

# AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2022

PROKAPITAL

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2022
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2022
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Ettevõtlusvorm	Aktsiaselts
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4920
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellide opereerimine
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS



Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF)  
põhitaksonoomia kohustuslikud elemendid

Aruandva üksuse nimi või muud identifitseerimiseks vajalikud andmed	AS Pro Kapital Grupp
Muutused aruandva üksuse nimes või muudes identifitseerimises vajalikes andmetes võrreldes eelmise aruandeperioodi lõpuga	Muutusi pole
Üksuse alaline asukoht	Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Eesti Vabariik
Üksuse õiguslik vorm	Aktsiaselts
Asutamiskohajärgne riik	Eesti Vabariik
Üksuse registreeritud asukoha aadress	Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Eesti Vabariik
Peamine tegevuskoht	Eesti Vabariik
Üksuse äritegevuse ja põhitegevusvaldkondade laadi kirjeldus	Valdusettevõtete tegevus; Kinnisvara ost ja müük; Kinnisvara üürile andmine ja käitus; Kinnisvara haldus; Hotellide opereerimine
Emaettevõtja nimi	AS Pro Kapital Grupp
Kontserni lõplikku kontrolli omava emaettevõtja nimi	Preatoni Group (prantsusmaa ettevõtte )

## Sisukord

Ettevõttest.....	5
Arendusprojektid .....	5
Meie visioon ja missioon .....	10
Meie väärtused .....	10
2022. aasta kokkuvõte.....	11
Olulisemad finantsnäitajad .....	11
Peamised sündmused 2022. aastal.....	14
Juhatuse esimehe pöördumine .....	15
Tegevusaruanne .....	18
Juhtimine .....	18
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas.....	18
Vastutustundlik kinnisvaraarendus .....	19
Meeskond .....	22
Kliendikogemus.....	24
Ühiskondlik panus.....	25
Riskide juhtimine.....	26
Strateegia ja eesmärgid 2023. aastaks.....	29
Segmendid .....	30
Rahastamisallikad ja -põhimõtted.....	34
Aktsiad ja aktsionärid .....	35
Kontserni struktuur .....	39
Hea ühingujuhtimise tava aruanne .....	40
Tasustamise aruanne.....	52
Juhatuse deklaratsioon.....	54
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne .....	55
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	55
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne.....	56
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	57
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	58
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad .....	59
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	59
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine .....	60
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted .....	63
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused.....	84
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted .....	87
Lisa 6. Segmendiaruandlus.....	87

Lisa 7. Raha ja raha ekvivalendid .....	89
Lisa 8. Lühiajalised nõuded .....	89
Lisa 9. Varud.....	90
Lisa 10. Pikaajalised nõuded .....	91
Lisa 11. Materiaalne põhivara .....	91
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud .....	93
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused .....	97
Lisa 14. Lühiajalised võlad .....	97
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused .....	98
Lisa 16. Ostjate ettemaksud .....	98
Lisa 17. Laenud ja arvelduskrediidid .....	99
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad .....	99
Lisa 19. Tagatised ja panditud varad .....	101
Lisa 20. Aktsiakapital ja reservid .....	102
Lisa 21. Müügitulu.....	103
Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu .....	104
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud .....	104
Lisa 24. Muud äritulud ja -kulud.....	105
Lisa 25. Finantstulud ja -kulud.....	105
Lisa 26. Tulumaks .....	106
Lisa 27. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.....	108
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega.....	109
Lisa 29. Riskide juhtimine.....	110
Lisa 30. Kohtuvaidlused.....	114
Lisa 31. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	116
Lisa 32. Lõpetatud tegevusvaldkonnad .....	119
Lisa 33. Bilansipäeva järgsed sündmused .....	122
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2022 konsolideeritud majandusaasta aruandele .....	123
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	125
Kasumi jaotamise ettepanek .....	126

## Ettevõtte

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“) on Baltikumi üks vanimaid kinnisvaraarenduse ettevõtteid. Arendades mahukaid elamu- ning äripiirkondasid, mõjutame oluliselt linnapildi kujunemist, kohalike kogukondade arengut ja heaolu ning ümbritsevat looduskeskkonda. Strateegiliselt jätkusuutlik ning ettevaatav juhtimisviis seab kogu äritegevuse keskmise kvaliteedi ning vastutuse. Seetõttu oleme kõigi arendustega algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame tagada erakordsete elukeskkondade loomist, kus inimesed end hästi tunnevad.

Oleme Baltikumi kinnisvara-arendusettevõtte, kes arendab, haldab või projekteerib samaaegselt 8 pikaajalist ning suuremahulist projekti parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja ettevõtte aktsiad on kaubeldavad Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemiskeskonnas Quotation Board alates 13. märtsist 2014. Alates 19. novembrist 2018 on ettevõtte aktsiad noteeritud **Nasdaq Tallinn börsi** põhinimekirjas.

## Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandiõigus	Liigitus
Ülemiste 5	Ärikinnisvara	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
Kristiine City*	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Kalaranna kvartal	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud
City Oasis kvartal	Elamukinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond*	Elamukinnisvara	Riia	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Brivibas ärikvartal	Ärikinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud
Naugarduko	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud

*\*Seoses projekti mastaapsusega ootab osa kinnisvaraprojektist arendamise algust ja on seetõttu kajastatud kinnisvarainvesteeringu koosseisus (lisad 9 ja 12).*

### Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara renditava kogupinnaga ligi 18,5 tuhat ruutmeetrit.

## Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

### *Kindrali Majad Kristiine Citys*



Kristiine City aedlinnaaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Fookus on mugavusel, turvalisusel

ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid. Neljajalgsetele sõpradele luuakse majades spetsiaalsed pesuruumid. Kaks esimest hoonekompleksi valmisid 2022. aastal. Kolmanda hoonekompleksi korterite üleandmine on alanud. Kõik korterid on müüdud välja arvatud üks, mis on alles jäänud näidiskorteriks järgneva etapi jaoks. Järgmise etapi ehitust on planeeritud alustada juba sellel aastal.

## Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning ranna-promenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on



valminud kaheksa hoonet 239 korteriga, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Tänapäevaks on esimesed kaheksa hoonet valminud ja pinnad ostjatele üle antud. Müümata on vaid üks korter, mis on sisustatud näidiskorterina järgneva ehitusetapi tarbeks, mille ehitust plaanitakse alustada käesoleval aastal.

### Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel vaadetega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. Kinnistu arendatakse terviklikuks elamukvartaliks.



River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence märgib Kliversala kvartali arendamise algust. Hetkel on käimas järgneva etapi – Blue Marine'i- arenduse alustamise ettevalmistamine.

### Brivibase ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone - Brīvbase tänava - ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti esimeses faasis renoveeritakse olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Tänapäevaks on saadud ehitusluba ning oleme ehitamisega valmis alustama kui turuseis muutub soodsamaks.





## City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *lofti*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad.

Tänaseks on saadud ehitusluba ning oleme ehitamisega valmis alustama kui turuseis muutub soodsamaks.

## Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede- ning panoraamvaatega kodude vahel.

Kvartali maastikuarhitektuuri lahutamatu osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis sisehoov, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, kus valmis viis eluhoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade- ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



## Naugarduko Vilniuses

Suure potentsiaaliga kinnistu, mis asub Vilniuse kesklinnas, lummvate panoraamvaadetega Vilniuse vanalinnale Naugarduko tänava mäelt täiendab meie kõrgema hinnaklassi elamuarenduste portfelli. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu asukoht kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste läheduses muudab selle atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.



Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omame ja opereerime hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.

## Meie visioon ja missioon

### Visioon

Pro Kapital arendab laitmatu ehituskvaliteediga ajatult omanäolisi hooneid, mis ennetavad inimeste vajadusi ning ootusi.

### Missioon

Usume, et kinnisvara tõeline väärtus peitub nendes kogemustes ja heaolus, mida see inimeste ellu toob. Ehitame paremaid elukeskkondi, milles inimesed end hästi tunnevad.

## Meie väärtused



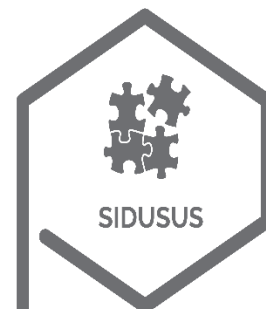
Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.



Tugev kliendisuhe on meie jaoks teenuse lahutamatu osa. Arendustegevuse kvaliteedimärk algab esimesest kokkupuutest kliendiga. Anname endast parima, et kliendid saaksid olla kindlad, millesse nad investeerivad.



Arendame inimesele. Inimestel on ootused, vajadused, unistused. Keskkond, kus inimesed elavad ning aega veedavad, peab pakkuma rõõmu, elamusi ning rahulolu. Teeme endast parima, et inimesed tunneksid end hästi ning neil oleks mugav ja meeldiv ümbruskond.



Üha kasvava linnastumisega ootavad inimesed sidusust ning mugavust. Inimeste aeg, vajadused ja ootused on meie projektide keskmes. Just seetõttu peame oluliseks luua võimalusi inimestevaheliseks suhtluseks, heaoluks ja ühendusteks teenustega, mis vaatavad kaugemale hästitoimivast infrastruktuurist.

## 2022. aasta kokkuvõte

### Olulisemad finantsnäitajad

#### Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2022	2021
Müügitulu	65 654	43 095
Brutokasum	16 965	10 576
EBITDA	18 063	39 804
Kasum põhitegevusest	17 657	39 820
EBT	13 449	33 862
Puhaskasum	13 452	33 872
Puhaskasum aktsionäridele (k.a lõpetatud tegevusvaldkonnad)	13 452	29 757
Brutorentaablus	25,8%	24,5%
EBITDA	27,5%	92,4%
Ärirentaablus	26,9%	92,4%
EBT	20,5%	78,6%
Puhasrentaablus	20,5%	78,6%
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS)	0,24	0,52
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	0,61	1,44
P/E suhe	2,57	2,74

2022. aastal oli kontserni käive 65,7 miljonit eurot, mis kasvas 22,6 miljoni euro võrra (52%) võrreldes eelneva perioodiga (2021: 43,1 miljonit eurot). Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping, omandiõigus läheb üle ostjale ja ruumid antakse üle. 2022. aastal mõjutas müügitulu kasvu eelkõige Kalaranna Kvartali ja Kindrali majade valmimine Tallinnas. Kontserni brutokasum kasvas 6,4 miljoni euro võrra.

Kontserni kasum põhitegevusest oli 17,7 miljonit eurot, mis on 22,2 miljoni euro võrra vähem kui 2021. aastal. 2021. aasta tulemust mõjutas tugevalt 2. juunil kontrolli kaotamine tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat üle. Kontsern lõpetas tütarettevõtte kajastamise konsolideeritud finantsaruannetes, mis omakorda avaldas Ettevõtte majandustulemustele täiendavat positiivset mõju tuluna 27,7 miljonit eurot.

**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne**

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Varad kokku	101 256	116 026
Käibevara	45 832	67 961
Põhivara	55 424	48 065
Kohustused kokku	45 933	73 183
Lühiajalised kohustused	6 574	25 527
Pikaajalised kohustused	39 359	47 656
Omakapital	55 323	42 843

Ettevõtte käibevarade ja kohustuste vähenemist on mõjutanud Kalaranna Kvartali ja esimeste hoonete valmimine Kindrali Majade projektis – varud on müüdnud, laenud on tagastatud ning kasum on kajastatud.

**Konsolideeritud rahavoogude aruanne**

tuhandetes eurodes	2022	2021
Rahavood põhitegevusest	17 971	13 290
Rahavood investeerimistegevusest	-455	1 165
Rahavood finantseerimistegevusest	-16 553	-14 222
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>963</b>	<b>233</b>

2022. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 963 tuhat eurot (2021: 233 miljonit eurot). Põhitegevusest kaasati 17,97 miljonit eurot (2021: 13,3 miljonit eurot). Investeerimistegevusse suunati 455 tuhat eurot (2021: saadi 1,2 miljonit eurot). Finantseerimistegevusse suunati 16,6 miljonit eurot (2021: 14,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil kaasati täiendavaid laenusid summas 14,4 miljonit eurot, tagastati laenusid summas 26,6 miljonit eurot ning tasuti intresse kokku 4 miljonit eurot.

**Finantsnäitajad**

	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali osakaal	54,6%	36,9%
Võla ja omakapitali suhe	69,9%	52,8%
Netovõla ja kapitali suhe	33,7%	23,3%
Võla ja EBITDA suhe	2,1	1,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,0	2,7
Varade tootlus	12,4%	23,0%
Omakapitali tootlus	27,4%	113,5%

## Alternatiivsed tulemusnäitajad

Tulemusnäitaja	Valem	Definitsioon
EBITDA	Ärikasum+ amortisatsioonikulud (konsolideeritud rahavoogude aruanne)	Kasum enne intresse, makse ja amortisatsiooni.
EBT	Ärikasum+finantstulud- finantskulud	Kasum enne maksustamist.
Brutorentaablus	Brutokasum/müügitulu *100	Brutokasumi osakaal müügitulust.
EBITDA marginaal	EBITDA/müügitulu*100	Kasumlikkuse näitaja esitlemaks EBITDA'd osakaaluna müügitulust.
Ärimentaablus	Ärikasum/müügitulu *100	Põhitegevuse kasumlikkus.
EBT marginaal	EBT/müügitulu*100	Kasumi enne maksustamist osakaal müügitulust.
Puhasrentaablus	Puhaskasum/müügitulu*100	Näitaja mõõtmaks puhaskasumi osakaalu müügitulust.
Kasum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum/keskmine aktsiate arv (lisa 27)	Puhaskasum ühe aktsia kohta.
P/E suhe	Aktsia sulgemisind (lk 36)/EPS	Ettevõtte väärtuse hindamise näitaja.
Omakapitali osakaal	Omakapital/Varad kokku*100	Finantsvõimenduse suhtarv omakapitali arvelt finantseeritud varade proportsiooni esitamiseks.
Kohustuste ja omakapitali suhe	Intressi kandvad kohustused/omakapital*100	Suhtarv mõõtmaks kohustuste suhet omakapitali.
Netokohustuste ja omakapitali suhe	(intressi kandvad kohustused-raha ja raha ekvivalendid)/(intressi kandvad kohustused- raha ja raha ekvivalendid +omakapital)*100	Finantsvõimenduse näitaja.
Kohustuste ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused/EBITDA	Suhtarv mõõtmaks teenitud tulu võimekust tasuda intressi kandvad kohustused ja maksud.
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	Likviidsuse näitaja lühiajaliste kohustuste katmise võime hindamiseks.
Varade tootlus (ROA)	Puhaskasum/keskmine koguvara*100	Kasumlikkus koguvara kohta.
Omakapitali tootlus (ROE)	Puhaskasum/keskmine omakapital*100	Kasumlikkus omakapitali kohta.

Intressi kandvad kohustused võrduvad laenude ja võlakirjade kogusaldoga (lisad 17 ja 18)

## Peamised sündmused 2022. aastal

2022. aastal jätkasime Kalaranna Kvartali esimese etapi ehitusega – tegemist on unikaalse mereäärse elamukvartaliga Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kahes etapis valmib kokku 12 hoonet koos maa-aluse parklaga, rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak, samuti uuendatakse rannapromenaad. Esimene ehitusfaas algas 2020. aasta jaanuaris ning selle käigus valmis kaheksa hoonet, viimased neist 2022. aastal. Järgneva etapi eelmüük on alanud.

Kristiine City järgmine arendusprojekt kannab nime Kindrali Majad. Projekti ehitust alustati 2021. aastal ning see on hetkel lõppjärgus. Esimesed kaks hoonet anti ostjatele üle 2022. aastal. Kolmanda hoone pindade üleandmine on käimas. Kokku valmis selle arendusprojekti raames kolmes hoones 195 korterit.

Riias oleme arendamas elamukvartalit ajaloolises ja ainulaadse asukohaga Kliversala kvartalis. Esimene hoone, River Breeze Residence, on tuntud oma ainulaadse välimuse ja laitmatu kvaliteedi poolest ning on pärjatud mitmete arhitektuuri ja ehituse auhindadega. Aruandeaastal on jätkunud korterite müük. Projekti järgmine etapp – Blue Marine – on saanud ehitusloa koos tehniliste nõuetega ning plaanime ehitust alustada nii pea kui võimalik. Uued hooned ehitatakse tervikliku alana, mis seob endas suurlinna tunde, kaasaegse arhitektuuri ning läbimõeldud elukeskkonna.

2022. aastal soetasime uue kinnistu Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänaval. Asukoht, mille käeulatuses on võimalused kultuuri, hariduse ja meelelahutuse huvilistele, on atraktiivne nii koduostjate kui ka äriklientide jaoks.

## Juhatuse esimehe pöördumine

2022. aasta on olnud AS Pro Kapital Grupp jaoks mälestusväärne. Eesti Kaubandus-Tööstuskoda autasustas meid „Kõige konkurentsivõimelisem Kinnisvaraettevõtte 2022“ auhinnaga.

Konkurentsivõime edetabel on osa suuremast ettevõtluse konkursist Eestis, mida korraldavad omavahelises koostöös kolm organisatsiooni: Eesti Kaubandus- Tööstuskoda, EAS ning Eesti Tööstustöötajate Keskliit. Konkurentsivõime edetabeli tulemused arvutatakse kandidaatide majanduslike näitajate alusel. Oleme selle saavutuse üle väga uhked ning see motiveerib meid tulevikus veel paremaid tulemusi saavutama.

Vastavalt ettevõtte varasematele suundadele keskendumise peamiselt kinnisvaraarendusele kolme Balti riigi pealinnades (Tallinnas, Riias ja Vilniuses) ning hotellindustele Saksamaal, Bad Kreuznach'is.

### Kinnisvaraarendus

Tallinnas viisime 2022. aastal lõpuni korterite üleandmise Kalaranna Kvartali arenduses, kus on valminud kaheksa maja kokku 239 korteriga. 20. Oktoobril 2022 toimus Kalaranna Kvartali pidulik avamine, kuhu olid kutsutud nii peamised projektiga seotud huvirühmad kui kohalik meedia. See arendusprojekt on olnud väga edukas, nii müügi (arenduse esimene etapp on täielikult välja müüdud) poolest kui ka kõigi Tallinlaste jaoks elava kogukonna loomisel. Oleme tänulikud kohalikele võimukandjatele, kes on olnud kogu arendusprotsessi jooksul väga abivalmid ning oleme uhked, teades, et aitame kujundada selle ilusa linna maastikku.

Kindrali Majade arenduses Kristiine City's ehitame kolme maja kokku 195 korteriga. Ka see arendus on täielikult välja müüdud (kõik korterid on broneeritud või kaetud eellepingutega) ning viimase maja üleandmine on planeeritud 2023. aasta esimeses kvartalis.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest.

Oleme saanud ehitusloa City Oasis elamukvartali ehitamiseks, mis on 326 korteriga projekt asukohaga rahulikus ja rohelises keskkonnas Riia kesklinnas Tallinase tänaval. Oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea, kui turuolukord on selleks sobiv.

Kolmest Balti riikide pealinnast on Riia turuolukord kõige rohkem väljakutseid pakkuv. Sellegipoolest vaatame pikaajalises perspektiivis Läti turule positiivselt.

Vilniuses on meil müümata ainult kaks korterit Šaltiniu Namai Attico arenduses (nende hulgas üks näidiskorter), kus on kokku 115 korterit. Valmistume praegu järgmise etapi ehitamiseks linnavillade (41 omandit) ja äripindadega ning planeerime selle alustamist käesoleval aastal.



Vilniuse turg on väga aktiivne ning ootame põnevusega meie järgmist kõrgetasemelist arendust. Ettevõtte laiendas oma portfelli Vilniuses, ostes Naugarduko tänaval asuva ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone 6.25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber kõrgetasemeliseks eluhooneks umbes 50 luksusliku korteriga. Sellel aastal viidi läbi arhitektuurikonkurss, mille käigus valiti projektile parim disain. Jätkame projekteerimistöödega ning planeerime taotleda ehitusluba septembris.

## Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiaele kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus kõrgema nõudluse poole. Bad Kreuznachis oleme saavutanud tegevuse tasuvuspunkti, olenemata asjaolust, et suur osa tubadest ei olnud renoveerimistööde tõttu saadaval. Mõned aastad tagasi renoveerisime pooled tubadest ning osaliselt üldkasutatavad alad. Ülejäänud osa renoveerimistööd saavad lõpetatud 2023 aasta esimeses kvartalis, peale mida saame suunduda kõrgema hinnaklassiga hotelliturule.

## Kokkuvõte

Baltikumi kinnisvarasektor on näidanud läbi pandeemia ning turbulentsse geopoliitilise perioodi stabiilsust ja oleme kindlad, et meil õnnestub järjekorras olevad projektid lõpetada vastavalt turu ootustele, jätkates kõrge kvaliteediga kinnisvara pakkumist kohalikele elanikele. Oleme väljakutsetest teadlikud ja meil on vaja pidevalt kohanduda muutuva maailmaga (eriti seoses ehitusturu ja sellega seotud tarneahela ning toormaterjali hindadega), kuid näeme siiski Baltikumi regiooni positiivsena ning seni on turg seda arvamust toetanud.

