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Võlakirja tagasiostu hilisem kuupäev	15. aug 2018	22. nov 2016	23. aprill 2019	24. sept 2019	01. juuni 2020	01. juuni 2020

<i>võlakirjade arv</i>	31.12.2015	31.12.2014
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	224	164
Emiteeritud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	0	60
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	224	224
<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	2 240	1 640
Emiteeritud mittekonverteeritavate võlakirjade põhisumma	0	600
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	2 240	2 240
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	1 000	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	1 240	2 240

<i>võlakirjade arv</i>	31.12.2015	31.12.2014
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade arv perioodi algul	0	0
Emiteeritud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade arv	134	0
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade arv perioodi lõpus	134	0
<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus perioodi algul	0	0
Emiteeritud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade põhisumma*	13 400	0
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus perioodi lõpus	13 400	0
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	13 400	0

* Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise eest sai Ettevõtte 7 652 tuhat eurot rahas, ülejäänud summa tasuti mitte-rahalise laenu tagasimaksena ettevõttele OÜ Svalbork Invest – laen summas 5 175 tuhat eurot ja intressid summas 573 tuhat eurot.

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 on summas 10 821 tuhat eurot, mis jaguneb 54 106 575 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Aruande perioodi jooksul väljastati 97 363 aktsiat. 31. detsember 2015 seisuga on aktsiakapital summas 10 841 tuhat eurot, mis jaguneb 54 203 938 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Kõigi aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2015 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, 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 2015 on 1 082 tuhat eurot (2014: 1 064 tuhat 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 2015 seisuga oli ümberhindluse reserv 9 462 tuhat eurot. Vähenemise tulemus on seotud Saksa hotelli väärtuse langusega 2014. aastal.

Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Tekkinud Pro Kapital Eesti tütarüksust	1 635	1 406
Tekkinud Pro Kapital Latvia tütarüksust	0	618
Kokku	1 635	2 024

31. detsember 2014 seisuga oli Grupil kolm mittekontrolliva osalusega tütarüksust: kaks Eestis ja üks Lätis. 31. detsembril 2015 oli Grupil ainult üks mittekontrolliva osalusega tütarüksust Eestis.

2015. aasta jooksul on mittekontrolliv osalus kasvanud Eesti grupi tütarüksustes AS Tallinna Moekombinaat 0,32% võrra. 2015. aasta lõpus märkis Eurofiduciaria 72 393 AS Tallinna Moekombinaadi aktsiat nimiväärtusega 0,60 eurot, ülekursiga 1,51 eurot aktsia kohta. Uus aktsionär maksis kokku 153 tuhat eurot.

2014. aastal asutas Grupi tütarüksust AS Tondi Kvartal uue ettevõtte OÜ Marsi Elu 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 osalusest nimiväärtusega. 2015. aastal kandis Combrimat Limited osaluse OÜs Marsi Elu üle ettevõttele Katmandu Stiftung. Aasta lõpus AS Tondi Kvartal ostis tagasi 35% OÜ Marsi Elu osadest ettevõtelt Katmandu Stiftung.

Läti tütarüksust Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA likvideeriti 2015. aasta alguses. Ettevõtte on müünud kõik varud ja lõpetanud tegevuse.

	AS Tallinna Moekombinaat	OÜ Marsi Elu	Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA
Tegevuse asukoht	Eesti	Eesti	Läti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2014	6,90%	35%	30%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2015	7,22%	0%	0%

Finantsinformatsiooni kokkuvõte	AS Tallinna Moekombinaat		OÜ Marsi Elu		Nekustamo Ipašumu sabiedrība Prokurs SIA	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
<i>tuhandetes eurodes</i>						
Käibevara	230	88	5 356	5 232	0	2 059
Põhivara	26 300	25 700	0	0	0	0
Lühiajalised kohustused	939	183	2 116	2 725	0	0
Pikaajalised kohustused	3 689	2 888	2 970	2 967	0	0
Ettevõtja omanikele kuuluv kapital	21 902	22 717	270	-460	0	2 059
sh mittekontrolliv osalus	1 635	1 567	0	-161	0	618
<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Müügitulu	0	0	5 110	2	0	0
Brutokasum (-kahjum)	0	0	1 030	2	0	0
Äri kasum (-kahjum)	-801	289	796	-274	0	2
Kasum (kahjum) enne maksustamist	-968	146	590	-470	0	31
Tulumaks	0	0	0	0	0	-4
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-968	146	590	-470	0	27
<i>Jaotatav:</i>						
<i>Emaettevõtjale</i>	-892	136	590	-306	0	19
<i>Mittekontrollivale osalusele</i>	-76	10	0	-164	0	8
Muu koondkasum						
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-968	146	590	-470	0	27
<i>Jaotatav:</i>						
<i>Emaettevõtjale</i>	-892	136	590	-306	0	19
<i>Mittekontrollivale osalusele</i>	-76	10	0	-164	0	8
Põhitegevuse rahavood	766	-221	-1 406	-1 263	0	-7
Investeeringutegevuse rahavood	-983	-1 015	0	1	0	0
Finantseerimistegevuse rahavood	194	1 278	2 016	1 591	0	-97
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23	42	610	329	0	-104