Baltikumi regiooni majanduslikud väljavaated on üldjoontes positiivsed. Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on näinud viimastel aastatel stabiilset majanduskasvu, lähtudes välisinvesteeringute suurenemisest, kasvavast teenindussektorist ja ekspordile suunatud tootmisest. Regioon on saanud kasu ka lähedusest Põhja-Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on aidanud suurendada kaubandust ja investeeringuid. Hoolimata kinnisvarasektori ees seisvatest väljakutsetest ning Ukraina sõja tõttu toimuvad geopoliitilistest tormidest ei kao kõik makromajanduslikud positiivsed näitajad.

Eduka kinnisvaraarenduse ettevõtte juhatuse esimehena näen kinnisvaraarenduse tulevikku mõjutatuna tehnoloogiast ning muutuvatest kliendieelistustest. Targa kodu lahendused, virtuaalne ja liitreaalsus, e-müük on muutumas väga populaarseks ning mõjutavad seda, kuidas me ostame, müüme ja tunnetame kinnisvara. Lisaks on kasvav nõudlus jätkusuutlike ja energiaefektiivsete kodude vastu, nagu ka paindlike eluruumide vastu, mis võimaldavad kaasas käia elanike elus toimuvate muutustega. Kokkuvõttes on kinnisvara tulevik huvitav ja

dünaamiline ning otsime pidevalt innovatiivseid võimalusi et käia ajast ees ning vastata klientide arenevatele nõudmistele.



Edoardo Preatoni  
Juhatuse esimees  
AS Pro Kapital Grupp  
31. märts 2023

## Tegevusaruanne

### Juhtimine

Ettevõtte tegevust iseloomustab pikaajaline perspektiiv ning usaldusväarsuse hoidmine. Aus, eetiline ning läbipaistev juhtimine tähendab, et järgime oma tegevuses kõikidel tegevusturgudel kehtivaid seadusi ja regulatsioone, börsiettevõttena ka Nasdaq Tallinn ja Nasdaq Stockholm nõudeid ning Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) juhiseid.

Meie juhtimine ning tegevus on sõltumatu ning meie juhtkond ei ole seotud ühegi poliitilise organisatsiooniga. Gruppi kuuluvad ettevõtted ja võtmeisikud ei ole toetanud 2022. aastal poliitiliste organisatsioonide tegevust.

Meie meeskond on suhteliselt väike, mistõttu on iga meeskonna liikme tegevus hästi nähtav. Just seepärast rõhutame juhtimises usaldusega kaasnevat vastutust ja taunime selle kuritarvitamist. Meil on korraga töös mitmeid arendusi Baltikumi pealinnades ning projektidega on seotud inimesed erinevatest osakondadest. Ehitajate, tarnijate ja alltöövõtjate valik sünnib meeskonnasiseses koostöös arvesse võetakse parimaid praktikaid ja pikaajalist kogemust. Samaväärselt oluline on kolmandate osapoolte maine ja tegevuspõhimõtted ning võimekus tagada kvaliteetne teenus. Meie hinnangul välistab selline töökorraldus huvide konfliktide tekkimist. Juhatus on ühenduslülilik riikide kontorite, erinevate üksuste ning nõukogu vahel.

Lisaks suhtlusele investorkogukonnaga, oleme arendamas grupi kommunikatsiooni ning turundust, mis tõstaks erinevate huvigruppide teadlikkust. Peame oluliseks kahe-suunalist suhtlust nii töötajate kui ettevõtte väliste huvigruppide vahel, olgu selleks meie kliendid, alltöövõtjad või partnerid. Usume, et pidevas dialoogis on võimalik oma tegevust parandada ning seeläbi kujundada elukeskkondasid, mis oma kvaliteedi, ajatu disaini ja läbimõeldud lahendustega ületaks inimeste ootuseid.

### Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

Tulenevalt meie äristrateegiast arendada suuri terviklikke piirkondi, mõjutame sellega oluliselt inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut ja ka majanduskeskkonda. See mõju on mitmekülgne ning pikaajaline, mistõttu teadvustame ning võtame oma vastutust väga tõsiselt. Seetõttu arvestame oma tegevuse mõjude erinevaid tahke ning teeme rohkem kui meilt oodatakse või mida nõuavad regulatsioonid.

Kujundame uusi unikaalseid kvartaleid ja elukeskkondasid koos ümbritseva infrastruktuuri ja avaliku ruumiga piirkondadesse, mis on ajalooliselt olnud kasutusel tööstuspiirkonnana või seisnud kasutamata. Loodavad keskkonnad esmaklassilistes asukohtades Baltikumi pealinnades, on atraktiivsed nii meie klientidele kui ümberkaudsetele piirkondadele, kuna arendustegevusega kasvab kogu ala väärtus. Selline strateegia ning tegevuspraktika võimaldab meil püsida ees turu trendidest ning neid positiivselt kujundada.

Oleme analüüsinud oma huvigruppide ja valdkonna ekspertide ootusi ning nägemust meie laiemast rollist ja vastutusest ühiskonnas. Küsitlesime ja arutasime sel teemal klientide, alltöövõtjate, koostööpartnerite, kohaliku kogukonna ja omavalitsuse esindajate, rahastajate, regulaatorite, ehituse ja jätkusuutlikkuse ekspertidega. Saime kinnitust, et meilt oodatakse vastutustundlikku kinnisvaraarendust ja kliendisuhtlust, ausust ja avatust igapäevatöös ning meeldivat töökeskkonda. Sisuline ja mitmekülgne tagasiside oli väga oluliseks sisendiks mõtestamiseks lahti ja konstruktiivselt analüüsida oma ühiskondlikku rolli ning tulevikus teadlikumalt tegevust planeerida ja suunata. Oleme toonud need teemad enda jaoks süsteemsemalt pildile ka grupisiselt. Soovime ühiskondliku vastutuse juhtimist senisest sihipärasemalt suunata ning olulisemaid aspekte sisuliselt edasi arendada, seada konkreetseid eesmärgid ning tulemusnäitajad, mis põhimõtete kirjeldamise kõrval arengut ilmestaksid ja kinnitaksid.

Järgnev nimekiri iseloomustab huvigruppide ja meie enda töötajate fookuses olevate TOP 5 teemat, mis leidsid kaardistamisel suurima tähelepanu.

1. Kvaliteet, turvalised ja tervist säästvad hooned
2. Aus ja eetiline juhtimine
3. Usaldusväärne turundus ja kommunikatsioon
4. Tervislikud, turvalised ja korralikud töötingimused
5. Kliendisuhted ja -kogemus

Peame oma tegevuses tagama kõrge kvaliteedi ja ohutuse, ent samal ajal arvestama arendustegevuse mõjuga keskkonnale ning leidma mõistlikke jätkusuutlikke lahendusi. Selle vastutuse lahutamatuks osadeks on julgus teha tulevikku vaatavaid ning turgude suundumustest lähtuvaid otsuseid. Ent samaväärselt võimekus leida tasakaal kõrgete ootuste ning võimaluste vahel ning suutlikkus juhtida arendustegevust selle igas tahus tagades seeläbi esmaklassiline kvaliteet. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ning esteetikaga. Usume, et oluline on kujundada terviklik infrastruktuur, arvestades looduskeskkonnaga aga ka suundumusega üha rohelisema ning tervislikuma eluviisi suunas.

Mitmeid eesmärgi täidame juba täna, ent näiteks keskkonnaga seonduvas näeme võimalust tulevikus teha veel enam. Keskkonnasäästlikke ja ressursitõhusaid lahendusi rakendame täna mõistlikult ning õiglasel proportsioonil turu ootuste- ja vajadustega. Kahtlemata loob nii tarbijakäitumiste muutumine, kasvav ootus energiatõhususele ning kiirelt muutuv keskkond eeldused selleks, et oma tegevusi tulevikus tänasest mõnevõrra erinevalt adresseerida.

## Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Julgusest käia ajast ees, võtta riske ning vastutust oma tegevuse eest suurprojektide elluviimisel, sünnivad elu- ja ärikeskkonnad, mis selgelt kujundavad inimeste mõttemalle ja käitumisharjumisi. Vastutustundlik kinnisvaraarendus tähendab, et meie tegevus mõjutab inimeste ootusi keskkonnale, kus nad elavad, töötavad ja oma aega veedavad. Meie eesmärk on tagada jätkusuutlik positiivne mõju.

Meid iseloomustab mitme suure projekti samaaegne arendamine. Usume, et see töö loob pikaajalist väärtust ja annab tunnistust ka meie tugevast positsioonist Balti riikides. Arendame suuri integreeritud elamukvartaleid, suurendades seeläbi tervete alade väärtust kogu infrastruktuuri ja maastiku kujundamise kaudu, toetades inimeste kogukonnatunnet ja nende ootusi elukvaliteedile.

Usume, et kinnisvara on palju enam kui füüsiline ruum. Olgu tegemist elamu- või ärikinnisvaraga, see peaks looma emotsioone. Elamukinnisvara puhul on arendajana oluline mõista, et kodu on üks kõige olulisem investering inimeste elus. See on keskkond, mis peaks tekitama soojust ja turvalisuse tunde.

*Kõikidele viimastel aastatel valminud või meie poolt hallatavatele äri- ja elamukinnisvarahoonetele on mugav ligipääs ühistranspordiga (vähemalt 500m kaugusel) ning iga maja juures on parkimiskohad jalgratastele. Kõikidesse valminud korterelamutesse pääsevad ligi ka puuetega inimesed.*

Ilmselt on ehitustegevusel mõju ümbruskonna elanike igapäevaelule. Võimalusel planeerime elamukinnisvara arenduste etappide järjekorda selliselt, et ehitustegevusega olemasolevate hoonete elanikke mitte häirida. Ootame, et meie koostööpartnerid ning töövõtjad järgivad kõiki heakorraleid ja tavasid, et naabruskonda võimalikult vähe segada.

*2022. aastal ei ole meile esitatud kaebusi naabruskonnast ei ehitustegevuse ega hoonete opereerimise osas.*

## Kvaliteet

Meie visioon on arendada ajatult omanäolisi ning laitmatu ehituskvaliteediga hooned, mis ennetavad inimeste ootuseid, vajadusi ja soove. See nägemus peegeldab meie pikaajalist kogemust ning ettevaatavat äristrateegiat. Usume, et pikaajalise väärtuse loomisel on keskseks just kvaliteet ning seda äritegevust läbivalt. Kvaliteet tähistab meie jaoks eelkõige vastutust kliendi ees, kellele on kinnisvarasse investering oluline samm aastateks. Kvaliteet algab turu vajaduste mõistmisest ning võimest neid vajadusi ette aimata. Kvaliteet peegeldub detailides alates klientide tundmisest ning varasemate kasutajakogemuste arvestamisest nii eluruumides kui ümbritsevas keskkonnas. See tähendab läbimõeldud ruumiplaneerimist ja teenuseid, arukalt lahendatud kommunikatsioone ning ventilatsiooni, nutikat ja praktilist maastikuarhitektuuri ning infrastruktuuri, mis omakorda kõlab kokku ajatu ning kvaliteetse disaini ja viimistlusega.

Meie arendused sünnivad koostöös hinnatud arhitektidega, et läbi nende kogemuse ja nägemuse siduda hoonete unikaalne välis- ja siseilme praktilisusega. Samuti hindame kogemustega ning mainekate arhitektuuribüroode võimekust efektiivselt juhtida projekteerimist kuni ehitusloa väljastamiseni. Teeme arhitektidega projekteerimisel aktiivset koostööd, analüüsides põhjalikult iga ruutmeetri optimaalseimat kasutust.

Et tagada kõrge ehituskvaliteet, oleme ehitaja valikul väga nõudlikud. Kutsume hangetele osalema usaldusväärseid ja eetilise ärikultuuriga ettevõtteid ning lähtume lõplikul valikul lisaks hinnapakkumisele nende senisest kogemusest ja võimekusest tehniliselt keerukaid projekte veatult teostada. Peatöövõtjate ülesanne on kaasata sobiv alltöövõtjate võrgustik.

Kõrge ehituskvaliteedi saavutamise lisaks tugevatele partneritele ka hoolikalt valitud ehitus- ja siseviimistlusmaterjalide kasutamisega. Materjalid peavad olema vastupidavad, ajatud ning esteetilised. Seda nii hoonete sees kui nende ümber.

Analüüsime ja planeerime elektri-, valgus-, kütte- ja ventilatsiooniplaane ning teisi automatiseeritud tehnosüsteeme selliselt, et need vastaksid inimeste tegelikele kasutusvajadustele ja tagaksid pikaajalise efektiivsuse. Hoonetes, mida ise opereerime, kindlustame korraliku hooldusega ehitise pikema eluea.

Kvaliteet tähendab tunda turu vajadusi, arukat projekteerimist, nõuetele vastavat ja teadlikku ehitustegevust, aga ka hoonete opereerimist sellisel viisil, mis võimaldab pakkuda igakülgset positiivset kliendikogemust. Läbimõeldud, targalt planeeritud ja hoolikalt läbiviidud arendusprotsess tagab hoonete vastupidavuse ajas, vähendades vajadust remondiks ning täiendavate ressursside kulutamiseks. Seega on hoonete pikk eluiga ning ajatu ilme väga oluline panus keskkonnahoidu.

## Keskkonnahoid

Üha enam kasvab inimeste teadlikkus keskkonnahoiust ning sellega koos ootused jätkusuutlikele lahendustele. Nii era- kui ärikliendid hindavad järjest enam naturaalseid materjale ja energiasäästlikkust. Inimesed soovivad, et nende elu- ja tegutsemiskeskond oleks roheline, arukalt planeeritud ning võimaldaks liikumist ja aktiivset eluviisi. Meie tegevus vastab keskkonnanõuete täitmisel regulatsioonidele, ent keskkonnasõbralikud lahendused ei ole tänini kujunenud tegevuse keskseks. Sellel on mitmeid põhjusi, millest olulisim on kodu või äripinna hinna ja kvaliteedi suhe. Meie tegevuse fookuses on kliendid ning nende vajadused ja ootused, mistõttu otsime aktiivselt võimalusi leida väga häid ja keskkonnasõbralikke lahendusi tasakaalustatud viisil. Siiski, peame oluliseks turu osaliste ootustega keskkonnateadlike valikute osas kursis olla, sest võimekus keskkonnateemasid sobivalt adresseerida võib lähitulevikus oluliselt toetada meie konkurentsivõimet.

Lähtume oma töös põhimõttest loodust mitte kahjustada ega liigselt koormata. Järgime kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui hilisemal opereerimisel. Hoidume pinnase, eluslooduse ja bioloogilise mitmekesisuse rikkumisest ning liigsest õhu saastamisest. Väldime ohtlike materjalide põhjendamatut kasutamist ja keelatud materjalide kasutamist täielikult. Püüame alati leida mõistlikke võimalusi energia, vee ja teiste ressursside säästlikumaks kasutamiseks ehitustegevuse ajal ning valmis hoonete opereerimisel. See tähendab ka seda, et kaalume ja katsetame taastuvenergia lahendusi. Oluliseks osaks meie tegevuses on ka jäätmekäitlus, milleks loome alati nõuetekohased võimalused. Tagame, et valmis hooned vastaksid keskkonnanormidele ega ohustaks ümbritsevat elukeskkonda.

*2022. aastal ei esinenud meie ehitustegevuse ega hoonete opereerimisega seonduvalt ühtegi keskkonna reostust ega muud kahju loodusele.*

## Ohutus ja tervis

Kinnisvara võlu ei peitu kinnisvaras endas, vaid keskkonnas. See on loodud inimestele, seetõttu on meie tegevuse keskseks väärtuseks nende heaolu. Soovime, et inimestel oleks meie ehitatud kodudes ja ärihoonetes hea olla. Samaväärselt oluline on, et nii kliendid kui meie töötajad jõuaksid igal õhtul tervena koju ning meie arendused oleksid neile ohutud. Selleks täidame seadustest tulenevaid nõudeid ning peame seda piisavaks, tagamaks ohutuse meie hoonetes. Me ei tee järeleandmisi ehituskvaliteedis, mistõttu peame konstruktsioonide vastupidavust ja tuleohutust elementaarseteks.

*Sarnaselt varasemale ei ole ka 2022. aastal meile teada antud meie poolt opereeritud hoonetes või valminud kortermajades ühestki õnnetusest, mis oleks juhtunud meie süül.*

Nii elukondlikud kui ärihooned on hädaolukordadeks vajalike vahenditega korrektselt varustatud. Tagame enda hallatavates hoonetes tehniliste süsteemide õigeaegse hoolduse, häiresüsteemide korrashoiu ja teeme kõik endast oleneva muude elementaarsete riskide maandamiseks (näiteks libedus, pimedus, jääpurikad).

Ehitustegevuse ajal tagab ohutuse objektil ehitusfirma. Teeme koostööd korreksete peatöövõtjatega ning platsikord on üldjuhul hästi hoitud. Meile on oluline, et ehituse ajal objekti külastavad inimesed oleksid ohutusnõuetest teadlikud ning peaksid neist kinni.

*Tõsiseid tööõnnetusi ei ole meile teadaolevalt meie ehitusobjektidel 2022. aastal juhtunud.*

Lisaks ohutusele on väga oluline ka tervislik keskkond. Seda, kuidas inimesed end meie hoonetes tunnevad, mõjutavad näiteks sobiv õhutemperatuur ja ventileeritud õhk, avarus, tasakaal päeva ja kunstliku valguse vahel, samuti ohtlike materjalide vältimine, avalikes ruumides ka helitaust. Kortermajade puhul peame oluliseks rohelist elukeskkonda, mis annab kodu lähedal võimaluse sportimiseks ja liikumiseks.

## Meeskond

AS Pro Kapital Grupp on enam kui 25-aastase kogemusega ettevõtte, mis teeb meist ühe vanima professionaalse kinnisvaraarendusettevõtte terves Baltikumis. Seejuures on suur osa meie meeskonnast olnud ettevõttes pea poole või rohkem selle eluajast. Usume, et see näitab meie võimekust oma meeskonda hoida, pakkudes inimestele keskkonda, mis on pidevas arengus, innustav ning toetav. Usume, et iga ettevõtte on oma inimeste nägu ja nende kujundada, mistõttu hindame oma inimesi väga kõrgelt.

Kogu grupis töötas 2022. aasta lõpu seisuga 75 töötajat võrreldes 67 töötajaga 2021. aasta lõpus. Nende hulgas 39 töötajat osutasid hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2021: 32). Baltikumis töötas 39 inimest (23 Eestis, 8 Lätis ja 8 Leedus). Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 28,2% on mehed ja 1,2%

on naised. Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 3 meest ja 1 naist. Tööjõu voolavus oli Baltikumis 2022. aastal 13,7% (14,7% 2021. aastal), samas värbasime 7 uut töötajat.

Kümme sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

**Usaldus ja iseseisvus.** Hindame töötajate otsustusvabadust, initsiatiivikust ning väldime juhtimises liigset hierarhiat.

**Inimlik juhtimine.** Iga inimese arvamus ning heaolu on oluline. Oma tööd teeb hästi inimene, kes on puhanud, innustunud ning kelle elu on tasakaalus. Seetõttu püüame töös olla paindlikud ja õiglased.

**Arenguvõimalusi pakkuv.** Meie meeskond on küll väike, ent pidevas muutumises ja arengus olev äri võimaldab töötajatele pakkuda huvitavaid õppimis- ja arenguvõimalusi. Hindame kõrgelt inimesi, kes meie meeskonnas pikka aega on töötanud. Kuulame ja toetame neid igakülselt.

**Loominguline töö.** Meie töö on põnev ja muutumises. Töötame omanäoliste projektidega, millest mitmed on unikaalsed kogu Baltikumis. Seeläbi saame pakkuda oma inimestele arengu- ja eneseteostusvõimalusi, mida mujal ettevõtetes siinsel turul on peaaegu võimatu kogeda. See toob töösse väljakutseid, vaheldust, põnevust ja ambitsioonikust.

**Eesmärgile pühendumine.** Meil on ühine eesmärk ning ühised huvid, mille poole üksteist toetades liigume. Ühiselt luuakse sõna otseses mõttes käegakatsutavat lõpptulemust ning panustame väärtuse loomisesse läbi uute keskkondade arendamise ja kujundamise.

**Ühtehoidvad kolleegid.** Meeskond tervikuna, aga eelkõige iga inimene meeskonna sees, on meie jaoks ülioluline. Uue töötaja otsinguil hindame pigem meeskonnaga sobivat isiksust, mitte pelgalt erialaselt pädevat spetsialisti. Oleme arvamusel, et meeskonnaliikmete vahel tekkiv sünergia on lisaväärtuseks nii ettevõttele, kui ka töötajate heaolule ning töötulemustele.

**Võrdsed võimalused.** Kõikide positsioonide värbamisprotsessis kohtleme kõiki kandidaate võrdselt, meie valikud põhinevad kandidaadi iseloomuomadustel, oskustel, kogemustel ja soovitud oskustel, mitte nende sool, rahvusel, nahavärvil või usulisel kuuluvusel. Samuti pakume võrdseid võimalusi ettevõttesisestel konkurssidel.

**Tervist väärtustav.** Järgime rangelt tööohutuse nõudeid ja peame oluliseks hoida oma töötajate tervist. Hindame järjepidevalt tööohutuse riske ja töötajad läbivad regulaarseid tervisekontrole.

**Kaasaegne töökeskkond.** Meie jaoks on oluline, et tunneksime ennast oma töökeskkonnas hästi. Meie kaasaegsed ja mugavad tööruumid Tallinnas ja Vilniuses asuvad otse arendusprojektide juures ning on lihtsasti ligipääsetavad nii auto- kui ühistranspordiga. Nii oleme justkui sündmuste keskel ja see võimaldab ka pidevalt tegevusel silma peal hoida ning klientidega suhelda. Riias kolisime 2018. aastal värskelt renoveeritud kontorisse, mis asub Riia kesklinnas.



**Stabiilne tööandja.** Oleme mitmel turul tegutsev, rahvusvaheline börsiettevõtte – võimekas, püsiv, avatud ja läbipaistva juhtimisega kinnisvaraarendaja. Paljud meie töötajatest kuuluvad meeskonda enam kui 15 aastat.

*2022. aastal:*

- *ei juhtunud meie töötajatega ühtegi tööõnnetust (nagu ka 2021. aastal);*
- *puudusid meie töötajad tervislikel põhjustel töölt vaid 1,6% päevadest, mis on keskmiselt alla kahe päeva aastas (2,6% 2021. aastal);*
- *osales üle 16% (32% 2021. aastal) meie töötajatest tööalastel koolitustel või seminaridel, mis on keskmiselt 8 tundi koolitatud töötaja kohta (5 tundi 2021. aastal);*
- *ei saanud me ühtegi ametlikku kaebust töötajate diskrimineerimise või ebaõiglase kohtlemise kohta (nagu ka 2021. aastal).*

Peame oluliseks hoida inimlikku ja vahetut organisatsioonikultuuri ning vältida asjatut bürokraatiat ja formaalsust. Et oleme kasvamises ja muutumises, tegeleme teatud valdkondades grupiülese lähenemise juurutamisega.

## Kliendikogemus

Kodu ostmine on enamasti inimeste jaoks üks tähtsamaid otsuseid ja suurim tehing. Seetõttu kanname veelgi suuremat vastutust kõigi oma klientide ees. Oleme oma arendustega erinevates valmimisetappides algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame olla veendunud kvaliteedis, mida pakume. Ühtlasi annab see meile võimaluse olla kliendiga pidevas dialoogis, mõista nende vajadusi ning ootusi. Oleme end koduostjale tõestanud usaldusväärse ning pikaajalise partnerina ning meie kliendid saavad olla kindlad, millesse nad investeerivad.

Kahtlemata on koduost emotsionaalne ning selles mängib suurt rolli just viis, kuidas see kvaliteet inimesteni tuua. Läbipaistvus ja selgus peab toimima koostöös veenva ning esteetiliselt atraktiivse visuaalse keelega – inimene peab saama aru, millesse ta investeerib. Seetõttu on turunduskommunikatsioonil meie töös väga suur ja mõjus roll, milles tootekirjelduste ja visuaalsete elementide iga detail ja üldpilt peab kõnetama konkreetset sihtgruppi. Meie lubadused vastavad tegelikkusele, plaanid ja vaated on tõesed ning oleme suhtluses avatud, mis võimaldab inimestel tutvuda nii siseviimistlusmaterjalidega kui plaanidega.

Usume, et kvaliteedimärk kujuneb esimesest kokkupuutest kliendiga. Nagu iga teine suhe, kasvab ja areneb see ajas ning just seepärast ei kasuta me agressiivset müügistiili ega survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektselt. Koostöös kinnisvaramaakleritega juhindume sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid.

*2022. aastal ei toimunud ühtegi rikkumist, mis oleks olnud seotud turunduseetikaga, tarbijakaitsega, klientide privaatsuse või andmekaitsega.*

Tugev kliendisuhe on meie jaoks äritegevuse lahutamatu osa. Iga kliendisuhetus, hoolimata projektist, kujundab meie mainet ja usaldusväärset, mis saadab meid ka tulevikus. Klientide

kogemused ja hinnang meie töö kvaliteedile ning teenindusele, teeb neist meie peamised ja ehk isegi olulisimad maine kandjad. Pro Kapital on kasvanud tugevaks ning hinnatud kaubamärgiks, mida kinnitab, et müüme erinevates projektides üldjuhul kaaluka osa kortereid enne ehitustegevuse, või suisa enne turundustegevuse algust. Mitmed meilt varem kodu ostnud inimesed soetavad kortereid ka järgmistes arendusprojektides.

*Meie Kindrali Majade ning Kalaranna Kvartali arendustes oli enne ehituse algust suurem osa korteritest juba broneeritud.*

Meie põhimõte on olla kliendi jaoks olemas ka pärast müügitehingut. Peame oluliseks olla oma kliendiga dialoogis, mis ühelt poolt aitab meil kujundada elukeskkonda, kus inimestel on hea elada, ent lahendab kiirelt ja konstruktiivselt ka võimalikud probleemid. Seetõttu haldame enamuse kortermaju valmimise järgselt ise. Maja hoolduspartnerite leidmisel seisame uute omanike huvide eest ning aitame korteriühistut valiku tegemisel. Usume, et nõnda talitades toetame värskete koduomanike sujuvamat ning meeldivamat sisse elamist. Kasutajatele lähedal olles tuvastame teemasid, mis vajavad kohandamist järgmistes projektides. Seeläbi täiustame oma arendusobjekte järjepidevalt ja areneme ühes nendega.

Meie unikaalsuseks on ka meeskonda kuuluvad kinnisvarahaldurid. Usume, et see võimaldab l pakkuda parima kvaliteediga klienditeenindust, kuna haldusüksused on kliendisuhtlusele ühenduslülilik ehitaja ja meie arendusmeeskonna vahel nii korterite üleandmisel kui ka garantiiperioodil, kuni ehitaja lahendab garantiiga seonduvad küsimused.

Usume, et inimene ei osta pelgalt korterit, vaid investeerib elukeskkonda. Just seepärast pühendume oma tööle justkui teeksime seda endale ja oma perele. Analüüsime ja mõtleme läbi iga väikseima detaili, arvestame erinevate vajaduste, harjumuste ja ootustega viisil, mis võimaldab luua aruka, läbimõeldud, koduse ja arvestava elukeskkonna. Meile on tõesti oluline, et inimene oleks oma uues kodus õnnelik. See eristab meid selgelt ning toetab meie kasvu ja liikumist trendide loojana kvaliteetse ja vastutustundliku kinnisvaraarenduse suunas.

## Ühiskondlik panus

AS Pro Kapital Grupp suurim ning mõjusaim positiivne panus ühiskonda on terviklikust ja pikaajalisest strateegiast lähtuv elukeskkondade ja äripiirkondade arendamine. Seega ei seisne meie äri pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame positiivselt inimeste elukeskkonda. Toetame ning võtame osa tegevustest ja projektidest, mis kaasavad kohalikkude kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri.

### 2022. aasta tunnustused

Suunasime end peaaesjalikult kolmele peamisele teemale, mida peame oluliseks hoida ja kasvatada – elukeskkonna parandamine, kunsti toetamine ja noorte arendamine.

- Elukeskkond on palju enam kui füüsiline ruum. See on keskkond, ühes inimeste – nende ootuste, rõõmude, muredega. Meie vastutus on just inimeste ees, kujundades nende eluruumi selle mitmes tahus, peame oluliseks seda suunata ja kujundada viisil, et oleks ühtviisi hea. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal

Tallinna Ettevõtlusauhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.

- Osana Eesti Kaubandus- Tööstuskoja, EAS'i ja Eesti Tööandjate Keskliidu poolt korraldatud ettevõtluskonkursil tunnustati AS-i Pro Kapital Grupp „Kõige konkurentsivõimelisem Kinnisvaraettevõtte 2022“ auhinnaga.

## Riskide juhtimine

Vastutustundlikku ettevõtte töö osaks on identifitseerida tegevusega seonduvad riskid ning neid maandada.

### Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab meil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Meie pikaajalise strateegia kohaselt omandame kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendame ning müüme turu kõrghetkel. See annab meile võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

### Likviidsusrisk

Juhime likviidsusriski operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Monitoorime iganädalaselt vahendeid pangakontodel ja modelleerime nii lühiajalisi kui pikaajalisi rahavoo prognoose, et tuvastada võimalikke probleeme ja leida neile õigeaegselt lahendused. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

### Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, laenude, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

### Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

### Ohutuse ja turvalisuse riskid

Arendades hooneid, kus inimesed igapäevaselt elavad, töötavad ja külastajadena viibivad, peame tagama nende ohutuse ja turvalisuse. See tähendab ranget sisemist kontrolli ning põhimõtete järgimist kogu tegevuses. Järgime nii elamu- kui ärikinnisvara arendustes kõiki projekteerimisele, ehitustegevusele ja ohutusele kehtestatud nõudeid, teeme koostööd vaid kompetentsete ja usaldusväärsete ehitusfirmade ning nende alltöövõtjatega ning kasutame kvaliteetseid ehitusmaterjale ja töövõtteid. Meie poolt opereeritavates hoonetes tagame vajaliku päästevarustuse ja turvameetmete olemasolu hädaolukordadeks, viime regulaarselt läbi riskianalüüse ja õppuseid. Hoonete haldajatena jälgime, et kinnisvara ja selle ümbruse üldisest heakorrast tulenevad riskid ei ohustaks inimesi.

### Kogukonnast tulenevad riskid

Ehitustegevusel on üldjuhul ajutine häiriv mõju ümbruses elavatele ja töötavatele ning tegutsevatele inimestele. Teeme kõik endast oleneva, et võimalikke ebamugavusi vähendada ning ootame sama oma koostööpartneritelt. Probleemide korral oleme avatud suhtlusele, ennetamiseks erimeelsuste süvenemist ning soovime kiiresti leida osapooltele sobivad lahendused. Mõistame, et avalikkuse ja kohaliku kogukonna kaasamine on kujunemas üha olulisemaks arendustegevuse lahutamatuks osaks. Sellest annab tunnistust kasvav ühiskondlik huvi suurte taristu- ja tööstusinvesteeringute sobivuse üle kogukondadesse ja looduskeskkonda.

### Keskkonnariskid

Meie tegevusega ei kaasne suure mõjuga keskkonnariske, mis võiksid ootamatult avalduda. Maandame olulisemad riskid elusloodusele, maapinnale ja ümbritsevale keskkonnale läbi asukohtade valiku, nõuetekohase projekteerimise ja ehitustegevuse ning sellele eelnevate analüüside teostamise. Suur osa meie kinnisvaraarendustest asub tänini kasutuseta aladel, sageli tööstuspiirkondades, kus võib probleemiks olla keskkonnakahju, mis on tekkinud piirkonna varasema kasutuse tulemusel. Sellisel juhul kõrvaldame vajadusel reostuse või muu keskkonnakahju.

Koostööpartnerite valikul lähtume muuhulgas sellest, et partner suudaks tagada keskkonnaga seotud nõuete ning aspektide korrektse järgimise. Meie tegevusega kaasneb oluline energiakulu ja jäätmete teke, mistõttu järgime kõiki hoonete energiatõhususe- ja jäätmekorraldusega, aga ka teiste oluliste keskkonnamõjudega seotud nõudeid. Üha karmistuvate keskkonnaregulatsioonide ning turu kasvavate ootuste valguses peame suutma neile mitte ainult vastata, vaid leidma ka viise teha enam kui oodatakse ja nõutakse.

### Töötajatega seotud riskid

Meie töötajate töökohad ei ole seotud oluliste riskiteguritega, kuna enamus tööajast veedetakse kontoris. Samas on meile ülioluline, et meie arenduste ehitustöödel oleks alltöövõtjate poolt tagatud nõuetekohased töövõtted ning inimeste ohutus ehituspiirkonnas. Seetõttu on need ootused fikseeritud juba ehitusettevõtete valimisel ja omavahelistes kokkulepetes. Teeme koostööd kompetentsete ja usaldusväärsete ehitajatega, kes tööohutuse reegleid korrektselt järgivad. Oma töötajate ja teiste koostööpartnerite esindajate külastuste ajal ehitusplatsidele veendume, et järgitakse kõiki ohutusreegleid.

Meie hinnangul ei ole tööjõupuudus ettevõtte jaoks otsene risk, kuna oleme suhteliselt väike meeskond ning ajas võrdlemisi püsiv. Uute töötajate kaasamine toimub pigem vajaduspõhiselt.

Oleme väga teadlikud oluliselt muutunud tööharjumustest ning ühiskondlikult kõrgenevatest ootustest tööelule. Töötajate heaolusse ja rahulolusse panustavad tööandjad mitmetelt erinevatelt tegevusaladelt, mis loob ka meile kasvava vajaduse nende muutustega sammu pidada. Seetõttu peame vajalikuks edaspidi rohkem tähelepanu pöörata meie üldise tuntuuse ja kuvandi tugevdamisele, mis aitaks kaasa tugevale tööandja kuvandile. See võimaldab võimekate töötajate tähelepanu köita ka tulevikus. Sarnaselt paljude teiste pikaajaliselt tegutsenud ettevõtetega, kelle võtmetöötajad on olnud ettevõttes enam kui kümme aastat, peame meiega hoolitsema selle eest, et inimesed meeskonnas end hästi tunneksid. Eriti suurt

tähelepanu peame pöörama just pikaajalistele töötajatele, kelle lahkumine võiks avaldada ootamatut mõju kogu grupi kompetentsusele ja järjepidevusele.

Viimaste aastate turbulentses oleme pidanud kohanema kiirelt muutuva keskkonnaga. Kuigi ehitusturgu tabanud materjalide defitsiit ja hindade kasv on meid kaudselt mõjutanud, oleme siiani maandanud kaasnevad riskid fikseeritud hindadega ja paindlikkusega ajakavas. Kiirelt kasvavad kinnisvara hinnad on mõjunud meile positiivselt ja turu jahtudes ei ole meile kätte jäänud mittelikviidseid varasid. 2022. aasta lõpu seisuga puuduvad kontsernis Euriboriga seotud kohustused. Järgnevaid aastaid iseloomustab arendustegevuses uus lähenemine ehituslepingute sõlmimisel. Koduostjate ostuvõime on kiire inflatsiooni ja laenuintresside kasvu tõttu kahanenud. Seetõttu alustame nende projektide arendamisega, milles leiame, et riskid on ettevõtte jaoks madalamad. Pangad on endiselt koostöövalmiduses ja tingimustes ei ole olulisi muudatusi toimunud. Küll peame arvestama kõrgeneva intressikuluga.

Grupi tegevusega seotud finantsriskid on detailsemalt kirjeldatud lisas 29.

## Strateegia ja eesmärgid 2023. aastaks

Meie olulisimaks eesmärgiks on pühenduda kõrge kvaliteediga kinnisvara arendamisele. Meie eesmärk on jätkata Pro Kapitali pikka ajalugu pakkudes inimestele suurepäraseid pindasid elamiseks, töötamiseks ja vaba aja veetmiseks.

Arendame uusi elu- ja äripiirkondi Tallinna, Riia ning Vilniuse parimates asukohtades. Võtame arvesse pikaajalist perspektiivi ning püsime teadlikult turutrendidest ees. Leiame, et järjest enam tähelepanu pälviv jätkusuutlikkus on turul ammu oodatud ning kavatseme olla eeskujuks luues põneva tuleviku väljavaatega keskkondasid, milles on oluline roll seal elavate inimeste tervisel ja heaolul, aga ka üldisel linnaruumil. Lisaks olemasoleva mahuka kinnisvaraportfelli arendamisele oleme avatud võimalustele seda laiendada ja tugevdada.

Pikk kogemuste pagas turu ühe regiooni vanima professionaalse kinnisvaraarendus-ettevõttena, toetab meie konservatiivseid laenamispõhimõtteid, mida järgime ka edaspidi. Uute projektide arendamiseks püüame tagada optimaalseimat finantseerimist, vajadusel kombineerides laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist või kaasates erakapitali.

Kalaranna Kvartalis plaanime alustada teise etapi ehitusega 2023. aasta esimesel poolel. Vilniuses oleme lõpule jõudmas Saltiniu Namai ehitushankega ning alustame uue arenduse, Naugarduko projekteerimisega, et alustada ehitusega veel enne selle aasta lõppu. Meie uued arendused sõltuvad muutustest ning olukorrast ehitusturul, mida mõjutavad ehitusmaterjalide puudus, hinnatõus ning tarneprobleemid. Sellest hoolimata oleme positiivsed jätkuva nõudluse osas elamukinnisvarale ning plaanime arendustegevusega jätkata.

Hotelli tegevusvaldkonda on viimastel aastatel mõjutanud pandeemia ning hotellis toimunud renoveerimistööd. Ootame hotelli täituvuse taastumist pandeemia- eelsele tasemele peale renoveerimistööde lõpetamist.

### *Eesmärk 2023. aastaks:*

Jätkata käimasolevate arendusprojektide ehitamist ning valmistada ette uute projektide käivitamist. Monitoorida üleilmse pandeemia ja Ukrainas käimasoleva sõja mõju, kohandada Ettevõtte strateegia ning plaanid vastavaks, tagades samaaegselt töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervise ja heaolu.

## Segmendid

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

### Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

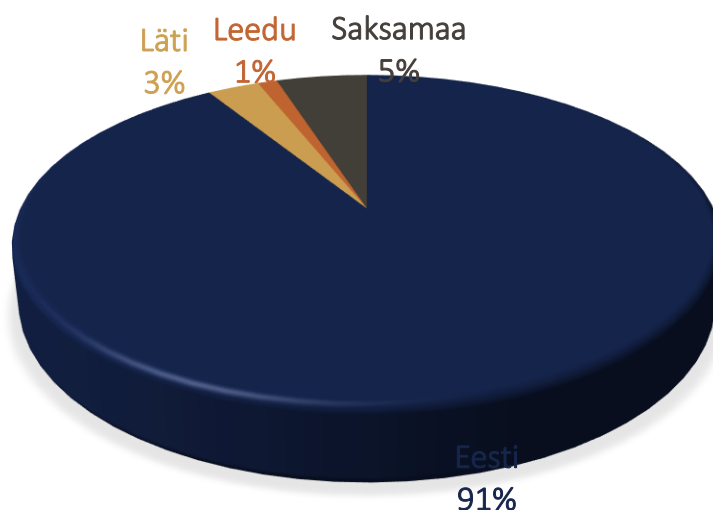
	Äritulud			Brutokasum			Kasum/ -kahjum enne maksustamist		
	2022	2021	Muutus	2022	2021	Muutus	2022	2021	
Eesti	59 819	37 101	61%	15 706	9 193	71%	14 461	34 114*	-56%
Läti	1 867	2 404	-22%	726	773	-6%	-476	308	-255%
Leedu	698	1 639	-57%	312	456	-32%	-257	-60	-329%
Saksamaa	3 270	1 951	68%	221	154	44%	-279	642	-143%
<b>Kokku</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>	<b>52%</b>	<b>16 965</b>	<b>10 576</b>	<b>60%</b>	<b>13 449</b>	<b>35 004</b>	<b>-62%</b>

	Ärimentaablus		Puhasrentaablus	
	2022	2021	2022	2021
Eesti	26,3%	24,8%	24,2%	91,9%
Läti	38,9%	32,1%	-25,5%	12,8%
Leedu	44,7%	27,8%	-36,7%	-2,7%
Saksamaa	6,8%	7,9%	-8,5%	32,6%

\*tulem sisaldab kasumit, mis on tekkinud tütaretevõttes kontrolli kaotamisest (lisa 24)

Kontsernisisesed tehingud on elimineeritud peamistest segmentide tulemusnäitajatest. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi.

### 2022 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli 2021-2022. aastal kasvutrendiga, seda eriti Eestis, kus hinnakasv on olnud märkimisväärselt kiire. Eestis toimunud kiire hinnatõus on nüüd tänu Euroopas toimuvale sõjategevusele ning finantssektori survele aeglustunud, eriti 2022.

aasta teisel poolel. Kinnisvara hinnad langevad eelkõige järelturul. Huvi elamukinnisvara vastu on hoolimata rahututest aegadest jätkuvalt kõrge ning uute arenduste hinnad ei lange peamiselt kõrge nõudluse tõttu, kuna paljud arendajad on uute projektide arendused ehituskulude märkimisväärse tõusu tõttu peatanud. Leedu turg on samuti uute projektide ootel, kuid Lätis on hinnatõus olnud märksa aeglasem ning üldine keskkond ei toeta kallima hinnaklassi elamukinnisvara müüki.

## Eesti

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga keskmise ning kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis ning kinnisvarahaldamisega. Eestis arendab ettevõtte Kalaranna Kvartalit ja Tondil asuvat Kristiine City piirkonda.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 91% võrreldes 86%-ga aasta tagasi.

### Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2022	2021	Muutus
Kinnisvara müük	59 676	36 971	61%
Renditulu	1	3	-67%
Muud tulud	142	85	12%
<b>Kokku</b>	<b>59 819</b>	<b>37 101</b>	<b>61%</b>

Kinnisvara segmendi müügitulud suurenesid oluliselt Kalaranna Kvartali ja Kindrali majade valmimise toel. Müügitulu kajastatakse notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisel ja pindade valduse üleandmisel ostjatele ehk kinnisvara müügist tekkiv käive sõltub kinnisvaraobjektide valmimisest. 2022. aastal müüdi kokku 243 korterit, 262 parkimiskohta, 20 äripinda ja 188 panipaika (2021: 164 korterit, 239 parkimiskohta, 84 panipaika ja 5 äripinda) ning 31. detsember 2022 seisuga olid Tallinnas müügis 2 korterit, 29 panipaika ja 84 parkimiskohta. Sellegipoolest ei ole müügiks saadaval ühtegi korterit, kuna alles olevad kaks korterit on kasutusel näidiskorteritena järgmiste arenduse etappide tarbeks.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Muude teenuste käive suurenes aastaga 12% võrra valdavalt seoses hallatavate pindade suurenemisega.

## Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis ning ärikinnisvara arendamist.

Riias, Kliversalas valmis 2018. aastal River Breeze Residence arendusprojekt 47 eksklusiivse korteriga, mille müügitegevus jätkus 2022. aastal. Jätkuvad projekteerimistööd ülejäänud Kliversala ala ja City Oasis kvartali elamuehitusprojektis Tallinas tänaval ning Brivibase ärikvartali bürookompleksis.



Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulus moodustas aruandeperioodil 3% võrreldes 6%-ga eelmisel aastal.

### Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2022	2021	Muutus
Kinnisvara müük	1 673	2 314	-28%
Renditulu	177	78	127%
Muud tulud	17	12	44%
<b>Kokku</b>	<b>1 867</b>	<b>2 404</b>	<b>-22%</b>

2022. aastal müüdi kokku 6 korterit, 7 parkimiskohta ja 6 panipaika (2021: 6 korterit, 6 parkimiskohta ja 4 panipaika). 2021. aasta lõpus oli Lätis müügis 18 luksuskorterit, lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Ettevõtte rendib ajutiselt välja müügiks olevaid kortereid. 2022. aastal kasvasid renditulud 127%.

Muud tulud sisaldavad haldusteenustest saadud müügitulu. Ettevõtte pakub haldusteenuseid peamiselt oma üürnikele ja seetõttu on selle segmendi tulud seotud renditavate pindadega.

### Leedu

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

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 1% võrreldes 4%-ga aasta tagasi.

### Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2022	2021	Muutus
Kinnisvara müük	359	1 331	-73%
Renditulu	39	18	116%
Muud tulud	300	290	4%
<b>Kokku</b>	<b>698</b>	<b>1 639</b>	<b>-57%</b>

Kinnisvara müük vähenes 2022. aastal 73% võrreldes eelneva perioodiga. 2022. aastal müüdi kokku 1 korter, 5 panipaika, ja 4 parkimiskohta (2021: 5 korterit, 9 panipaika ja 10 parkimiskohta). Seisuga 31. detsember 2022 oli Vilniuses müügis 4 korterit, 1 äripind ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2022. aastal tõusis renditulu 116% võrra.

Ettevõtte pakub haldus- ja muid teenuseid oma müüdnud ja üüritavate korterite omanikele. 2022. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 6% võrra tulenevalt seoses uute pindade müügiga.

## Saksamaa

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

Saksamaa segmenti osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 5% võrreldes 4%-ga aasta tagasi.

### Saksamaa müügitulu

tuhandetes eurodes	2022	2021	Muutus
Hotelli käive	3 270	1 951	68%

PK Parkhotel Kurhausi täituvus vähenes 2022. aastal 14% võrra ning moodustas aasta keskmiseks 48,4%. Madalam täituvus on seotud hotellis toimivate renoveerimistöodega, mis takistas selle täismahus opereerimist. Sellegipoolest tõusis müügitulu 68% tänu kõrgematele hindadele Hotellitegevuse 2022. aasta kahjum oli 435 tuhat eurot võrreldes 637 tuhande euro kasumiga 2021. aastal. Saksamaa majandustulemused võrdlusperioodil on seotud Saksa riiklike toetustega perioodil kui hotell oli globaalse pandeemia tõttu suletud.

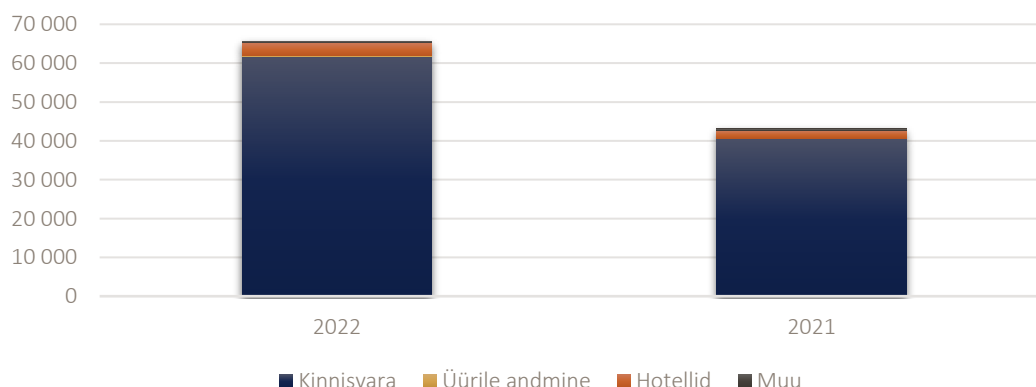
### Täituvus, %

	2022	2021	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	48,4%	56,2%	-14%

## Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

### Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



### Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2022	2021	Muutus
Kinnisvara müük	61 708	40 616	52%
Renditulu	217	99	119%
Hotellide käive	3 270	1 951	68%
Muud tulud	460	429	7%
<b>Kokku</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>	<b>52%</b>

Müügitud kinnisvaravaldkonnas I tõusis tänu Kalaranna Kvartalis ja Kristiine City's valminud majadele. 2022. aastal oli müüdü ruutmeetri keskmine hind 2 881 eurot/m<sup>2</sup> (2021: 3 121 eurot/m<sup>2</sup>), antud hind on ilma käibemaksuta. Keskmine hinnalangus Eestis oli 9%, hinnad tõusid Leedus 63% ja Lätis 10%. Eesti segmenti madalam hind tuleneb keskmise hinnaklassiga kinnisvara müügist võrreldes kõrgema hinnaklassi kinnisvara müügiga 2021. aastal. 2022. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 20 263 m<sup>2</sup> eluruumi pindasid (2021: 11 087 m<sup>2</sup>).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2023. aastal planeerib Ettevõtte lõpetada praeguse etapi Kindrali Majade projektist ning alustada järgmist etappi Kalaranna Kvartali arenduses Ettevõtte jätkab aktiivselt olemasolevate varade müüki Riias, Kliversalas ja Šaltinių Namai | Attico elamukompleksi Vilniuses. Samal ajal jätkatakse uute projektide ettevalmistusi.

2022. aastal oli ettevõtte opereerida üks hotell, PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznach, Saksamaal. Renoveerimistöde tõttu opereeris hotell 2022. aastal ainult osaliselt. Renoveerimistööd lõpetati 2022. aasta lõpus ning alates 2023. aasta algusest on kõik toad broneeringuteks saadaval.

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2022. aastal suurenes hallatav pind 1,7% võrra ja moodustas 70 022 m<sup>2</sup> seisuga 31. detsember 2022 (68 836 m<sup>2</sup> seisuga 31. detsember 2021). Segmenti brutokasum on võrreldes eelneva aastaga jäänud samaks.

## Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest. Kontserni eesmärk on kasutada välisrahastamist viisil, mis aitab vältida nii intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav finantseerimine soodsate äri võimaluste tekkides. Kontsern püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Kontserni ettevõtted kaasavad spetsiifiliste arendusprojektide finantseerimisel kohalikke pankasid. Vähendamaks riske, on iga projekt seotud eraldi ettevõttega ning reeglina ei tagata ühe tütar ettevõtte kohustusi teise kontserni ettevõtte varadega. Laenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Laenude maksegraafikud on kombineeritud fikseeritud määraga tagasimaksetest ja muutuva iseloomuga müügimahtudest sõltuvatest maksetest.

2022. aastal maksis Kontsern pankadele laenusid tagasi summas 26,6 miljonit eurot ja võttis laenu 14,4 miljonit eurot. Kontsernil on 2023. aastal laenude tagasimakse kohustus 62,5 tuhande euro väärtuses.

2022. aastal lunastas Ettevõtte 196 tuhande euro väärtuses konverteeritavaid võlakirju (lisa 18). 31. detsembril 2022 oli Ettevõttel 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamiskuupäevaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju tähtajaga oktoobris 2024. Võlakirjad kannavad 8%-list intressimäära.

## Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2022 seisuga on Ettevõttel kokku 56 687 954 aktsiat, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia.

Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

### Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	11 337 590,80

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja omistati ISIN EE3100006040. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Nasdaq Tallina börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2022 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 0,61 - 1,45 eurot. 31. detsembril 2022 oli sulgemishind 0,61 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 0,9 miljoni aktsiaga, mille käive moodustas kokku 0,8 miljonit eurot.

### Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud, 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2022, NASDAQ Balti Põhinimekiri\*



\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

Tehingute statistika eurodes	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kõrgeim	1,45	1,56	1,39
Madalaim	0,61	0,68	0,68
Viimane	0,61	1,44	0,70
Keskmine	0,96	1,10	0,88
Kaubeldud aktsiaid (tk)	876 547	1 883 042	832 989
Käive (miljon)	0,76	1,85	0,77
Turuväärtus (miljon)	34,58	81,63	39,68

\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

### Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2022\*



\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

Indeks/ Aktsia	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	1 384,42	1 568,82	-11,75%
■ B35PI Kinnisvara / B8600PI Kinnisvara	274,95	419,63	-34,48%
■ PKG1T (eurodes)	0,61	1,44	-57,64%

\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurti börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market segmendi kauplemiskeskonnas Quotation Board. Perioodil

1. jaanuar – 31. detsember 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,54 – 1,41 eurot ning 31. detsembri 2022 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,61 eurot. 2022. aasta jooksul moodustas kauplemismaht 1,4 tuhat aktsiat 634 euro kogukäibega.

### Aktsionärid

31. detsembri 2022 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 976 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

#### Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga:

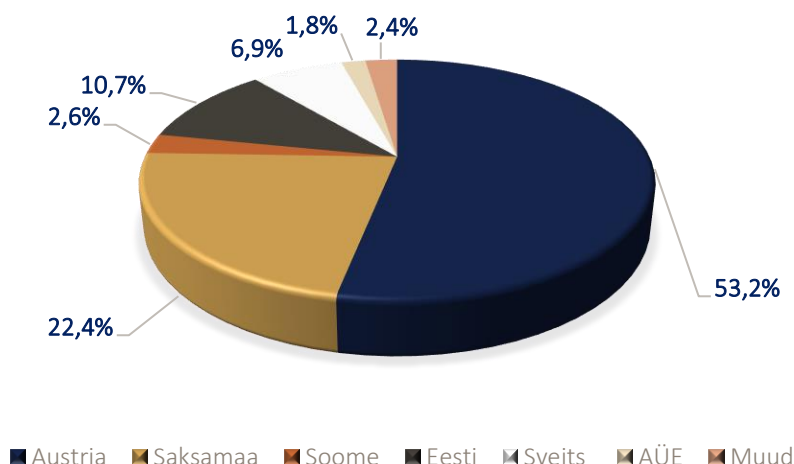
Aktsionärid	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	30 134 778	53,16%	29 150 898	51,42%
Clearstream Banking AG	12 687 054	22,38%	12 474 534	22,01%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 914 931	6,91%	4 920 031	8,68%

#### Aktsionäride liigitus:

Aktsionärid	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	50 415 419	88,93%	50 399 093	88,91%
Ettevõtted	5 815 844	10,26%	5 877 489	10,37%
Eraisikud	456 691	0,81%	411 372	0,73%

#### Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2022:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	30 134 778	53,2%
Saksamaa	12 687 814	22,4%
Eesti	6 052 565	10,7%
Šveits	3 919 891	6,9%
Soome	1 499 736	2,6%
Araabia Ühendemiraadid	1 035 348	1,8%
Muud	1 357 822	2,4%



AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2022 seisuga 49,63% (31. detsember 2021: 49,59%) AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni omanduses olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 19 788 439 aktsiat, mis on 34,93% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 734 623 aktsiat omab Clearstream Bank esindajakonto kaudu mis on 4,82% Ettevõtte aktsiatest;
- 12 220 aktsiat omab Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Suuraktsionär on teada andnud, et ta teeb mitterahalise sissemakse talle kuuluva 46,2% osalusega prantsusmaal asuvasse ettevõttesse jäädes ise lõplikuks kasusaajaks, kuna omab prantsuse ettevõtte osalust. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatses ettevõtte konsolideerida aruandvat kontserni ja peab end AS-i Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtteks.

#### Juhatuse ja nõukogu liikmete osalused seisuga 31. detsember 2022:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus %
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	0	0,00%

31. detsember 2022 seisuga omab Emanuele Bozzone koos lähikondsetega 357 000 Ettevõtte tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega kokku 999 600 eurot.

#### Kasum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta oli 2022. aastal 0,24 eurot (2021: kasum 0,52 eurot aktsia kohta). P/E suhe 2022. aastal oli 2,57 (2021: 2,74).

# Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2022





## Hea ühingujuhtimise tava aruanne

### Ülevaade

Äriühingu juhtimise põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu siseeeskirjadega ning alates 1. jaanuar 2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT).

AS-i Pro Kapital Grupp (HÜT kontekstis kui Ühing) järgib valdavas ulatuses HÜT juhiseid vaatamata HÜT-i soovituslikule iseloomule, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

Ühingu otsustuste ja juhtimisstruktuur oli 31. detsembril 2022 järgmine:



### 1. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

#### 1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

1.1.1. Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel. Üldkoosoleku pädevuses on põhikirja ja aktsiakapitali muutmine, nõukogu liikmete valimine ja tasustamise otsustamine, audiitori määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ning muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.

Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestatakse selgelt, kellele aktsionärid või nende esindajad võivad oma küsimused suunata (e-post ja telefoni number) ning viidatakse, et juhul kui küsimusi peaks laekuma, siis vastatakse neile ja

vastused avalikustatakse Ühingu veebilehel. Samuti, aktsionäride üldkoosoleku alguses selgitab koosoleku juhataja, et küsimusi võib küsida kogu koosoleku jooksul ning veel kord, enne koosoleku lõpetamist küsitakse osalejatelt üle, kas on veel küsimusi. 2022. aastal toimus üks aktsionäride üldkoosolek ning äriühingule ei esitatud enne üldkoosolekut ega üldkoosolekul küsimusi seoses üldkoosoleku päevakorras olnud teemadega.

- 1.1.2. Ühingu põhikiri ei võimalda anda eri liiki aktsiatele selliseid õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Välja on lastud vaid üht liiki aktsiaid, mis annavad kõigile aktsionäridele täpselt samasugused aktsiatega seotud õigused.
- 1.1.3. 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 esindajad osalevad alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadavad.

## 1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

- 1.2.1. Ühing avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 25. mail 2022 ning 26. mail 2022 Eesti Päevalehes, leheküljel nr 9. Ühing võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega, **audiitori järeldusotsusega, Ühingu juhtide tasustamise põhimõtetega** oma veebilehel ning Ühingu asukohas Sõjakooli 11, Tallinn.
- 1.2.2. Ühingu aktsionäride üldkoosolek toimus 21. juunil 2022 algusega kell 13.00 Tallinnas, aadressil Viru väljak 4 asuvas Sokos Hotel Viru konverentsikeskuse ruumis Andante. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka Ühingu veebilehel.

## 1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. 2022. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride üldkoosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 21. juunil 2022. 2022. aasta aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks advokaadibüroo Sorainen partner ja veadadvokaat Karin Madisson.
- 1.3.2. 21. juunil 2022 toimunud aktsionäride üldkoosolekul osales Ühingu nõukogu liige Petri Olkinuora. Nõukogu esimees Emanuele Bozzone ja nõukogu liige Oscar Crameri üldkoosolekul ei osalenud. Lisaks osalesid koosolekul Ühingu juhatuse liikmed Edoardo Axel Preatoni ja Angelika Annus.
- 1.3.3. Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet).

Ühing ei ole vastavat soovitusi järginud ja ei plaani soovitusi järgida ning 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. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestab Ühing selgelt, et eeldatakse, et aktsionär või tema esindaja osalevad koosolekul isikus. Seega, kuigi Ühingu esindajatele antud volikirjade alusel hääletamine või Ühingu ette saadetud hääletamise instruksioonid ei ole otseselt keelatud, siis Ühing seda ei võimalda. Eestis on tavapraktika, et rahvusvahelised aktsionärid saavad ja tavaliselt ka võtavad endale kohaliku esindaja. Kuna Ühing ei ole teinud aktsionäride üldkoosolekutel hääletamist ebamõistlikult keeruliseks ega kulukaks, siis on Ühing täitmas lisaks ka OECD 2015 HÜT nõudeid.

1.3.4. HÜT kohaselt on kasumi jaotamist (või kahjumi katmist) arutatud üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina ja selle kohta on võetud vastu eraldi otsus.

Arvestades ülaltoodud 2022. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Ühing täitnud 2022. aastal HÜT soovitusi aktsionäride õiguste teostamisel, informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumisel ja läbiviimisel.

## 2. JUHATUS

### 2.1. Ülesanded

2.1.1. Juhatus on Ühingu juhtimisorgan, mis teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrollitava aktsionäri huvid. Vastavalt põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni viiest liikmest. Vastavalt äriseadustikule valib Ühingu juhatuse liikme(d) nõukogu. Juhatus liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks.

### 2.2. Koosseis ja tasu

2.2.1. Seisuga 31. detsember 2022 oli Ühingu juhatuses üks juhatuse liige: Edoardo Axel Preatoni. Juhatus liige Angelika Annuse volitused lõppesid 1. juunist 2022. Juhatus liigmed 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	Amet	Ametiaeg lõppeb või lõppes	Ettevõtte aktsiate arv
Angelika Annus	Eesti	1971	01.09.2021	Liige	1.06.2022	0
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Liige	31.12.2024	0

**Hr Edoardo Axel Preatonil** on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Instituto De Amicis. Hr Preatoni on töötanud hotellinduse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas ja ta on Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor Dubais, Araabia Ühendemiraatides. 2022. aasta algusest on Hr Preatoni juhatuse esimees, 2022. aasta 1. juunist juhatuse ainuliige ja kogu grupi tegevjuht. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

**Pr Angelika Annusel** on Estonian Business School ärijuhtimise kraad. Pr Annus on töötanud Ühingu alates 1998. aastast, finantsjuhina alates aastast 2014. Lisaks Ühingu juhatuse liikmeks olemisele oli pr Annus ka mitme kontserni tütarettevõtte juhatuse liige (AS Pro Kapital Eesti, AS Tondi Kvartal, OÜ Marsi Elu, OÜ Kalaranna Kvartal, OÜ Dunte Arendus ja OÜ Pro Kapital Germany Holdings) alates 1. septembrist 2021. AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmena vastutas ta Ühingu igapäevase äritegevuse korraldamise eest. Pr Annus ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju. Pr Annuse volitused Ühingu juhatuse liikmena ja Ühingu tütarettevõtete juhatuse liikmena lõppesid alates 1. juunist 2022, ta jätkab tööd Ühingu finantsjuhina.

Nõukogu on eristanud iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused. Kindlaks on määratud juhatuse liikmete vahelise koostöö ja ka juhatuse ning nõukogu vahelise koostöö alused.

1. jaanuarist 2022 on Edoardo Axel Preatonil sõlmitud ametileping AS-iga Pro Kapital Grupp. Juhatuse liikmel Angelika Annusel oli AS-iga Pro Kapital Grupp sõlmitud juhatuse liikme ametileping alates 1. septembrist 2021 kuni 31. mai 2022.

Erinevalt HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovitusel on Ühingu juhatuse alates 1. juuni 2022 üheliikmeline. Ühingu juhtkonda kuulub lisaks juhatuse liikmele ka finantsjuht ja Ühingu tütarettevõtete tegevjuhid. Kõik olulised otsused võtab Ühingu juhatuse ja juhtkond vastu koostöös ettevõtte nõukoguga. Ühingu juhtimisel tehakse tihedat koostööd ka Ühingu tütarettevõtete tegevjuhtide ja vastavate valdkondade eest vastutajatega. Selline juhtimisstruktuur kaitseb kõige paremini aktsionäride huve ning tagab ettevõtte jätkusuutlikkuse.

- 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 liikme Edoardo Axel Preatoni kuutasu on määratud kindlaks Ühingu sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustab Ühingu nõukogu, kes hindab Edoardo Axel Preatonile seatud aastaeesmärkide saavutamist. Juhatuse

liikme Angelika Annuse kuutasu ja poolaasta lisatasud olid määratud kindlaks Ühingu sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustas Ühingu nõukogu, kes hindas Angelika Annusele seatud aastaeesmärkide saavutamist.

- 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. Kõigi juhatuse liikmete preemiasüsteemid on kokku lepitud juhatuse liikme lepingutes, need on tulemuspõhised ja põhinevad konkreetsete, eelnevalt kindlaksmääratud eesmärkide saavutamisel.
- 2.2.5. HÜT kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, emitendi üldkoosolek. Juhatuse liikmetele väljastatud aktsiaoptsioonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek. Aktsiaoptsioonide väljastamisel lähtub emitent Nasdaq Tallinna börsi reglemendis sätestatust.
- 2.2.6. HÜT kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve. Kõigi juhatuse liikmete lahkumishüvitis on lepitud kokku nende ametilepingutes. 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 võrdlusel põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi aastaaruandes.

### 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. 2022 perioodil ei tekkinud Ühingu juhatuse liikmetel huvide konflikte.
- 2.3.2. Äriseadustiku kohaselt peab nõukogu kinnitama äriühingu ja äriühingu juhatuse liikme vahelised tehingud. Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele kiidavad Ühingu nõukogu ja grupi tütarettevõtete nõukogud heaks ja teostavad tehinguid seotud isikutega viisil, mis tagab huvide konflikti nõuetekohase haldamise ja kaitseb Ühingu huve. 2022. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Edoardo Axel Preatoniga uusi tehinguid. 2022. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Angelika Annusega uusi tehinguid.
- 2.3.5. Juhatuse liikmete huvid muudes äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr Edoardo Axel Preatonil ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ühingud.