Lisa 21. Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Kinnisvara müügitulu	10 055	2 720
Renditulu	205	205
Hotellide opereerimise tulu	6 489	5 880
Muud teenused	1 573	1 530
Kokku	18 322	10 335

Kinnisvara müügitulu suurenes tänu uute kortermajade valmimisele ja müügitegevusele Tallinnas ja Vilniuses. Hotellide opereerimise tulu Saksmaal suurenes märgatavalt tänu uue müügistrateegia rakendamisele.

Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014 korrigeeritud
Kinnisvara müügi kulu	7 942	2 306
Kinnisvara rendi kulu	116	112
Hotellide opereerimise kulu	4 384	4 036
Muude teenuste kulu	1 432	1 386
Kokku	13 874	7 840

Tagamaks selgemat äritegevuse tulemi kajastamist on Grupp otsustanud kajastada kinnisvara müügiga seonduvad komisjonitasud ja muud tehingukulud otseste kulude all, mitte enam turustuskuludes. Korrigeerimise tulemusena on 84 tuhande euro võrra suurenenud otsekulud 2014. aastal.

Varasemates aruannetes on hotellide varade kulum näidatud osana renditeenuste otsekuludest. Selle tulemusena tundsid kulud suuremad kui renditulu, sest enamuse renditeenuseid osutatakse grupisiselt ja tulud elimineeritakse grupisiseste tehingutena. Grupi hotellide varad on arvel kui põhivara, mitte kui kinnisvarainvesteering rendi teenimise eesmärgil. Selleks, et aruandlust selgemaks teha, on otsustatud hotelli varade kulum kajastada hotellide tegevuskulu all, mitte kui renditeenuste kulu.

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014 korrigeeritud
Personalikulud	1 232	1 132
Materiaalse põhivara kulum	584	664
Muud	12 058	6 044
Sh müüdnud kinnisvara kulu	7 719	2 222
Sh sisseostetud hooldusteenused	1 768	1 677
Sh tarvikute kulu	449	403
Sh vahendus- ja teenustasud	294	242
Kokku	13 874	7 840

Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014 korrigeeritud
Personalikulud	144	122
Muud	322	324
Kokku	466	446

Tagamaks selgemat äritegevuse tulemi kajastamist on Grupp otsustanud kajastada kinnisvara müügiga seonduvad komisjonitasud ja muud tehingukulud otseste kulude all, mitte enam turustuskuludes. Korrigeerimise tulemusena on 84 tuhande euro võrra vähenenud turustuskulud 2014. aastal.

Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Personalikulud	2 437	2 286
Materiaalse põhivara kulum	100	79
Immateriaalse põhivara kulum	7	7
Maa ja kinnisvara maksud	482	462
Muud	2 224	2 326
Kokku	5 250	5 160

2015. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 104 (2014: 107). 2015. aastal moodustasid tööjõukulud (sisaldab otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) 3,81 miljonit eurot, 2014. aastal aga 3,54 miljonit eurot.

Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Viivised ja trahvid	8	7
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	11
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	3 041	28 611
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse tühistamine	1	3
Muud	303	418
Kokku	3 353	29 050

Muud ärikulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Viivised ja trahvid	574	3
Kahjum materiaalse põhivara müügist	1	3
Muud	87	74
Kokku	662	80

Muud tulud olid oluliselt mõjutatud kinnisvara investeringute ümberhindamisest õiglasele väärtusele (Lisa 12).