Pr Angelika Annusel ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ühingud.

### 3.1. 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 aastaelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega äriühingu tegevuse pikaajalise planeerimise.

3.1.2. Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne äriühingu kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle kvartali aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Ühing avaldab olulist informatsiooni, sh kvartali vahearuannete ja majandusaasta aruannete teateid, avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Ühing avaldas 2022. aastal 23 börsiteadet, mille sisu on nähtav siit: <https://www.prokapital.com/et/info-from-nasdaq/>.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad alates 29. juuli 2019 Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.

2022. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung, et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2021 majandusaasta aruanne. Ühingul puudub siseaudiitor kuivõrd seda funktsiooni teostab finantskontroller. Ühing kinnitab, et Ühingu audiitorid ei ole kunagi Ühingule siseauditi teenust osutanud.

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille koosseisu kuuluvad alates 8. juuli 2020 Emanuele Bozzone ja Oscar Crameri, kes mõlemad on Ühingu nõukogu liikmed. Tasustamise komitee on nõuandev organ Nõukogu jaoks Ühingu juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Tasustamise komitee on moodustatud et korraldada järelevalvet Juhatuse liikmete tasustamise ning Ettevõtte tulemuste seostatuse tagamiseks ning tulemuste iga-aastaseks hindamiseks. 2022. aastal tasustamise komitee ei kogunenud.

### 3.2. Koosseis ja tasu

3.2.1. Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 (kolmest) kuni 7 (seitsmest) liikmest. Tänauses nõukogus on kolm liiget, Ühingu nõukogu esimees on Emanuele Bozzone.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2023	0
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2023	30 000
Oscar Crameri	Šveits	1961	27.05.2020	Liige	05.07.2023	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 Petri Olkinuora** on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr Olkinuora on olnud Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuht (2002-2011) ning hetkel on ta mitme ettevõtte nõustaja ja professionaalne nõukogu liige.

**Hr Oscar Crameril** on õigusnõustamise ja panganduse taust, tema erialaks on vastavuskontroll ning korporatiiv- ja maksuõigus. Viimase 10 aasta jooksul on ta töötanud maksunduse ja õiguslase konsultatsiooni ettevõtete juhatustes. Enne seda oli ta 4 aastat ühe investeerimispanga juhatuse liige ning vastavuskontrolli ja õigusosakonna juht; veel enne töötas ta suurte audiitorbüroode maksu- ja õigusosakonna juhina (6 aastat algul Arthur Andresenis ja siis Deloitte'is). Härra Crameri on olnud Ticino Raiffeisen Bank Föderatsiooni nõukogu liige ja kohaliku Raiffeisen Bank nõukogu esimees ning ka Ticino kantoni notarite koja nõukogu esimees. Härra Crameri on ka advokaat Ticino kantonis (Šveits).

Nõukogu ja äriühingu tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka potentsiaalse liikme vanust on nõukogu liikmete kandidaatide tutvustamisel ja nende valimise ettepaneku tegemisel arvestatud.

- 3.2.2. Hr Emanuele Bozzone – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on Pro Kapital Latvia JSC nõukogu esimees ja järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogu liige: AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti. Hr Oscar Cramerit ei käsitleta sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste grupi tütarettevõtete nõukogudes: AS Pro Kapital Eesti ja AS Tondi Kvartal. Petri Olkinuorat käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena, kuivõrd ta valiti nõukogusse 13. aprillil 2012 ja NASDAQ OMX HÜT Lisa soovitusel kohaselt saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda 10 aastat kuni 12. aprill 2022. Kuigi vähemusaktsionäridele ei ole Ühingu põhikirjaga otseselt Ühingu nõukogus kohta tagatud, on nõukogu sõltumatute liikmete funktsioon järgida vähemusaktsionäride huve ning vähemusaktsionäridel on alati õigus teha ettepanekuid kandidaatide osas, keda valida aktsionäride üldkoosolekul uuteks nõukogu liikmeteks.

Ülalnimetatud isikud ei vasta täies ulatuses Finantsinspektsiooni HÜT juhendis sätestatud sõltumatuse tunnustele, kuid Ühing väärtustab kõrgelt nõukogu liikmete

panust ning valdkonna tundmist. Ühingu hinnangul ei mõjuta nõukogu liikmete pikaajaline nõukogu liikmena tegutsemine nende sõltumatust, hoopis vastupidi tõstab nende kompetentsi.

- 3.2.3. Nõukogu liikme tasu suuruse ja selle maksmise korra määras 17. juunil 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolek.

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 koosolekul ja komiteede koosolekul osalemisega seotud reisi-, majutuse ja postikulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

- 3.2.4. 2022. aastal peeti kokku 9 nõukogu koosolekut, millest 1 vormistati kirjaliku otsustena ilma koosolekut kokku kutsumata. Kõik nõukogu liikmed osalesid kõigil 9 nõukogu koosolekul.

### 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. Majandusaastal 2022 ei esinenud huvide konflikte.

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

Peale selle, et Hr Emanuele Bozzoni omab 357 000 tagamata, fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja (31. detsember 2022 seisuga kokku nominaalväärtuses 999 600 eurot) ei ole tal muid huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr Oscar Crameri ei oma 31. detsembri 2022 seisuga Ühingu aktsiaid. Hr Crameril ei ole ka huve ettevõtetes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr Petri Olkinuora omab seisuga 31. detsember 2022 SEB Bank kaudu 30 000 (0,05%) Ühingu aktsiat.

## 4. 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. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilise juhtimise küsimusi. Ühing järgib antud soovitusi.



Juhatuse ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle.

- 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. Ühing järgib antud soovitusi.
- 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. Ühing järgib antud soovitusi.
- Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja ajutised insaiderid juhtimiskohustusi täitvate isikute ringi koos nendega seotud isikute ringiga ning eeskirjad insaiderite deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isiku, kes tegeleb jooksvalt insaiderite registriga.
2018. aasta lõpust saadab Ühing märgukirju juhtimiskohustusi täitvatele isikutele pärast 30-päevase keeluperioodi möödumist (teha tehinguid Ühingu aktsiate ja teiste väärtpaperitega) ning enne järgmise keeluperioodi algust, et tagada, et keeldu järgitakse ning võimalikest eranditest õigel ajal teavitatakse.

## 5. TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Äriühing kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele.
- Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu veebilehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.
- Ühing on oma inglise keelsel veebilehel (Kontakt) selgelt teavitanud, et investorsuhete kontaktiks on finantsjuht Angelika Annus ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, e-post), et investorid saaksid otse suhelda Ühingu vastutava esindajaga.
- OECD 2015 HÜT soovitusete kohaselt on Ühingu lähenemine, et tagada oluliste asjaolude *ad hoc* avalikustamist järgmine: (i) 'olulise informatsiooni' ja 'insaider informatsiooni' kontseptsioon on arusaadav nii nõukogule, juhatusele kui juhtidele; (ii) juhul, kui juhtorganite poolt võetakse vastu otsuseid või tehakse muid ärilisi otsuseid,

mis vastavad olulise informatsiooni kriteeriumile, siis konsulteeritakse investorsuhete ja insaider informatsiooni eest vastutavate isikutega kas ja kui, siis millal tuleb informatsioon avaldada; (iii) kui informatsioon tuleb avaldada, tehakse seda koheselt, kuid igal juhul mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul ajast, kui avalikustamise vajadus selgus.

Samuti, vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele, soodustab Ühing otsest suhtlust ja dialoogi oma juhatusega ja oluliste tütarettevõtete juhtidega ning on vastavad kontaktandmed (telefonid, e-posti aadressid) avaldanud oma veebilehel (Ettevõtte, Juhtkond).

- 5.2. Emitendi veebileht on selge ülesehitusega ning avalikustatav teave lihtsalt leitav. Avalikustatav teave on kättesaadav ka inglise keeles. Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruande, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teate) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris. Nimetatud teate avalikustab emitent ka oma veebilehel. Äriühingu veebilehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühingu veebilehel on rubriik 'Ettevõtte', kus on ülevaade ka ettevõtte juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest ning uudiste rubriik. Lisaks sellele, on Ühingu veebilehel eraldi Investorile rubriik alajaotustega 'Aksionär', 'Nasdaq info', 'Struktuur', 'Finantsaruanded' ja 'Presentatsioonid'. Veebilehel on info eesti, inglise, läti, leedu ja vene keeles, seejuures on olulised dokumendid vaid eesti ja inglise keeles.
- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:
- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
  - üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
  - põhikiri;
  - nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
  - juhatuse ja nõukogu koosseis;
  - andmed audiitori kohta;
  - majandusaasta aruanne;
  - vahearuanded;
  - aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
  - muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.
- 5.4. HÜT kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Hea Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Hea Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid. Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne esitatakse tegevusaruande eraldi peatükina. Ühing järgib antud soovitusi ja lisab majandusaasta aruandesse eraldi peatükis ülevaate Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 5.5. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma veebilehel. 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 noteerimise ajal või pärast seda. Ühing avaldab nii vastavasisulisi börsiteateid kui Ühingu aktsionäride koosolekute protokolle kas koosoleku toimumise päeval või sellele järgneval päeval, avaldades sellistel koosolekutel arutatud kogu informatsiooni.
- Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega äriühing peab ärialaseid läbirääkimisi. NASDAQ OMX Tallinna börsi emitentidele 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 kavatab pidada ärialaseid läbirääkimisi. Sellisel juhul allkirjastab Ühing alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringi tehingute tarvis. Ühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.
- 5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega 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 veebilehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanDED, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.
- Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Investorivebinaride korraldamisel on Ettevõtte need pärast vahearuanDEte ja aastaaruannete avaldamist alati ajastanud. 2022. aastal ei korraldatud ühtegi veebiseminari.

## 6. FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

### 6.1. Aruandlus

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

- 6.1.2. HÜT kohaselt avalikustab emitent raamatupidamise aastaaruande lisana nimekirja emitendi kontserni mittekuuluvatest äriühingutest, milles emitendi osalus on emitendile olulise tähtsusega. Emitent avalikustab sellise äriühingu ärinime, asukohta, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või -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. Ühingu auditikomitee ja nõukogu soovitus oli valida Ühingu 2022. aasta audiitoriks Ernst&Young Baltic AS. Ühingu aktsionärid valisid 21. juunil 2022 aktsionäride korralisel üldkoosolekul Ühingu audiitoriks Ernst&Young Baltic AS. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettvõtete audiitorkontrolli eest 2022. majandusaastal on 135 570 eurot (ilma käibemaksuta). 2022. majandusaastal lisaks audiitorteenusele Ernst&Young Baltic AS Ühingule nõustamise ega muid teenuseid ei osutanud. Audiitoriga sõlmitud leping vastab HÜT nõuetele.

## 7. 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 ning 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. Ühingul on hästi sisse töötatud sisseelamise poliitika, sh tööohutusnõuete tutvustamise osa kõigile uutele töötajatele ning uutele juhatuse ja nõukogu liikmetele. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

## 8. DIVIDENDIPOLIITIKA

- 8.1. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamise ja maksmine ning nende suurus sõltuvad ettevõtte tegevustulemustest, finantsseisundist, rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ja muudest asjaoludest, mida juhtkond peab dividendi väljamakse ettepaneku tegemise ajal asjakohaseks. Nõukogul on õigus muuta juhtkonna vastavat ettepanekut ja lõpliku dividendide väljamaksmise ettepaneku kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

2022. aastal Ühing dividendide aktsionäridele välja ei maksnud.

## Tasustamise aruanne

Eesti Väärtpaberituru seaduse kohaselt on Ettevõtte kohustatud avalikustama juhtkonnale makstud tasud. Ettevõtte tasustamise põhimõtted esitatakse aktsionäridele järgmisel aktsionäride üldkoosolekul ning avalikustatakse peale kinnitamist Ettevõtte kodulehel.

Eesti Väärtpaberituru Seaduse mõistes käsitletakse Ettevõtte juhtkonnana aruandeperioodilametis olnud juhatuse liikmeid: Edoardo Axel Preatoni ja Angelika Annus.

Juhatuse liikmed valitakse Ettevõtte Nõukogu poolt vastavalt nende teadmistele Ettevõtte tegevusvaldkonnast, kandidaadi liidri- ning juhtimiskogemustele, isiksuseomadustele ning pühendumusele Ettevõttele ning selle eesmärkide täitmisele.

Ettevõtte juhatuse liikmetele makstakse igakuiselt töötasu vastavalt lepingule, mis on kinnitatud Nõukogu poolt. Tulemustasud on seotud Nõukogu poolt seatud eesmärkide täitmisega ning neid makstakse kord aastas vastavalt Nõukogu otsusele. Juhtkonnale ei ole ette nähtud aktsiaoptioone. Juhatuse liikmed saavad kasutada ka kõiki üldiseid soodustusi, mis on võimaldatud kõigile Ettevõtte töötajatele (tasuta parkimine, kohv/tee kontoris jne).

Allpool toodud tasustamise informatsioon on näidatud tuhandetes eurodes. Kõik muutused on arvutatud järgmise valemiga: (aruandeaasta andmed – eelneva aasta andmed) / eelneva aasta andmed.

**Hr. Edoardo Axel Preatoni** on olnud Ettevõtte Juhatuse liige alates 1. märtsist 2016 ning alates 2019 aasta lõpust ka arendusjuhi positsioonil. 1. jaanuarist 2022 nimetas Nõukogu Hr. Preatoni Ettevõtte juhatuse esimehe ametikohale. Hr. Preatonile on makstud igakuist töötasu vastavalt lepingutele Grupi ettevõtetega. Tulemustasusid, mis on olnud seotud Ettevõtte Eesti grupi kinnisvara müügi käibega, on makstud kvartaalselt.

Edoardo Axel Preatoni	2018	2019	2020	2021	2022
Aastane töötasu*	N/A	34,75	95,49	154,13	350,62
Põhitöötasu osakaal töötasust	N/A	90%	98%	72%	100%
Aastase töötasu muutus	N/A	100%	175%	61%	127%
Keskmine töötajate töötasu muutus	16%	4%	1%	-1%	-22%
Brutokasumi marginaali muutus	-4%	-6%	2%	-6%	1%

**Pr. Angelika Annus** on töötanud Ettevõttes vahemikus 1998-2007 ning uuesti alates 2008. aastast. Alates 2014. aastast on ta olnud finantsjuhi ametis. Pr. Annus nimetati Nõukogu poolt Juhatuse liikmeks alates Septembrist 2021 ning astus juhatuse liikme positsioonilt tagasi 1. juunist 2022. Vastavalt Ettevõttega sõlmitud lepingule on talle makstud igakuist töötasu. Tulemustasud, mida makstakse alates 2022. aasta jaanuarist kord poolaastas, on sätestatud lepingus ning on seotud Eesti kontserni kinnisvaramüügi käibega.

Angelika Annus	2018	2019	2020	2021	2022
Aastane töötasu*	N/A	N/A	N/A	35,49	55,54
Põhitöötasu osakaal töötasust	N/A	N/A	N/A	64%	52%
Aastase töötasu muutus	N/A	N/A	N/A	100%	57%
Keskmine töötajate töötasu muutus	16%	4%	1%	-1%	-22%
Brutokasumi marginaali muutus	-4%	-6%	2%	-6%	1%

\* Aastane töötasu sisaldab juhatuse liikmete poolt kõikidest grupi ettevõtetest saadud töötasu.

## Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja hinnangute kirjeldust.

Edoardo Preatoni  
Ettevõtte juht  
Juhatuse esimees

*/allkirjastatud digitaalselt/*

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7	10 589	9 626
Lühiajalised nõuded	8	955	680
Ettemakstud kulud		64	122
Varud	9	34 224	57 533
<b>Käibevara kokku</b>		<b>45 832</b>	<b>67 961</b>
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	10	2 016	21
Materiaalne põhivara	11	7 294	6 754
Kasutusõigusega vara	11	195	202
Kinnisvarainvesteeringud	12	45 575	40 734
Firmaväärtus		262	262
Immateriaalne põhivara		82	92
<b>Põhivara kokku</b>		<b>55 424</b>	<b>48 065</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>101 256</b>	<b>116 026</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	173	3 955
Ostjate ettemaksud	16	1 659	12 419
Lühiajalised võlad	14	4 626	7 998
Maksudkohustused		111	1 143
Lühiajalised eraldised		5	12
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>6 574</b>	<b>25 527</b>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	38 184	46 455
Pikaajalised võlad tarnijatele		0	20
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	26	1 130	1 133
Pikaajalised eraldised		45	48
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>39 359</b>	<b>47 656</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>45 933</b>	<b>73 183</b>
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	20	11 338	11 338
Ülekurss	20	5 661	1 748
Kohustuslik reservkapital	20	1 134	0
Ümberhindluse reserv	20	2 012	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		35 178	26 773
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>55 323</b>	<b>42 843</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>101 256</b>	<b>116 026</b>

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



## Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022	2021
<b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>			
<b>Äritulud</b>			
Müügitulu	21	65 654	43 095
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	22	-48 689	-32 519
<b>Brutokasum</b>		<b>16 965</b>	<b>10 576</b>
Turustuskulud	23	-498	-502
Üldhalduskulud	23	-4 946	-5 592
Muud äritulud	24	6 278	35 615
<i>sh kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest</i>	12	6 170	5 484
Muud ärikulud	24	-142	-277
<b>Ärikasum</b>		<b>17 657</b>	<b>39 820</b>
Finantstulud	25	3	6
Finantskulud	25	-4 211	-5 964
<b>Kasum enne maksustamist</b>		<b>13 449</b>	<b>33 862</b>
Tulumaks	26	3	10
<b>Kasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>13 452</b>	<b>33 872</b>
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	32	0	-4 115
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>13 452</b>	<b>29 757</b>
<b>Tulumaksujärgne muu koondkasum</b>			
<b>Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes</b>			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus	11	-972	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>12 480</b>	<b>29 757</b>
<b>Kasum/ -kahjum aktsia kohta</b>			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	0,24	0,60
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	0,24	0,60
Lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	27	0	-0,07
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	27	0	-0,07

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022	2021
<b>Põhitegevuse rahavood</b>			
Aruandeperioodi puhaskasum		13 452	33 872
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	32	0	-4 115
Aruandeperioodi kasum		13 452	29 757
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		406	374
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	24	-2 329	-1 092
Põhivara väärtuse muutus	24	13	-56
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	-3 841	-5 484
Kasum kontrolli kaotamisest tütarettevõttes	24	0	-27 748
Finantstulud ja -kulud	25	4 207	10 380
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	-3	-37
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		1	1 537
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		-2 212	4 492
Muutus varudes	9	23 310	818
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		-12 106	477
Muutus eraldistes		-2 927	-127
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>		<b>17 971</b>	<b>13 291</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-1 777	-178
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-16	-20
Laekunud põhivara müügist		8	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12	2 329	2 000
Maha kantud tütarettevõtete rahaline jääk		0	-182
Maha kantud tütarettevõtete rahaline jääk		2 329	-182
Laekunud intressid		1	3
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-455</b>	<b>1 164</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Vahetusvõlakirjade lunastamine	18	-196	-337
Saadud laenud	13,15	14 427	22 340
Saadud laenude tagasimaksed	13,15	-26 641	-30 581
Kapitalirendi tagasimaksed		-147	-163
Makstud intressid		-3 996	-5 481
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-16 553</b>	<b>-14 222</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 626	9 393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	10 589	9 626

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital	Üle- kurs	Kohus- reserv- kapital	Kinnisvara ümber- hindluse reserv	Jaotamata kasum	Ema- ettevõtte aktsionäride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
<b>01.01.2021</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 984</b>	<b>-8 031</b>	<b>13 086</b>	<b>-3 515</b>	<b>9 571</b>
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 757</b>	<b>29 757</b>	<b>0</b>	<b>29 757</b>
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Muudatused seoses kontrolli kaotamisega tütaretevõttes	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
<b>31.12.2021</b>	<b>11 338</b>	<b>1 748</b>	<b>0</b>	<b>2 984</b>	<b>26 773</b>	<b>42 843</b>	<b>0</b>	<b>42 843</b>
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	13 452	13 452	0	13 452
<b>Muu koondkasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-972</b>	<b>0</b>	<b>-972</b>	<b>0</b>	<b>-972</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-972</b>	<b>13 452</b>	<b>12 480</b>	<b>0</b>	<b>12 480</b>
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
<b>31.12.2022</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 012</b>	<b>35 178</b>	<b>55 323</b>	<b>0</b>	<b>55 323</b>

Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisas 20.

*Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.*

# Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1. Üldine informatsioon

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos grupp või ettevõtte) 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 31. märtsil 2023.

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 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, mille tegevusaladeks on valdusettevõtete tegevus, kinnisvara ost ja müük, kinnisvara üürile andmine ja käitus, kinnisvara haldus ning hotellide opereerimine.

Alates 23. novembrist 2012 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas, alates 19. novembrist 2018 põhinimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis. 9. juulil 2020 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavad võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2022	31.12.2021
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,16%	51,42%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,38%	22,01%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,91%	8,68%

Konsolideeritud majandusaasta aruande sissejuhatuses on välja toodud Ettevõtte registreeritud aadress on Sõjakooli 11. Tallinn, 11316 Eesti. See on ka Ettevõtte peamine tegevuskoht. Ettevõtte ning tema tütarettevõtete (grupi) peamised tegevusvaldkonnad ja kontserni struktuur on välja toodud lisas 5.

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

### 2.1 IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2022. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud muudatused, mida on kirjeldatud allpool.

#### Käesoleval aruandeperioodil kehtivad uued standardid ja standardite muudatused ning nende tõlgendused

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt avalikustatud ja Euroopa Liidus vastu võetud kehtivate standardite muudatused, mis kehtivad käesoleval aruandeperioodil, on järgmised:

- **Muudatused IFRS 3 „Äriühendused”, IAS 16 „Materiaalne põhivara”, IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja -varad ning iga-aastased muudatused 2018-2020 (muudatused)** - viide kontseptuaalsele raamistikule koos IFRS 3 muudatustega (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele):
- **IFRS 3 „Äriühendused”** - uuendatakse IFRS 3 viidet finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule ilma äriühendustele kehtivate raamatupidamislike nõuete muutmiseta.
- **IAS 16 „Materiaalne põhivara”** – keelatakse ettevõttel seotusmaksumusest maha arvata kulutusi mis on saadud toodetud vara müügist vara sihtotstarbeliseks kasutamiseks ettevalmistamisel. Selle asemel tuleb need tulud ja kulud kajastada aruandeperioodi kasumis või kahjumis.
- **IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja -varad”** – täpsustatakse, milliseid kulusid on lubatud käsitleda lepingu täitmiseks vajalike kulutustena hindamaks kas leping on koormav. Muudatused selgitavad, et kulud mis on otseselt lepinguga seotud, et kaupu või teenuseid pakkuda, sisaldavad mõlemat, nii vältimatuid kulutusi kui lepinguga seotud otseseid kulutusi.
- **Iga-aastased muudatused 2018-2020** – sisaldab väiksemaid muudatusi standardites IFRS 1 „Esmakordne rahvusvaheliste standardite kohaldamine”, IFRS 9 „Finantsinstrumendid”, IAS 41 „Põllumajandus” ning IFRS 16 „Rendiarvestus” illustreerivate näidete osas.
- **IFRS 16 „Rendiarvestus”** – Covid-19 pandeemiaga seotud rendikontsessioonid enne 30. juunit 2021. Muudatus kehtib aruandeperioodidele algusega 1. aprillist 2021, kaasa arvatud aruannetele mis ei olnud veel kinnitatud muudatuse jõustumise kuupäeval. Märtsis 2021 muudeti IFRS 16 tingimusi, millega võimaldati rentnikele lihtsustusi IFRS 16 rendimuudatuste juhendi kohaldamisest Covid-19 pandeemia otsestest tagajärgedest tulenevate rendisoodustuste suhtes. Peale muudatusi rakendub praktiline juhend rendisoodustustele, mille rendimaksete vähenemine mõjutab ainult makseid, mis olid algselt tasutud enne 30. juunit 2022 eeldusel, et muud tingimused on täidetud.

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

- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine”** - kohustuste klassifitseerimine lühi- või pikaajalisteks. Muudatused on rakenduvad aruandeperioodidele alates 1. jaanuarist 2024 varasema rakendamise võimalusega ning neid rakendatakse tagasiulatuvalt vastavalt IAS 8 regulatsioonile. Muudatuste eesmärgiks on selgitada IAS 1 põhimõtteid kohustuste klassifitseerimisel lühi- või pikaajaliseks. Muudatused selgitavad arvelduse edasilükkamise õiguse tähendust, selle õiguse olemasolu nõuet aruandeperioodi lõpus, et juhtimiskavatsus ei mõjuta lühi- ja pikaajalist klassifitseerimist, vastaspoole valikuvõimalusi, et arveldused üksuse enda omakapitaliinstrumentidega ei mõjuta lühi- ja pikaajaliseks klassifitseerimist. Samuti selgitavad muudatused, et kohustise klassifikatsiooni mõjutavad ainult lepingud, mida majandusüksus peab aruandekuupäeval või enne seda järgima. Täiendav teave on nõutav ka laenukokkulepetest tulenevate pikaajaliste kohustuste kohta, mida kohaldatakse 12 kuu jooksul peale aruandeperioodi. Neid muudatusi ei ole EL veel heaks kiitnud.
- **IAS 1 „ Nõuded finantsaruannetele ja IFRS rakendusjuhend 2: Arvestuspõhimõtted”** muudatused kehtivad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2023. Muudatused sisaldavad juhendeid materiaalsuse hindamiseks arvestuspõhimõtete lisades. Täpsemalt asendatakse IAS 1 nõude tuua välja „olulisimad“ arvestuspõhimõtted nõudega tuua välja „materiaalsed“ arvestuspõhimõtted. Lisatakse ka illustratiivsed näited rakendusjuhenditena abistamiseks materiaalsuse kontseptsiooni rakendamist hinnangute andmisel arvestuspõhimõtete lisades.
- **IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, muudatused raamatupidamislike hinnangutes ja ning vead: raamatupidamislike hinnangute definitsioon”** Muudatus rakendub aruandeperioodidele algusega 1. jaanuarist 2023 arvestuspõhimõtete muudatustele ja hinnangutele peale selle perioodi algust. Muudatus toob sisse raamatupidamislike hinnangute uue definitsiooni – finantsaruannetes määratletud rahalised summad, mille mõõtmine on ebakindel. Muudatused selgitavad ka uue definitsiooni erinevusi võrreldes muudatustega arvestuspõhimõtetes ning vigade parandusi.
- **IAS 12 „Tulumaks: ühekordse tehingu kaudu varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks”** Muudatus rakendub aruandeperioodidele alates 1. jaanuarist 2023. Mais 2021 tulid välja IAS 12 muudatused kitsendavad esialgset erandit ja täpsustavad, kuidas ettevõtted peavad arvestama edasilükkunud tulumaksu rendi- ja dekomisjoneerimise kohustustelt. Muudatuste kohaselt ei kehti esmase kajastamise erand tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekivad võrdsed maksustatavad ja maha arvatavad ajutised erinevused. Seda kohaldatakse ainult juhul, kui renditava vara ja rendikohustuse (või kasutusest kõrvaldamise kohustuse ja kasutusest kõrvaldamise vara komponendi) kajastamisel tekivad maksustatavad ja maha arvatavad ajutised erinevused, mis ei ole võrdsed. EL ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.
- **IFRS 10 “Konsolideeritud Finantsaruanded” ja IAS 28 “Investeeringud sidus- ja ühissettevõttesse: varade müük või mitterahalised sissemaksed Investori ja sidus- või ühissettevõtte vahel”** Muudatused käsitlevad vastuolu IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel müügi või mitterahalise sissemaksel kajastamisel. Muudatusest tulenevalt tuleb kogu kasum või kahjum kajastada kui tehing hõlmab äritegevust (olenemata kas see asub tütarettevõttes või mitte). Osalist kasumit või kahjumit kajastatakse kui tehing hõlmab varasid, kui need ei osale äritegevuses, isegi kui need varad asuvad tütarettevõttes.

Detsembris 2015 lükkas IASB selle muudatuse jõustumiskuupäeva määramata tähtajaks edasi, oodates kapitaliosaluse meetodi uurimisprojekti tulemusi. EL ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

- **IFRS 16 „Liisingud:“ Liisingukohustus müügi ja tagasirendi korral (muudatused)**

Muudatused on rakendatavad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuarist 2024, varasem rakendamine on lubatud. Muudatuste eesmärk on täiendada nõudeid, mida müüja-rentnik kasutab müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustuse mõõtmisel IFRS 16-ss, kuid see ei muuda müügi-tagasirendi tehingutega mitteseotud rendilepingute arvestust. Eelkõige määrab müüja-rentnik „liisingumaksed“ või „muudetud liisingumaksed“ nii, et müüja-rentnik ei kajastaks talle jääva kasutusõigusega seotud kasumi või kahjumi summat. Nende nõuete kohaldamine ei takista müüjal-rentnikul kajastamast kasumis või kahjumis rendilepingu osalise või täieliku lõpetamisega seotud kasumit või kahjumit. Müüja-rentnik rakendab muudatust tagasiulatuvalt kooskõlas IAS8-ga müügi-tagasirendi tehingute suhtes, mis on sõlmitud peale selle aruandeperioodi algust, mil majandusüksus esimest korda IFRS 16 rakendas. EL ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

- **IFRS 17 „Kindlustuslepingud“**

Standard kehtib aruandeperioodidele alates 1. jaanuarist 2023, mille varasem kasutuselevõtt on lubatud, eeldusel, et majandusüksus rakendab ka IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ IFRS 17 esmakordsel rakendamisel või enne seda. See on uus terviklik raamatupidamisstandard kindlustuslepingute jaoks, mis hõlmab nende kajastamist ja mõõtmist, esitamist ja avaldamist. IFRS 17 rakendub igat tüüpi väljastatud kindlustuslepingutele, samuti teatud garantiidele ja valikulise osaluslepinguga finantsinstrumentidele. Ettevõtte/kontsern ei väljasta lepinguid IFRS 17 raames, seetõttu ei mõjuta selle rakendamine ettevõtte/kontserni majandustulemusi, finantsseisundit ega rahavoogusid.

Ettevõtte on hinnanud, et nende uute standardite, muudatuste ja tõlgenduste mõju Ettevõtte finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

## Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

### 3.1. Koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuselt, v.a teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ja kõik väärtused on ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole märgitud teisiti.

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

### 3.2. Tegevuse jätkuvus

Juhatusel on finantsaruannete kinnitamise ajal põhjendatud ootus, et kontsernil on piisavad ressursid tegevuse jätkamiseks järgneva 12 kuu jooksul aruande avaldamisest. Seega jätkame raamatupidamise aastaaruande koostamist tegevuse jätkuvuse alusel.

### 3.3. Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtte ning tema poolt kontrollitavate ettevõtete (tütaretevõtted) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui emaettevõtte:

- 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 kolmes kontrollielemendis on toimunud muutused hindab emaettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütaretevõtte konsolideerimine algab kui emaettevõtte omandab kontrolli tütaretevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütaretevõtte üle. Ema- ja tütaretevõtete finantsnäitajad konsolideeritakse rida-realt ning elimineeritakse kontsernisisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest Grupi ettevõtete vahel. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütaretevõtete tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütaretevõtete koondkasum jaotatakse Emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.



Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, arvutatakse kasumis või kahjumis kajastatud müügikasum või -kahjum vahena (i) saadud tasu õiglase väärtuse ja võimaliku säilitatud osaluse õiglase väärtuse vahel (ii) ) vara (sh firmaväärtus) eelmine bilansiline maksumus, millest on lahutatud tütarettevõtte kohustused ja mis tahes mittekontrollivad osalused. Kõiki selle tütarettevõtte suhtes varem koondkasumiaruandes kajastatud summasid arvestatakse nii, nagu oleks kontsern tütarettevõtte seotud varad või kohustused otseselt võõrandanud (st ümber klassifitseeritud kasumisse või kahjumisse või viidud teise omakapitali kategooriasse vastavalt vajadusele/lubatud kohaldatavate IFRS-standardite järgi).

### **3.4. Müügiotel varade klassifitseerimine**

Grupp klassifitseerib põhivarad ja võõrandamisgrupid müügiotel olevateks kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu. Põhivarad ja müügiotel varadena klassifitseeritud võõrandamisgrupid kajastatakse bilansilises maksumuses (v.a kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses) või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügiga seotud kulud olenevalt sellest, kumb on madalam. Müügiga seotud kulud on kulud, mis on otseselt seotud vara või võõrandamisgrupi müügiga, välja arvatud finantskulud ja tulumaksukulud.

Müügiotel vara klassifitseerimise kriteeriumid loetakse täidetuks ainult siis, kui müük on väga tõenäoline ning antud vara on koheselt müügiks saadaval. Müügi lõpule viimiseks vajalikud toimingud peaksid näitama, et müügi tingimustes tehakse olulisi muudatusi või müügiotsus tagasi võetakse. Juhtkond peab olema veendunud müügi tõenäosuses ning selle tehingu lõpule viimises kaheteistkümneme kuu jooksul alates klassifitseerimisest.

Materiaalset ja immateriaalset põhivara ei amortiseerita, kui see on klassifitseeritud müügiotel põhivaraks.

Varad ja kohustused, mis on klassifitseeritud müügiotel varadeks näidatakse finantsseisundi aruandes eraldi lühiajaliste varadena.

Lõpetatud tegevusvaldkondade tulemused on jätkuvate tegevusvaldkondade tulemuste hulgast maha arvatud ning näidatud kasumiaruandes ühe summana kasumi või kahjumina.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte eraldiseisvas finantsaruandes soetusmaksumuses. Vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust vara väärtuse languse osas.

### **3.5. Äriühendused**

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglases väärtuses, mis leitakse soetushetkel saadud varade ja kohustuste ning omandatavas ühingus kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali

instrumentide õiglasest väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

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 kohe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglasest väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasest väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

### 3.6. Firmaväärtus

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

Firmaväärtust ei amortiseerita, kuid igal aruandeperioodil viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. 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.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes tulude või kuludena. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumi- ja muu koondkasumiaruandesse, mõõdetuna võõrandatud tegevuse ja raha teeniva üksuse allesjäänud osa suhteliste väärtuste alusel.

### 3.7. Välisvaluutad

Grupi ettevõtete arvestusvaluuta on Euro. Grupi ettevõtete konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluuta põhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

### 3.8. Lühi- ja pikaajaliste perioodide klassifitseerimine

Grupp esitleb varasid ja kohustusi finantsseisundi aruandes vastavalt lühi- ja pikaajalisele jaotusele.

Vara on lühiajaline, kui see on:

- planeeritud realiseeruma tavapärase äritsükli jooksul;
- omandatud müügi eesmärgil;
- planeeritud realiseeruma aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul;

või:

- raha või raha ekvivalent (v.a kui selle kasutamisele kehtivad piirangud vähemalt 12 kuu jooksul aruandekuupäevast).

Kõiki teisi varasid käsitletakse pikaajalistena.

Kohutused on lühiajalised, kui need on:

- planeeritud realiseeruma tavapärase äritsükli jooksul;
- soetatud müügi eesmärgil;
- maksetähtajaga kuni 12 kuud aruandekuupäevast;

või:

- ei sisalda õigust tasumist tingimusteta edasi lükata vähemalt 12 kuud peale aruandeperioodi. Kohustuse tingimused, mis võivad kaasa tuua tasumise omakapitali instrumentide emiteerimise teel, ei mõjuta selle liigitamist.

Grupp klassifitseerib kõik ülejäänud kohustused pikaajalisteks.

Edasilükkunud tulumaksu nõuded ning kohustused klassifitseeritakse pikaajalisteks nõueteks ja kohustusteks.

### 3.9. Õiglase väärtuse hindamine

Grupp kajastab mittefinantsvarasid nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses bilansipäeva seisuga. Õiglane väärtus on hind, mida oleks võimalik vara müües saada või millises ulatuses turuosaliste vaheline tehing toimuks määratud kuupäeva seisuga. Õiglase väärtuse mõõtmise aluseks on arusaam, et vara omanduse üleminek toimuks kas antud vara peamisel turul või selle puudumisel võimalikult soodsal turul.

Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse oletusi, mida kasutaksid turuosalised vara või kohustuse hindamisel, saades suurimat võimalikku kasu. Mittefinantsvara õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks vara kasutamisest saadavat kasu ning võimalikku suurimat kasu selle edasi müümisel teistele turuosalistele kes kasutaksid seda võimalikult kasumlikul moel. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse väliseid hindajaid. Hindajate valikukriteeriumiteks on nende teadmised turust, kogemus, maine, sõltumatus ning kutsestandardite järgimine.

Ettevõtte kasutab hindamistehnikaid, mis on antud olukorras sobivad ja mille kohta on piisavalt andmeid õiglase väärtuse määramiseks, maksimeerides asjakohaste jälgitavate sisendite kasutamist ja minimeerides mittejälgitavate sisendite kasutamist. Kõik varad ja kohustused, mille õiglast väärtust määdatakse või finantsaruannetes avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on oluline õiglase väärtuse määramisel tervikuna.:

- 1. tase – identsete varade või kohustuste turuhinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase – hindamistehnikad, mille puhul on otseselt või kaudselt jälgitav madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse määramiseks oluline;
- 3. tase – hindamistehnikad, mille puhul madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse määramiseks oluline, ei ole jälgitav. Varade ja kohustuste puhul, mida kajastatakse finantsaruannetes korduvalt õiglaselt väärtuses, määrab Ettevõtte kindlaks, kas hierarhia tasandite vahel on toimunud ülekandeid, hinnates ümber kategoriseerimist (põhinedes madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse tervikuna määramise seisukohalt oluline) iga aruandeperioodi lõpus.

### 3.10. Raha ja raha ekvivalendid

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

### 3.11. Varud

Grupi finantsaruannetes käsitletakse varudena arendamisel olevaid projekte.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulude kajastamist on kirjeldatud punktis 3.24 „Kulud“ (Laenukasutamise kulutused).

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.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real. Kinnisvarainvesteering klassifitseeritakse ümber varudeks, kui on toimunud vara kasutusotstarbe muutus.

Kinnisvaraarendusega seotud varud kantakse kuludesse, kui objekt müüakse ning toimub selle omanikuvahetus (allkirjastatakse notariaalne asjaõigusleping).

Kinnisvaraobjekti bilansiline väärtus kantakse kuludesse samal perioodil, kui kajastatakse selle müügil saadud tulu. Kasumis või kahjumis kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varude

bilansiline maksumus määratakse kindlaks müüdü kinnisvaraga otseselt seotud kulutuste ja muude seotud kulude jaotuse alusel, mis põhineb müüdü vara suhtelisel suurusel.

### 3.12. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul.

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 tehakse iga viie aasta tagant või sagedamini kui on tõenäoline et selle väärtuses on toimunud olulisi muutusi.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes. 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.

Kasutusõigusega vara kajastatakse vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma väärtuses, juhul kui see on madalam, ning millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kasutusõigusega vara amortiseeritakse üldjuhul tema rendiperioodi jooksul.

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

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 lineaarset amortisatsioonimeetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimeetod vaadatakse üle vähemalt iga aruandeperioodi lõpus

ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad kulutused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

### 3.13. 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 kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu.

Ettevõtte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:

- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- ehitusloa taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruande 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

### **3.14. 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. Piiramatu elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

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

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatu elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetakse 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

### **3.15. 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 ettevõtte 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 ettevõtte piiramatu 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. Õiglase väärtuse, millest on maha arvatud realiseerimiskulud, määramisel võetakse arvesse hiljutisi turutehinguid. Kui selliseid tehinguid ei ole võimalik tuvastada, kasutatakse sobivat hindamismudelit. Neid arvutusi kinnitavad hindamiskordajad, börsil noteeritud aktsiate hinnad või muud kättesaadavad õiglase väärtuse näitajad.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisenä (vaata punkt 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisenä, välja arvatud juhul, kui vara kajastatakse ümberhinnatud väärtuses, sel juhul käsitletakse tühistamist ümberhindluse suurendamisenä. Varem kajastatud väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse ainult juhul, kui pärast viimast allahindluse kajastamist on toimunud muutus vara kaetava väärtuse määramisel kasutatud eeldustes.

### **3.16. Investeeringud tütaretevõtetesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)**

Investeeringud tütaretevõtetesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse Emaettevõtte finantsaruannetes soetusmaksumuses. Iga aruandeperioodi lõpus hindab emaettevõtte, kas on viiteid, et vara väärtus võib olla langenud. Kui sellised märgid esinevad, hinnatakse vara kaetavat väärtust, et määrata kindlaks väärtuse langusest tuleneva kahjumi suurus (kui see on olemas).

### **3.17. Finantsinstrumendid**

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

Finantsvarade ja -kohustuste arvele võtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele/-st väärtusele/-st, (mis on võrdne soetusmaksumusega) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustusega, kajastatakse koheselt kasumi- ja muu koondkasumiaruandes. Nõuded ostjate vastu kajastatakse tehinguhinnas, kuna nad ei sisalda märkimisväärset finantseerimiskomponenti.



### 3.18. Finantsvarad

Kõiki raamatupidamises kajastatud finantsvarad hinnatakse olenevalt finantsvarade liigitusest kas amortiseeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses.

Finantsvara mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks, ja
- finantsvara lepingulistest tingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on üksnes põhiosa ja intressid tasumata põhisummalt.

Järgmistele tingimustele vastavat finantsvara mõõdetakse hiljem õiglasest väärtuses muus koondkasumis kaudu:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks, ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed.

Vaikimisi hinnatakse kõiki muid finantsvarasid hiljem õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

#### Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõtte kajastab järgmisi varasid korrigeeritud soetusmaksumuses: nõuded ostjate vastu ning raha ja raha ekvivalendid.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit rakendatakse finantsvarade puhul, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, rakendades sisemise intressimäära meetodit. Finantsvarad kajastatakse esmaselt nende õiglasest väärtuses, millele lisanduvad soetamisega seonduvad tehingukulud välja arvatud ostjatelt laekumata arvete puhul (ei sisalda finantseerimiskomponenti), mida kajastatakse tehinguväärtuses.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased tasumised või laekumised finantsvara või finantskohustuse eeldatava kehtivusaja jooksul finantsvarade puhul brutoväärtust või finantskohustuse puhul korrigeeritud jääkväärtust.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi efektiivse intressimäära alusel, välja arvatud need finantsvarad, mida liigitatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

### Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõtte kasutab järgmiseid mudeleid väärtuse alla hindamise määramiseks:

- üldmudel (tavaline);
- lihtsustatud mudel.