Läti grupi tütarettevõtte Kliversala SIA on ettevõttega VAS „Privatizācijas aģentūra” sõlmitud lepingu kohaselt pikendanud kohustuslike investeringute tegemist oma kinnisvarasse kuni 31. oktoober 2017. Kliversala SIA on kohustatud objekti investeerima 7 832 tuhat eurot kuni 31. detsember 2016 ja tegema lisainvesteeringu summas 2 miljonit eurot kuni 31. oktoober 2017. Kliversala SIA on samuti kohustatud maksma ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra” investeerimiskohustuste mittetäitmise eest eelnevalt arvatud trahvi summas 259 tuhat eurot ja 6% mitteinvesteeringute summast - 443 tuhat eurot perioodi 1. jaanuar 2014 kuni 31. detsember 2015 eest. Kogu trahvisumma on 702 tuhat eurot. Trahv summas 50 tuhat eurot tasuti 2015. aastal ja ülejäänud makstakse 2016. aasta jooksul mitme osamaksena. 573 tuhat on kajastatud 2015. aasta kuludes, trahvi summast 131 tuhat eurot on provioneeritud juba 2014 aastal.

Lisa 25. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Intressitulud	7	19
Kasum valuutakursi muutusest	0	1
Kasum tütarettevõtte müügist	0	19
Muud	5	6
Kokku	12	45

Finantskulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Intressikulud:	2 080	1 537
<i>Konverteeritavate ja mitte-konverteeritavate</i> <i>võlakirjade intressikulu</i>	884	884
<i>Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu</i>	653	653
Kahjum valuutakursi muutustest	144	1 135
Muud	382	89
Kokku	2 606	2 761

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 tulumaksumäär maksustatavast tulust	2015	2014
Eesti	20%	21%
Läti	15%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Kokku
Kasum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-5 314	-3 376	428	-67	-8 329
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	-506	64	0	-442
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	440	4	0	444
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-37	-1	0	-38
Kasutatud maksukahjumid	0	-15	-70	0	-85
Tagastused	0	172	27	0	199
Tulumaksukulu kokku	0	54	24	0	78

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist (konsolideeritud)	-1 169	23 143
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	322	3 546
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud (+)	444	311
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-38	-1 780
Kasutatud maksukahjumid	-85	-169
Edasikantavad maksukahjumid (+)	199	0
Tulumaksukulu	842	1 908
Efektiivne maksumäär	N/A	8,2 %
Tulumaksu kulu	78	122
Edasilükkunud tulumaksu kulu	764	1 786
Mõju kasumiaruandele	842	1 908
Tasutud tulumaks	137	24

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 2014	146	2 945	-347	2 744
Mõju kasumiaruandele:				
Tulumaksu kulu aruandeperioodil	0	1 174	0	1 174
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	-1	-46	-363	-410
Mõju omakapitali kirjetele:	0	-5	0	-5
31. detsember 2015	145	4 068	-710	3 503

Edasilükkunud tulumaksu saldod

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	3 503	2 744
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	0	0
Kokku, neto	3 503	2 744

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Grupi jaotamata kasum	58 743	61 159
Eesti kohustuslik maksumäär	20%	20%*
Tingimuslik tulumaksu kohustus	11 749	12 232

*Tulumaksu määr muutus 1. jaanuaril 2015 21%-lt 20%-le ja uus määr rakendub väljamaksel.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2014.

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 netodividendina välja maksta on 11 162 tuhat eurot (31. detsember 2014: 11 868 tuhat eurot).

Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta

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

$$\begin{aligned} \text{Perioodil 01.01.2015 - 31.12.2015} & \quad (54\,106\,575 \times 312/365) + (54\,203\,938 \times 53/365) = 54\,120\,713 \\ \text{Perioodil 01.01.2014 - 31.12.2014} & \quad (54\,106\,575 \times 365/365) = 54\,106\,575 \end{aligned}$$

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

2015	-1 934 468/54 120 713=-0,04
2014	21 234 778/54 106 575=0,39

Vahetusvõlakirjade mõju 2015. ja 2014. 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 tütarettevõtjate, 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.

Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
Olulist mõju omavad omanikud		
Tulu	87	0
Administratiivsed kulud	6	0
Saadud laenud	630	812
Tagastatud laenud	6 138	0
Intressikulu	252	190
Makstud intressid	784	0
Vähemusosaluse soetamine	361	0
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Arvestatud tasud	929	942
Administratiivsed kulud	6	0
Muud seotud osapooled		
Laekunud laenu tagasimaksed	501	0
Saadud laenud (ka intressid)	0	1 365

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%. 2014. aastal väljastas Estrella Ltd. laenu summas 800 tuhat eurot, laen ja kogunenud intressid on tagasi makstud 2015. aastal.

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%. Laen ja kogunenud intressid on tagasi makstud 2015. aastal.

Eesti kontserni tütarettevõtja AS Tallinna Moekombinaat on saanud pikaajalist laenu vähemusosanikelt 2014. aastal. 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.

12. jaanuaril 2015 allkirjastas Ettevõtte laenulepingu Eginvest Ltd-ga summas 1 000 000 eurot, mida väljastatakse osadena, laenu tähtaeg on 2 aastat väljamakse tegemisest, laenuintress on 5% aastas. Aruandeperioodil on Ettevõtte saanud laenu summas 600 000 eurot ja juulis 2015 laen tagastati.

Nõuded seotud osapooltelt

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltelt (Lisa 9)	10	503
Kokku	10	503

31. detsember 2014 seisuga koosnevad lühiajalised nõuded Läti tütarettevõtte Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA poolt väljastatud laenutest vähemusosanikele, millest intressinõuded on 27 tuhat eurot. 2015. aastal on nõuded laekunud ning ettevõtte Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA likvideeritud. Seisuga 31. detsember 2015 koosnevad nõuded seotud osapooltelt klientide võlgnevustest.

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

Võlad seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Lühiajalised võlad seotud osapooltele	391	4 280
Pikaajalised võlad seotud osapooltele	362	0
Kokku	754	4 280

Seisuga 31. detsember 2014 võlad seotud osapooltele sisaldavad laenujääki summas 3 738 tuhat eurot ja intressivõlga summas 542 tuhat eurot Svalbork Invest OÜ-lt saadud laenult. 2015. aastal maksti tagasi laen ja intressid.

Seisuga 31. detsember 2015 Grupi tütarettevõtte AS Tondi Kvartal on võlgu ettevõttele Katmandu Stiftung Marsi Elu OÜ 35% aktsiate eest summas 361 tuhat eurot. Grupi tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaadil on üleval lühiajaline võlgnevus ettevõttele Colosseum OÜ. Seisuga 31. detsember 2015 pikaajalised võlad seotud osapooltele koosnevad laenusaldodest ja intressivõlgadest AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikele.

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele sularahas. Seotud osapooltele ei ole antud garantiisid.

Osalused emaettevõtjas

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad	44,80%	36,24%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,20%	36,24%
Juhatus liikmed ja nende sugulased	0,34%	0,16%

Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused

19. jaanuaril 2016 Ettevõtte lunastas 4 234 vahetusvõlakirja PKG2 väljalaskehinnas 11 855,20 eurot ja pikendas 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja väljalaskehinnas 1 058 596 eurot lunastustähtaega. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2018.

21. jaanuaril 2016, pärast aruandeperioodi otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu valida AS Pro Kapital Grupp täiendavaks juhatuse liikmeks Edoardo Axel Preatoni. Edoardo Axel Preatoni on valitud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmeks alates 1. märts 2016, volituste kehtivusajaga 3 aastat.

10. veebruaril AS Pro Kapital Grupp juhatuse teatas kolmandast tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja väljalaskmisest nominaalväärtuses 100 000 eurot, fikseeritud intressimääraga 8% ja lunastustähtajaga 1. juuni 2020.

Märtsis 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse jaotada kolmandal märkimisperioodil märgitud võlakirjad nominaalväärtusega 900 000 eurot, väljalaskehinnas 919 726 eurot lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020. Peale kolmandat võlakirjade emisiooni võlakirjade kogumaht nominaalväärtuses 14,3 miljonit eurot.

Lisa 30. Riskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad tegevusriskid 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 müügiototel finantsvarad. Samuti ei ole Grupil tuletistehinguid. Kõik Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses".