Üldmudeliga jälgib ettevõtte krediidiriski taseme muutusi antud vara suhtes ning klassifitseerib finantsvara ühte kolmest väärtuse langusest tingitud allahindluse etappi, mis põhineb krediidiriski taseme muutusest võrreldes esmase kajastamisega.

Grupp kajastab kahjumi allahindlust võlainstrumentidesse tehtud investeeringutest, mida mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses või õiglasel väärtuses läbi koondkasumiaruande, rendinõuetest, nõuetest ostjate vastu ja lepingulistest varadest ning finantstagatise lepingutest. Eeldatavate krediidikahjumite summat ajakohastatakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi alates vastava finantsinstrumendi esmasest kajastamisest.

Kontsern kajastab kogu elu jooksul oodatavaid krediidikahjumeid ostjate ja lepinguliste varade ning rendinõuete osas. Nende finantsvarade eeldatavad krediidikahjumid hinnatakse eraldiste matriksi alusel, mis põhineb Grupi varasemal krediidikahjumite ajalool, mida on kohandatud võlgnikele omaste tegurite, üldiste majandustingimuste ning nii praegustel kui ka aruandekuupäeval prognoositavatel hinnangutel, sh kasutades vajadusel raha ajaväärtust.

Kõigi teiste finantsinstrumentide puhul kajastab Grupp kogu eluaja oodatavat krediidikahjumit kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui aga finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab Grupp selle finantsinstrumendi kahjumi allahindlust summas, mis võrdub 12 kuu oodatava krediidikahjumiga.

Kogu eluaja oodatav krediidikahjum tähistab eeldatavaid krediidikahjumeid, mis tekivad kõigest võimalikest makseviivituse juhtumitest finantsinstrumendi eeldatava eluea jooksul. Seevastu 12-kuuline oodatav krediidikahjum tähistab kogu eluea oodatava krediidikahjumi osa, mis eeldatavasti tuleneb finantsinstrumendi kohustuste täitmatajätmisest, mis on võimalik 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

#### *(i) Kohustuste täitmata jätmise määratlus*

Kontsern peab järgmist situatsiooni kohustuste täitmata jätmiseks krediidiriski juhtimise eesmärgil kuna ajalooline kogemus näitab, et finantsvarad, mis vastavad ühele järgmistest kriteeriumidest, ei ole tavaliselt kaetavad:

- kui võlgnik on rikkunud finantskõllepeid; või
- ettevõttesiseselt välja töötatud või välistest allikatest saadud teave näitab, et tõenäoliselt ei maksa võlgnik võlausaldajatele, sh kontsernile, täies mahus (arvestamata kontserni valduses olevaid tagatisi).

Sõltumata ülaltoodud analüüsist leiab Grupp, et kohustuste täitmata jätmine on toimunud siis, kui finantsvara maksetähtaeg on ületatud 90 päeva, välja arvatud juhul, kui kontsernil on

mõistlik ja põhjendatud informatsioon, mis tõendab, et isegi lepingumaksud lähevad rohkem kui 90 päeva üle maksetähtpäeva, ei näita see olulist finantsinstrumendi krediidiriski suurenemist.

*(ii) Mahakandmine*

Grupp kannab finantsvara maha, kui on teavet, mis näitab, et võlgnik on tõsisest rahalistes raskustes ja puudub reaalne väljavaade tagasi saada rahavoogusid, nt kui võlgnik on saneerimises või on algatatud pankrotimenetlus, või ostjate vastu, kui summad on ületanud kahe aasta maksetähtaja, olenevalt sellest, kumb toimub varem. Mahakantud finantsvarade suhtes võib kontsern endiselt kohaldada täitetoiminguid, võttes vajaduse korral arvesse õigusnõu. Võimalikud tagasinõuded kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest kolmandale osapoolele.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning saadud ja saadaoleva tasu vahe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

**3.19. Finantskohustused ja omakapitali instrumendid**

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Grupile väljastatud võla- ja omakapitali instrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustused või omakapitali instrumendid vastavalt nendele omistatud tähendusele ja finantskohustuse ning omakapitali instrumendi definitsioonile.

Omakapitali instrumendid

Omakapitali instrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste maha arvamist. Väljastatud omakapitali instrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitali instrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitali instrumentide ostult, müügit, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ei kajastata.

Finantskohustused

Finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võla-kohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Efektiivse intressi meetod on meetod finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulu jaotamiseks vastaval perioodil. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt prognoositavaid tulevasi rahavoogusid (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulused ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) kogu finantskohustise eeldatava eluea jooksul või (vajaduse korral) lühema perioodi finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumusele.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui Ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 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.

### Finantskohustiste kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantskohustuste kajastamise siis ja ainult siis, kui Grupi kohustused on täidetud, tühistatud või aegunud. Finantskohustise kajastamise lõpetamisel kajastatakse bilansilise maksumuse ning makstud ja makstava tasu vahe kasumis või kahjumis.

Kui kontsern vahetab olemasoleva laenuandjaga ühe võlainstrumendi teise oluliselt erineva tähtajaga, arvestatakse sellist vahetust esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue finantskohustise kajastamisena. Samamoodi arvestab kontsern olemasoleva kohustise või selle osa tingimuste olulist muutmist esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue kohustise kajastamisena. Eeldatakse, et tingimused on oluliselt erinevad, kui uute tingimuste kohaselt rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtus, sealhulgas kõik tasutud tasud, millest on maha arvatud saadud ja algse tegeliku määra alusel diskonteeritud tasud, erineb diskonteeritud olevikust vähemalt 10 protsenti esialgse finantskohustise ülejäänud rahavoogude väärtusest. Kui muudatus ei ole oluline, on erinevus: (1) kohustise bilansilise maksumuse vahel enne muudatust; ja (2) rahavoogude nüüdisväärtus pärast modifitseerimist kajastatakse kasumis või kahjumis muudetava kasumi või kahjumina muude kasumite või kahjumite hulgas.

### **3.20. 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.

### 3.21. Tingimuslikud kohustused

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

### 3.22. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse Emaettevõtte 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.

### 3.23. Tulude kajastamine

Grupp kajastab müügitulu summas, mille eest on ta kliendile kaupasid või teenuseid üle andnud ning osas, mille eest on tal õigus tasu saada, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Grupp kajastab tulusid siis, kui ta annab kliendile toote või teenuse üle kontrolli.

#### Müügitulu lepingutest klientidega, v.a rendilepingud

##### Kinnisvara müügitulu

Grupp arendab ning müüb elamu- ja äripindasid. Grupp sõlmib klientidega võlaõiguslikud müügilepingud kas valmis või arendamisel oleva vara müümiseks. Kinnisvaratehing on toimunud, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõttel omandiõiguse üleandmisel. Kinnisvaral üldjuhul puudub Grupi mõistes alternatiivne kasutus seoses lepinguliste piirangutega. Samas ei teki täitmisele pööratavat õigust maksmisele enne kui omandiõigust pole juriidiliselt vormistatud. Seetõttu kajastatakse müügitulu ostjale omandiõiguse ülemineku hetkel.

#### (i) Valmis laovaru

Valminud vara müük on üks toimingukohustus ja Grupp on otsustanud, et see on kontrolli üleandmise hetkel täidetud. Tingimusteta lepingute vahetamise korral toimub see tavaliselt siis, kui seaduslik omandiõigus läheb kliendile üle. Tingimuslike vahetuste puhul toimub see tavaliselt siis, kui kõik olulised tingimused on täidetud. Maksed laekuvad juriidilise omandiõiguse üleandmise korral, mis toimub tavaliselt kuue kuu jooksul alates lepingute sõlmimise kuupäevast.

#### (ii) Arendamisel olevad kinnistud

Grupp kaalub, kas lepingus on lubadusi, mis on eraldi täitmiskohustused, millele tuleb eraldada osa tehinguhinnast. Arendatava kinnisvara müügiga seotud lepingute puhul vastutab kontsern projekti üldise juhtimise eest ning määratleb erinevad pakutavad kaubad ja teenused, sealhulgas projekteerimistööd, materjalide hankimine, objekti ettevalmistamine ja vundamendi valamine, raamimine ja krohvimine, mehaanilised ja elektritööd, seadmete (nt

aknad, ukseid, kapid jne) paigaldamine ja viimistlustööd. Kontsern käsitleb neid kirjeid ühe täitmiskohustusena, kuna see on oluline teenus kaupade ja teenuste (sisendite) integreerimiseks valmis kinnisvarasse (kombineeritud toodang), mille ostmiseks klient on lepingu sõlminud. Arendatava kinnisvara müügi osas on kontsern kindlaks teinud, et üldjuhul ei vasta see aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele. Sellistel juhtudel antakse kontroll üle ja seega kajastatakse tulu teatud ajahetkel. See on kas ühele kliendile müüdud vara, mis hõlmab kas kogu maad ja hoonet või mitme ühikuga vara. Kontsern on siiski kindlaks teinud, et tavapärase mitme osaliste kinnisvara lepingute korral ei loo selle tootlus kontsernile alternatiivselt kasutatavat vara ja on järeldanud, et tal on alati täitmisele kuuluv õigus tasule seni täidetud töö eest. Seetõttu läheb nende lepingute puhul kontroll üle aja jooksul üle.

Lepingute puhul, mis vastavad aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele, mõõdetakse Grupi tootlust sisendmeetodil, viidates täitmiskohustuse täitmiseks tehtud kulutustele (nt kulutatud ressursid, kulutatud tööaeg, tehtud kulud, kulunud aeg või kasutatud masinatunnid) võrreldes vara valmimise eeldatavate sisenditega kokku. Kontsern välistab mis tahes tehtud kulutuste mõju, mis ei aita kaasa kontserni toimimisele kauba või teenuse kontrolli kliendile üleandmisel (näiteks ootamatud kogused enam kulutatud materjale, tööjõudu või muid ressursse) ja kohandab sisendimeetodit kõigi tekkinud kulude osas mis ei ole proportsionaalsed kontserni edusammudega täitmiskohustuse täitmisel (näiteks paigaldamata materjalid).

### (iii) Muud varude müügiga seotud tasud

Tehinguhinna määramisel võtab kontsern arvesse muutuva tasu, oluliste finantseerimiskomponentide olemasolu, mitterahalise tasu ja kliendile makstava tasu (kui seda on).

Kui arendatava kinnisvara müügilepingus sisalduv tasu sisaldab muutuvat summat viivitustrahvide ja piiratud juhtudel ennetähtaegse lõpetamise preemiade näol, hindab kontsern tasu suurust, millele tal on õigus vastutasuks kliendile antava kauba üleandmise eest. Muutuv tasu on piiratud seni, kuni on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivse tulu summat märkimisväärselt ei muudeta. Iga aruandeperioodi lõpus ajakohastab ettevõtte hinnangulist tehinguhinda, sealhulgas hindab, kas muutuva tasu hinnang on kohustatud kajastama aruandeperioodi lõpus valitsevaid asjaolusid ja aruandeperioodi jooksul toimunud olude muutusi.

Mõne kinnisvara müügiga seotud lepingu puhul on kontsernil õigus saada broneerimistasu. Seda ei peeta oluliseks rahastamiskomponendiks, kuna see on põhjustatud muudest põhjustest kui finantseerimine Grupile. Broneerimistasu kasutatakse kontserni kaitsmiseks selle eest, et teine osapool ei suuda mõnda või kõiki oma lepingujärgseid kohustusi piisavalt täita, kui klientidel pole kindlat krediidi ajalugu või kui neil on maksehäireid.

Lisaks võib kontsern teatud arendatavate kinnisvara müügiga seotud lepingute korral nõuda klientidelt tööde käigus ettemaksete maksmist 10–20% müügihinnast, mis annavad olulise finantseerimiskomponendi. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse aja jooksul, kasutab kontsern olulise finantseerimiskomponendi jaoks praktilist otstarbekust, kuna lepingu eeldusena hindab ta tavaliselt, et ajavahemik klientide vara eest maksmise ja kontserni vara võõrandamise vahel kliendile on üks aasta või vähem. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse

teatud ajahetkel (st arenduse lõppedes) ja praktilist otstarbekust ei saa rakendada, korrigeerib kontsern tehinguhinda olulise finantseerimiskomponendi mõjude suhtes, diskonteerides selle kasutades määra, mis oleks kajastada eraldi finantstehingus Grupi ja selle klientide vahel lepingu sõlmimisel. Kontsern on siiski jõudnud järeldusele, et selle korrigeerimise mõju ei ole nii käesoleva kui ka eelmiste aastate finantsaruannetes oluline.

Grupp on kindlaks teinud, et valminud vara müügi lepingud ei sisalda olulisi finantseerimiskomponente. Lisaks puuduvad mitterahalised tasud ja ka klientidele makstavad tasud.

#### Hotelli müügitulu

Grupp opereerib hotelli Bad Kreuznachi linnas Saksamaal. Hotell saab tulu majutuse pakkumisest, banketisaalide ja nendega seotud rajatiste rentimisest, toitlustamise pakkumisest, termaalspaale juurdepääsu pakkumisest jne. Müügitulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse kui ettevõtte müüb kauba või teenused kliendile, mis väljendab ka toimingukohustuse täitmise hetke ja Grupil tekib õigus tasule. Ettevõttel tekib üldjuhul õigus tasule kohe kui klient on kauba ostnud või teenused saanud. Hotell kajastab majutusteenuse müügitulu päeva lõikes, kaasa arvatud juhtudel kui klient kasutab teenust pikemal perioodil.

#### Haldusteenuste müügitulu

Grupp osutab haldusteenuseid, mis sisaldavad vaid ühte täitmiskohustust, korteriühistutele kortermajades, mida on Grupp ise arendanud ja müünud. Haldusteenust osutatakse klientidele regulaarselt pikaajaliste lepingute alusel fikseeritud tasu eest. Grupp saab tasu ja kajastab tulu tekkepõhiselt iga kuu. Müügitulu kajastatakse toimingukohustuse täitmise aja jooksul.

#### Muud müügitulud

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse sõltuvalt pakutavast teenusest toimingukohustuse täitmise aja jooksul või täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

#### Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud punktis 3.23.

#### Muud äritulud

Muud äritulud, mis ei ole seotud Grupi ettevõtete põhitegevustega, kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel.

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 kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava efektiivse intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, et need on võrdsed vara bilansilise jääkväärtusega.

**3.24. Kulud**Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Müüdnud toodete ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdnud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud on samuti kajastatud kasumi- ja muu koondkasumiaruande real „Müüdnud kaupade ja teenuste kulu“.

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, agentuuride tasu 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 ettevõtete põhitegevusega.

Laenukasutuse kulutused

Nende varade soetusmaksumusele, mis on otseselt seotud kvalifitseeruvate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, milleks on varad, mille sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks valmistamiseks kulub tingimata märkimisväärne aeg (rohkem kui üks aasta), kuni varad on nende sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks oluliselt valmis, lisatakse laenukasutuse kulutused. Kui muutuva intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressimäära riskiga, kajastatakse tuletisinstrumenti efektiivne osa muus koondkasumis ja liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse, kui kvalifitseeruv vara mõjutab kasumit või kahjumit. Kui fikseeritud intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressiriski



efektiivse maandamise teel, kajastavad kapitaliseeritud laenukasutuse kulud maandatud intressimäära. Kapitaliseerimiseks kõlblikest laenukuludest arvatakse maha konkreetsete laenude ajutisest investeerimisest teenitud investeerimistulu enne nende kulutusi tingimustele vastavatele varadele. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need tekkisid. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse aruandeperioodi finantskuludena tekkepõhiselt efektiivse intressimäära meetodil.

### 3.25. Rendiarvestus

#### Grupp rentnikuna

Lepingu algusest peale hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga käesolevas mõistes. Ettevõtte kajastab kasutusõigusega varad ja vastava rendikohustuse iga rendilepingu puhul, milles ta on rentnik, välja arvatud lühiajaliste rentide puhul (rendiperioodi pikkus on 12 kuud või vähem) ja madala väärtusega varade puhul (näiteks arvutid, väikevahendid ja telefonid). Sellistel juhtudel kajastatakse rendimaksud tegevuskuludena lineaarsel põhimõttel rendiperioodi jooksul või mõnel muul süstemaatilisel põhimõttel, mis kajastab paremini renditud varade majanduslikult kasulikku eluiga.

Kasutusõigusega vara hinnatakse algselt tulevaste maksete summa nüüdisväärtuses, kasutades kaudset diskontomäära. Kui diskontomäära ei ole võimalik leida, kasutab Ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära.

Rendikohustuse määramisel arvestatakse järgnevaid rendimaksete komponente:

- fikseeritud rendimakseid, millest on lahutatud saadavad hüved;
- muutuvaid rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või intressimäärast, mis määratakse lepingu alguses;
- makseid, mida rentnik peab tasuma garanteeritud jääkväärtusena;
- ostuoptsoonide realiseerimishinda, kui rentnik on optsoonide kasutamises piisavalt kindel; ja
- rendilepingu lõpetamisega seonduvad trahvid, kui rendileping sisaldab rendilepingu lõpetamise võimaluse kasutamist.

Rendikohustust korrigeeritakse seejärel suurendades selle jääkväärtust selliselt, et see sisaldaks rendikohustuse intressi (kasutades efektiivset intressimäära) ja vähendades rendimaksete tasumise võrra.

Ettevõtte hindab rendikohustuse ümber (ja teeb vastavad korrigeerimised kasutusõigustega varades) juhul, kui:

- Rendilepingu tähtaeg muutub või toimub oluline sündmus või muutuvad oluliselt asjaolud, mille tagajärjena muutub ostuoptiooni kasutamise võimaluse hindamine, siis rendikohustus arvestatakse ümber diskonteerides korrigeeritud rendimakseid korrigeeritud intressimääraga.
- Rendimaksud muutuvad indeksi või intressimäära tõttu või muutub garanteeritud jääkväärtus, siis rendikohustus arvestatakse ümber diskonteerides korrigeeritud rendimakseid endise intressimääraga (välja arvatud juhul, kui eelnev muutus on tingitud ujuva intressimäära muutusest – siis kasutatakse korrigeeritud intressimäära).

- Rendilepingut on muudetud ja muudatusi ei ole kajastatud eraldi rendilepinguna, siis rendikohustus arvestatakse ümber vastavalt muutunud rendilepingu tähtajale diskonteerides korrigeeritud rendimakseid korrigeeritud intressimääraga lepingu muudatuse kuupäeval.

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil rendikohustusi ümber arvestanud.

Kasutusõigusega varad koosnevad esialgselt rendikohustuse väärtusest, rendimaksetest, mida on tasutud arvestuse päeval või sellele eelnenud perioodil, millest omakorda on lahutatud saadud hüved ja esialgsed otsekulud. Edaspidi arvestatakse neid soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud amortisatsioon ja vara väärtuse langus.

Kasutusõigusega varasid amortiseeritakse rendilepingu lõppemiseni või vara kasuliku eluea lõpuni, sõltuvalt sellest, kumb saabub enne. Kui renditud vara vahetab omanikku või kasutusõigusega vara peegeldab Ettevõtte ootust ostuoptsioonile, siis sellisel juhul amortiseeritakse varasid nende kasuliku eluea lõpuni. Amortisatsiooni arvestamine algab rendilepingu algusega.

Kasutusõigusega varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes eraldi real.

Ettevõtte lähtub IAS 36 põhimõtetest, et hinnata, kas kasutusõigusega varade väärtus võib olla langenud ja arvestab vajadusel varade väärtuse langust selliselt nagu kirjeldatud „Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse languse” arvestuspõhimõtetes.

### Grupp rendileandjana

Grupp teenib tulu rendileandjana tegutsemisest kasutusrendilepingutega, mis ei kanna olulisel määral üle kõiki kinnisvarainvesteeringu omamisega seotud riske ja hüvesid. Kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja see kajastatakse kasumi või kahjumi aruandes tuluna selle tegevuse laadi tõttu, välja arvatud tingimuslikud renditulud, mis kajastatakse siis, kui need tekivad. Kasutusrendi lepingute läbirääkimiste pidamisel ja korraldamisel tekkinud esialgsed otsesed kulud kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna samadel alustel kui renditulu.

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

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitava kinnisvarainvesteeringu osas sõlmib Grupp rendileandjana rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatavaid üürnikele (nt klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt koristusteenused), turvalisus, haljastus ja ühisalade lumekoristus), samuti muud tugiteenused. Üürnikelt nende teenuste eest võetav tasu sisaldab tasusid, mis võetakse üüripindade osakaalu alusel ja teatud tehtud kulude hüvitamist. Need teenused on täpsustatud rendilepingutes ja on eraldi arveldatavad.

Kontsern on kindlaks teinud, et need teenused moodustavad eraldiseisvad rendiga mitteseotud komponendid (mis antakse üle eraldiseisvalt vara kasutamise õigusest) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Kontsern jaotab lepingus sisalduva tasu eraldi üürile ja mitterendi muudele komponentidele eraldiseisva müügihinna alusel.