Tegevusrisk

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

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on 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 kaasuda oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude 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 2015:

	Jääkmaksumus	Jaotus maksetähtaja järgi		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud	92 457	0	0	92 457
Materiaalne põhivara	17 102	0	0	17 102
Varud (müügiotel varad)	12 438	10 801	1 637	0
Finantsvõlad	34 990	8 013	26 669	308

2015. aastal on kinnisvarainvesteeringud üles hinnatud 3 041 tuhande euro võrra (kajastatud läbi kasumiaruande). Intressikulu finantskohustustelt oli 2 080 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.

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 intressikulusi. Intressiriski maandamiseks on finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Grupi juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäära kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivad kahjumeid. Hinnang lähtub Grupi äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel.

Majandusaasta lõpus on intressikandvad finantskohustused järgmised:

	31.12.2015	31.12.2014
Fikseeritud intressimääraga kohustused	27 135	19 305
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	931	6 877
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	6 924	3 728

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 79 tuhande euro (2014: 106 tuhande euro) võrra ja puhaskasum väheneks 79 tuhande euro (2014: 106 tuhande euro) võrra.

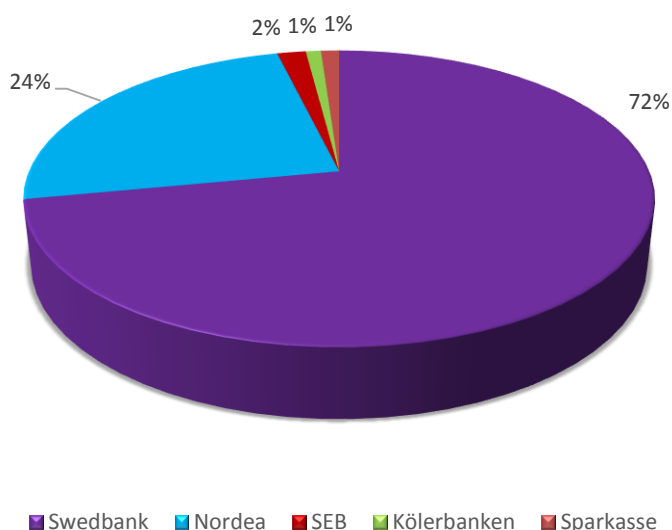
Valuutakursirisk

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 enamus Grupi tuludest teenitakse euro-põhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

Krediidirisk

Grupp hoiab raha järgnevates pankades: Swedbank, Nordea, SEB, LHV, Kölner Banken ja Sparkasse. Raha kontodel 31 detsember 2015 seisuga jaguneb pankades järgnevalt:



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 krediitkõlbulikkust 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 2015 on Grupi käibekapital positiivne, käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 1,3 korda (31.12.2014: negatiivne 0,9 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	31.12.2015	Kohustuste tasumine			31.12.2014	Kohustuste tasumine	
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat
Pangalaenud	8 363	1 147	7 216	0	10 605	6 877	3 728
Muud laenud	857	32	148	678	5 846	4 538	1308
Konverteeritavad võlakirjad	12 516	6 834	5 682	0	11 219	5 167	6 052
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	2 557	1 157	1 400	0	2 240	0	2 240
Tagatud võlakirjad	18 224	1 072	17 152	0	0	0	0
Võlad tarnijatele	4 176	4 176	0	0	3 961	3 961	0
Muud võlad	1 560	1 513	47	0	898	531	367
Kokku	48 253	15 931	31 645	678	34 769	21 074	13 695

Lühiajalised kohustused Grupile (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	31.12.2015	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Pangalaenud	1 147	71	143	933
Teised laenud	32	0	0	32
Konverteeritavad võlakirjad	6 834	406	0	6 428
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	1 157	112	0	1 045
Tagatud võlakirjad	1 072	0	0	1 072
Kokku	15 931	589	143	15 199

*Finantskohustused, mis kannavad intressi, sisaldavad intressisummasid.

Õiglane väärtus

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

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

Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2015	31.12.2014
Omakapitali suhe koguaradesse	64,02%	68,61%
Kohustuste suhe koguaradesse	35,98%	31,39%
Pikaajalise võla tase	24,36%	13,12%

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 juhuks, kui tekib atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Grupp katsub hoida mõistlikku pikaajalise laenu ja kasvu suhet, et tagada oma krediivõimekust 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 suhte, 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 laenu partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse igapäevaseid pangaooperatsioone.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhte: 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 lisa 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtja omakapital 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2014 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 31. Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte otsustanud muuta kohtuvaidluste raporteerimise põhimõtteid.

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatuse hinnangul ei olnud ASil Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on nõutud lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse (Emaettevõtja) konsolideerimata põhiaruannete kohta (finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtja põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tüdrettevõtjad, mida kajastatakse Emaettevõtja konsolideerimata põhiaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	3 153	297
Lühiajalised nõuded	2 624	2 871
Käibevara kokku	5 777	3 168
Põhivara		
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 396	28 196
Pikaajalised nõuded Grupi ettevõtetele	20 468	18 907
Immateriaalne põhivara	3	4
Põhivara kokku	48 867	47 107
VARAD KOKKU	54 644	50 275
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	7 053	5 967
Lühiajalised võlad	21 826	23 740
Maksuvõlad	72	71
Lühiajalised eraldised	84	0
Lühiajalised kohustused kokku	29 035	29 778
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	19 744	8 293
Pikaajalised võlad Grupi ettevõtjatelt	52 931	54 026
Muud pikaajalised võlad	12	4
Pikaajalised kohustused	72 687	62 323
Kohustused kokku	101 722	92 101
Omakapital		
Aktsiakapital	10 841	10 821
Ülekurss	1 669	1 474
Kohustuslik reservkapital	1 082	1 064
Jaotamata kasum (kahjum)	-60 670	-55 185
Omakapital kokku	-47 078	-41 826
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	54 644	50 275

Kasumiaruanne*tuhandetes eurodes*

	2015	2014
Äritulu		
Müügitulu	385	371
Brutokasum	385	345
Turustuskulud	-20	-45
Üldhalduskulud	-1 735	-1 906
Muud äritulud	1	0
Muud ärikulud	-26	-38
Ärikahjum	-1 395	-1 618
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	712	2 402
Intressikulud	-4 430	-5 808
Muud finantskulud	-354	-63
Aruandeperioodi puhaskahjum	-5 467	-5 087

Rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015	2014
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kahjum	-5 467	- 5 087
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	1	0
Materiaalse põhivara müük	0	-1
Intressitulud ja –kulud (neto)	4 072	3 406
Mitterahalised tehingud	77	78
Nõuete ja ettemaksete muutus	-959	-125
Muude nõuete muutus	0	314
Kohustuste ja ettemaksete muutus	56	298
Põhitegevuse rahavood kokku	-2 220	-1 117
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laekumised põhivara müügist	0	1
Antud laenud	-1 079	-1 138
Antud laenude tagasimaksud	130	1 589
Saadud intressid	100	165
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-849	617
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aksiikapitali suurendamine	20	0
Ülekursi suurendamine	195	0
Võlakirjad	7 652	600
Lunastatud võlakirjad	-62	-53
Saadud laenud	1 582	800
Laenude tagasimaksud	-1 467	-249
Makstud intressid	-1 995	-807
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	5 925	291
Rahavood kokku	2 856	-209
Raha aruandeperioodi alguses	297	506
Raha aruandeperioodi lõpus	3 153	297

Omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aksia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste Perioodide jaotamata kasum/ kahjum	Aruande- perioodi kasum/ kahjum	Kokku
Saldo 31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	-45 964	-4 134	-36 739
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
Kohustusliku reservi moodustamine	0	0	18	-18	0	0
Aksiakapitali suurendamine	20	195	0	0	0	215
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-5 087	5 087	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	- 5 467	-5 467
Saldo 31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	-55 203	-5 467	-47 078
Tütarettevõtjate aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-28 396
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	158 906
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2015	X	X	X	X	X	83 432

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2015 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2015. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Paolo Michelozzi Juhatuse esimees

19. aprill 2016

Allan Remmelkoor Juhatuse liige

19. aprill 2016

Edoardo Preatoni Juhatuse liige

19. aprill 2016

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

19. aprill 2016

Pertti Huuskonen Nõukogu liige

19. aprill 2016

Petri Olkinuora Nõukogu liige

19. aprill 2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 34 kuni 88 esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2015, 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 emattevõtte 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.

Vandeaudiitori 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori 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 vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Pro Kapital Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

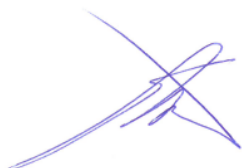
Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juridiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detailset kirjeldust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

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 12, mille kohaselt 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.

19. aprill 2016



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 2015 lõppenud majandusaasta puhaskahjum 1 934 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.