Grupp on sõlminud kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid ärikinnisvara osas. Kontsern on sõlmitud lepingutingimuste hindamise põhjal kindlaks teinud, et ta säilitab olulisel määral kõik selle vara omamisega seotud riskid ja hüved ning arvestab lepinguid kasutusrendina. Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringutes.

### Rendinõuded

Rendinõudeid kajastatakse nende esialgses rahalises väärtuses, välja arvatud juhul, kui raha ajaväärtus on oluline. Sel juhul kajastatakse rendinõudeid õiglasest väärtusest ja seejärel mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses. Lisateavet leiate kohta leiate finantsvarade punktist 3.16.

### Üürnike tagatisdeposiidid

Üürnike hoiused võetakse algselt arvele õiglasest väärtusest ja seejärel mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Mis tahes erinevus esialgse õiglase väärtuse ja nominaalse väärtuse vahel lisatakse kasutusrendi tulu komponendiks ja kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Vt ka käesolevas lisas finantskohustuste arvestuspõhimõtteid.

### **3.26. Sihtfinantseerimine**

Sihtfinantseeringuid ei kajastata enne, kui on olemas piisav kindlus, et Grupp täidab nendega seotud tingimusi ja et toetused laekuvad. Sihtfinantseeringud kajastatakse süstemaatilise meetodi alusel kasumis või kahjumis ajal, mil kontsern kajastab kuluna seotud kulusid, mille hüvitamiseks sihtfinantseerimine on ette nähtud.

Sihtfinantseeringud, mis laekuvad juba tekkinud kulude või kahjumite hüvitamiseks või grupile viivitamatu rahalise toetuse andmiseks ilma tulevaste seotud kuludeta, kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need on saadud.

Riigipoolset toetust soodsatel tingimustel fikseeritud madala intressimääraga ja ilma tagatiseta laenu kajastatakse laenu saamise hetkest mis tahes muu finantskohustusena (3.19 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid).

2022. aastal kontsernile toetusi ei antud.

### 3.27. Maksustamine

#### Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta on 2018. aasta.

Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte arvestab edasilükkunud tulumaksu kohustust tütarettevõtetega seotud ajutiste maksustavate summade muutuste osas, välja arvatud, kui ajutiste maksustavate summade tagasi arvestuse aeg on kontrollitav ja on tõenäoline, et neid ei arvestata tagasi lähitulevikus.

#### Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete 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 tütarettevõtete asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldivõetava ettevõtte finantspositsiooni aruandes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustus tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtivat maksumäära.

### 3.28. Segmendiaruandlus

IFRS 8 Tegevussegmentid kehtestab segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtte 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 segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Peamised kriteeriumid tegevussegmentide jälgimiseks on: grupiväline müügitulu, näitaja EBIT, teenitud puhaskasum ja koguvarad.

### 3.29. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtte

juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul ning mis on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

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

## Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna 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 tulevasi 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.

Jaotamata kasumile rakenduvad maksumäärad ja võimalik rakenduv tulumaksudohustus jaotamata kasumile on kirjeldatud punktis 3.27 „Maksustamine“ ja lisa 26 „Tulumaks“.

#### Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 9, 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 kasutuseesmärke.

Strateegia üle vaatamisel võtab Grupp arvesse järgmisi asjaolusid, millel oli määrav tähendus osa varade ümberklassifitseerimisel:

- viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Grupil 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 Grupi tegevustsükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enama aasta perspektiivile.

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

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

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtte tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisades 9, 10, 11 ja 12 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

##### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupi arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude neto realiseerimisväärtust, 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 neto realiseerimisväärtuseni. 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 sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit, sõltuvalt sellest, milline on asjaolusid arvestades kõige asjakohasem. Oluliste

näitajate meetodid ning eeldused, mida hindajad kasutavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on välja toodud lisas 12.

#### Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Grupi juhtkond hindab iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui on ilmnenud selliseid märke, siis leitakse põhivara kaetav väärtus. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Vara kaetav väärtus on see, mis on kahest järgmisest näitajast suurim – vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus või vara õiglase väärtus, millest lahutatakse võimalikud müügikulutused. Ümberhinnatud väärtusega bilansis kajastatud materiaalsete põhivarade puhul hindab juhtkond igal aastal vara bilansilise maksumuse vastavust õiglasele väärtusele.

#### Materiaalse põhivara kasulik eluiga

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

## Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2022	31.12.2021	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emaettevõtte
AS Pro Kapital Grupp otseses omanduses:				
AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ Ilmarise Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kalaranna Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Dunte Arendus	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB otseses omanduses:				
PK Invest UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Kliversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotelli opereerimine

## Lisa 6. Segmendiaruandlus

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

Segmendi tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmendiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud. Omavahelised tehingud ei ole allpool esitatud aruandluses segmentide lõikes elimineeritud.

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



tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
<b>2022</b>							
Käive (lisa 21)	805	59 819	1 873	698	3 326	-867	65 654
sh kinnisvara müük	0	59 676	1 673	359	0		61 708
sh renditulu	0	1	177	39	0	0	217
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	3 270		3 270
sh haldusteenused	0	120	5	295	0		420
sh muud tulud	805	22	18	5	56	-867	39
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-2	6 549	-523	0	112		6 136
sh õiglase väärtuse muutusest	0	4 317	-519	0	0		3 798
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 818	20 771	-547	-352	-412	15	17 657
Finantstulud ja –kulud (neto)	-6 178	2 561	-407	-6	-172	-6	-4 208
<b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-7 996</b>	<b>23 332</b>	<b>-954</b>	<b>-358</b>	<b>-584</b>	<b>9</b>	<b>13 419</b>
Tulumaks	0	0	0	1	2	0	3
<b>Maettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-7 996</b>	<b>23 302</b>	<b>-954</b>	<b>-357</b>	<b>-582</b>		<b>13 452</b>

**31.12.2022**

Varad	57 567	157 409	25 954	15 537	8 420	-163 631	101 256
Kohustused	143 951	3 874	16 204	3 568	6 124	-127 788	45 933
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	3	20	24	129	1 744		1 920
Põhivara maha kandmine	0	-10	-14	0	-30		-54
Põhivara kulum	-5	-45	-43	-35	-277		-405

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
<b>2021</b>							
Käive (lisa 21)	749	37 101	2 411	1 639	1 998	-803	43 095
sh kinnisvara müük	0	36 971	2 314	1 331	0		40 616
sh renditulu	0	3	78	18	0		99
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 951		1 951
sh haldusteenused	0	73	0	278	0		351
sh muud tulud	749	54	19	12	47	-803	78
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-21	33 953	272	5	1 002	2	35 213
sh õiglase väärtuse muutusest	0	5 278	262	0	0		5 540
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-2 020	41 443	252	-135	571	16	40 127
Finantstulud ja –kulud (neto)	-5 964	-3 849	-454	52	-156	-9	-10 380
<b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-7 984</b>	<b>37 594</b>	<b>-202</b>	<b>-83</b>	<b>415</b>	<b>7</b>	<b>29 747</b>
Tulumaks	0	0	-1	16	-5		10
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0		0
<b>Maettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-7 984</b>	<b>37 594</b>	<b>-203</b>	<b>-67</b>	<b>410</b>	<b>7</b>	<b>29 757</b>

31.12.2021	PKG				Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
	valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu			
Varad	55 494	158 914	27 969	13 815	7 220	-147 385	116 027
Kohustused	133 882	28 712	20 254	1 488	4 692	-115 844	73 184
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	4	8	6	166		185
Põhivara maha kandmine	0	-129	-22	-19	0		-170
Põhivara kulum	0	46	-23	-8	-231		-216

Ülaltoodud segemendiaruande kasumiaruande osas välja toodud elimineerimised hõlmavad kontserni ettevõtete vahelisi tehinguid osutatud teenuste eest, bilansikirjete osas omavahelisi laenuõuded ja -kohustusi ning erisusi IFRS-i ja kohaliku aruandlusstandardi alusel koostatud tütarettevõtete aruannete vahel.

## Lisa 7. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Raha kassas	12	8
Pangakontod	10 577	9 618
<b>Kokku</b>	<b>10 589</b>	<b>9 626</b>

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast kassas ja rahalistest vahenditest pangakontodel aruandeperioodide lõpus. Välisvaluuta kontode saldod SEK-ides (rootsi kroonides) on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel.

## Lisa 8. Lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	318	667
Nõuete allahindlused	-38	-41
Muud nõuded	49	44
Viitlaekumised	7	10
Maksude ettemaksed	619	0
<b>Kokku</b>	<b>955</b>	<b>680</b>

Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadav tulu) vähenesid 349 tuhande euro võrra võrreldes eelmise perioodiga, mis on peamiselt seotud 2022. aastal sõlmitud Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade asjaõiguslepingutega.

## Lisa 9. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kinnisvara müügiks</b>	<b>9 313</b>	<b>20 635</b>
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	237	19
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	1 215	11 548
<i>sh River Breeze, Riia</i>	6 171	7 213
<i>sh Šaltinių Namai   Attico, Vilnius</i>	1 604	1 747
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	86	108
<b>Lõpetamata kinnisvara</b>	<b>24 854</b>	<b>36 731</b>
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	7 182	11 361
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	5 192	19 352
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	6 223	6 018
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 257	0
Ostetud kaubad müügiks	57	52
Ettemaksud varude eest	0	115
<b>Kokku</b>	<b>34 224</b>	<b>57 533</b>

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Kinnisvara müügiks jääk Kalaranna Kvartali ja Kristiine City arendustes sisaldab näidiskorterit mõlemas arenduses, mis müüakse niipea, kui neid näidiskorteritena enam ei vajata.

Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses. Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“. Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas: Kindrali Majad Kristiine City's ja Kalaranna Kvartal. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel ning Naugarduko arendus, mis omandati 2022. aastal on projekteerimise faasis ning ehitamisega plaanitakse alustada enne 2023. aasta lõppu.

Varude liikumised on kirjeldatud järgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Varud kokku
<b>Jääk 01.01.2021</b>	<b>58 352</b>
Väärtuse suurenemine (arendus)	29 097
Realiseerimine (kajastatud müüdüd kaupade kulus)	-29 916
<b>Jääk 31.12.2021</b>	<b>57 533</b>
Väärtuse suurenemine (arendus)	15 001
Uue kinnistu ost	6 621
Realiseerimine (kajastatud müüdüd kaupade kulus)	-44 931
<b>Jääk 31.12.2022</b>	<b>34 224</b>

## Lisa 10. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Kapitalirendi nõuded	16	21
Muud pikaajalised nõuded	2 000	0
<b>Kokku</b>	<b>2 016</b>	<b>21</b>

Pikaajalised nõuded sisaldavad 2 miljonit eurot ettemaksu uue tütaretevõtte potentsiaalse soetamise eest. Aprillis 2022 allkirjastas Ettevõtte eellepingu 100% P.K. Sicily S.P.A. aktsiate ostuks – tegemist on Itaalia ettevõttega, mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily. Eellepinguga reserveeris Ettevõtte õigused aktsiate ostuks ja tegi osade kaupa ettemakseid kokku summas 2 miljonit eurot. Ettevõtte algatas juriidilise ja finantsilise *due diligence'i*. Vastavalt lepingule oli Ettevõttel aega kuni 31. jaanuarini 2023 müüja teavitamiseks oma otsusest. Vastavalt *due diligence'i* tulemustele ning arvestades ülemaailmset majandusolukorda, otsustas Ettevõtte bilansipäeva järgselt loobuda hotelliettevõtte ostust ning tänaseks on müüja tagastanud ettemaksu summas 500 000 eurot. Müüja on kinnitanud, et tagastab ülejäänud osa ettemaksust osade kaupa hiljemalt 1. juuliks 2023.

## Lisa 11. Materiaalne põhivara

Ettevõtte maad ja ehitised on kajastatud ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglase väärtus ümberhindluse hetkel, millest arvestatakse maha akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kinnistute õiglast väärtust hindavad kas sõltumatud kinnisvara eksperdid või ettevõtte juhatus. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised		Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus-õigusega vara
	ühinendatud väärtuses	Masinad ja seadmed			
<b>01.01.2020</b>	<b>8 846</b>	<b>986</b>	<b>322</b>	<b>10 154</b>	<b>664</b>
Lisandumine:					
Soetamine	125	40	22	187	0
Õiglase väärtuse muutused	40	0	0	40	0
Müügid ja mahakandmised:					
Tütaretevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-70	-70	-66
Mahakandmised	0	0	-12	-12	-24
<b>31.12.2020</b>	<b>9 011</b>	<b>1 026</b>	<b>262</b>	<b>10 299</b>	<b>574</b>
Lisandumine:					
Soetamine	1 584	160	33	1 777	127
Õiglase väärtuse muutused	-984	0	0	-984	0
Müügid ja mahakandmised:					
Müügid	0	0	-14	-14	0
Mahakandmised	0	-30	-10	-40	0
<b>31.12.2021</b>	<b>9 611</b>	<b>1 156</b>	<b>271</b>	<b>11 038</b>	<b>701</b>

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümber- hinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
<b>01.01.2021</b>	<b>2 251</b>	<b>909</b>	<b>249</b>	<b>3 409</b>	<b>307</b>
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	149	26	33	208	138
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	-15	0
Müügid ja mahakandmised:					
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	-46	-50
Mahakandmised	0	0	-11	-11	-23
<b>31.12.2021</b>	<b>2 385</b>	<b>935</b>	<b>225</b>	<b>3 545</b>	<b>372</b>
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	186	37	22	244	134
Müügid ja mahakandmised:					
Müüdid	0	-30	-10	-40	0
Mahakandmised	0	0	-6	-6	0
<b>31.12.2022</b>	<b>2 571</b>	<b>942</b>	<b>230</b>	<b>3 744</b>	<b>506</b>

Jääkväärtus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
<b>31.12.2021</b>	<b>6 626</b>	<b>91</b>	<b>37</b>	<b>6 754</b>	<b>202</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>7 040</b>	<b>214</b>	<b>40</b>	<b>7 294</b>	<b>195</b>

## Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad maa ja ehitised ümberhinnatud väärtuses õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnistute hindamine on peamiselt põhinenud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotelli kinnistul, mida omab kinnisvara tütarettevõtte, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotelli võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Hindamiseks kasutatakse ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavaid tulevikunäitajaid, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, allüksuste tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Juhul kui hindamist viivad läbi välised hindajad kasutavad nad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtte 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, milleks on aktsionäride eeldatav tulunorm.

Viimane sõltumatu hindaja poolt läbi viidud hotelli vara väärtuse hindamine toimus 2022. aastal. Hindaja poolt sai valitud investeerimismeetod, mis põhines turule orienteeritud tulu kapitaliseerimise meetodil. Hindajale edastati hotellioperaatori finantsandmed 2018-2021 perioodi kohta. Selle informatsiooni põhjal tegi hindaja oma eeldused hotelli tegevuse taastumiseks COVID-19-ga seotud mõjutustest. Keskmiseks hotelli täituvuse määraks hinnati 70% ja keskmiseks toa hinnaks 106 eurot (RevPar ehk tulu iga hotelli toa kohta 74 eurot). Äritegevuse brutokasumiks hinnati 19% kogutulust ning NOP'ks ehk netokasumiks 11% kogutulust. Hindaja rakendas turu tasemel hinnatud tulule kapitalisatsioonimäär 5,5%. Seda kasutatakse puhaskasumi püsiva kapitaliseerimise määramisel. Täielikus omandis oleva kinnisvara turuväärtuseks hinnati 8,9 miljonit eurot. See väärtus peegeldab Covid-19 pandeemiast taastumist ning hotelli renoveerimisplaane. Peale turu täielikku taastumist hinnatakse täielikus omandis oleva kinnisvara väärtuseks 9,4 miljonit eurot. Ettevõttele kuulub hotelli kasutusõigus (*Heritage Building Right* e HBR) ning seetõttu on eelnevat väärtust diskonteeritud "Münicheri" meetodil. See tähendab, et hindamisel tuleb arvestada maa väärtusega, kuna kasutusõiguse perioodi jooksul kasutab maad rentnik. Täieliku omandi väärtust vähendati järgmiste kaalutluste alusel:

- maa väärtus HBR'i aegumisel;
- nõusoleku reservatsioonid (HBR'iga kaasnevad üldised piirangud);
- renditasu maksed.

Peale korrigeerimisi on hotelli kasutusõiguse väärtus 6.3 miljonit eurot.

Arvestades hindaja poolt valitud lähenemisviisi, ei ole tundlikkusanalüüsi esitatud.

## Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Rendile andmise eesmärgil hoitud kinnisvara- investeeringud (T1 Mall of Tallinn)	Kokku
<b>Soetusmaksumus 01.01.2021</b>	<b>35 723</b>	<b>62 789</b>	<b>98 512</b>
Investeeringud	435	23	458
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)	5 484	0	5 484
Müüdüd kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	-62 812	-62 812
<b>Soetusmaksumus 31.12.2021</b>	<b>40 734</b>	<b>0</b>	<b>40 734</b>
Investeeringud	1 000	0	1 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)	6 170	0	6 170
Müüdüd kinnisvarainvesteeringud	-2 329	0	2 329
<b>Soetusmaksumus 31.12.2022</b>	<b>45 575</b>	<b>0</b>	<b>45 575</b>

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu on eelnevatel perioodidel peamiselt kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. 2021. aastast alates eelistasid hindajad kasutada turutehingutel põhinevat võrdlusmeetodit, eelkõige turgude ebakindlusest ja suurenenud võrreldavate tehingute mahust tulenevalt.

2022. aasta hindamiste tulemusena kajastati varade väärtuse tõusu kogusummas 6.2 miljonit eurot (2021: 5,5 miljonit). 2022. aastal jooksul müüs ettevõtte riigile kinnistu Tallinnas seoses Rail Baltica terminali arendusega.

### 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.

Ekspertide koostatud hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

#### *Ülemiste 5, Tallinn*

Ülemiste kinnisvara asub raudtee ning tulevase Rail Baltica Ülemiste ühendterminali kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 14 410 ruutmeetrit. Varasematel aastatel on hindaja arvestanud objekti hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit, kuna kinnistut arvestati läheduses asuva kaubanduskeskuse laiendusena. 2021. aasta õiglase väärtuse hindamisel kasutas hindaja müügi võrdlusmeetodit. Leiti kolm võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid kohandati erinevate faktorite kaaludega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 199 €/m<sup>2</sup> ehitatava brutopinna (edaspidi ka GBA) ruutmeetri kohta (2021: 203 €/m<sup>2</sup>). Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 18 500 ruutmeetrit.

#### *Kristiine City, Tallinn*

Kristiine City on üks suurimaid elumupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal endise Dunte suvemõisa ja hilisema Tondi sõjakooli territooriumil. Kinnistut on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse kaks esimest etappi on valmis: renoveeritud on punastest tellistest kasarmuhoone (Tondi 51), endine ohvitseride maja (Marsi 6 *loftid*) ja tallihoone (Ratsuri Majad) ning lisaks on valminud 10 uut korterelamut üle 300 korteriga. Esmakordselt hinnati kinnisvarainvesteeringu turuväärtust müügivõrdluse meetodil, kuna praegu on turul piisavalt tõendeid võrreldavate arendusobjektide kohta. Selle tulemusena saavutati väärtus 312€/m<sup>2</sup> (2021: 239 €/m<sup>2</sup> matemaatilise arvutusena koguväärtus 17,04 miljonit eurot jagatud GBA-ga) ühe maapealse GBA ruutmeetri kohta. Projekti GBA-ks on arvestatud 71 152 ruutmeetrit.

### *Kliversala elamukompleks, Riia*

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Pika rannajoonega maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimese etapi arendus, River Breeze Residence valmis 2018. aasta kevadel ja see osa kinnistust on kajastatud varudes. Ülejäänud faasid on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna.

Hindaja on hindamisel kasutanud turu (müügi võrdluse) lähenemisviisi ning otsusas jaotada arendusobjekti kaheks vastavalt arenduse hetekeolukorrale ja ehitusvalmidusele. Blue Marine on järgnev arendusetapp, mis ootab ehitamise algust. puhul võeti arvesse järgmisi sisendeid: Leiti kuus võrreldavat objekti ja võrreldavad tehingud korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 233,6 €/m<sup>2</sup> (2021: 261,9 €/m<sup>2</sup>) maapealse GBA ruutmeetri kohta. Etapi maapealne GBA on 9 547 ruutmeetrit. Ülejäänud maa osas kasutati samuti kinnisvaraturu lähenemist ja müügi võrdlusmeetodit. Leiti viis võrreldavat objekti ja võrreldavad tehingud korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 156,3 €/m<sup>2</sup> (2021: 155,3 €/m<sup>2</sup>) maapealse GBA ruutmeetri kohta. 73 413 ruutmeetrit on peetud turupõhise lähenemisviisi GBA-ks.

### *City Oasis elamukompleks, Riia*

City Oasis on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal Tallinas tänaval ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 20 814 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega 357 ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud ühes etapis. Alates 2021. aastast on hindaja kasutanud võrreldavate tehingute meetodit.

Kinnisvaraturu lähenemise jaoks leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid tehinguid korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 114,7 €/m<sup>2</sup> (2021: 114,9 €/m<sup>2</sup>) maapealse GBA ruutmeetri kohta. Projekti GBA-ks on arvestatud 31 631 ruutmeetrit.

### *Brivibas Ärikvartal, Riia*

Brivibas on kombineeritud arendusprojekt, mis asub linna läbiva peamise maantee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 18 080 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti on kavas arendada kahes etapis ning esimesse etappi on planeeritud olemasoleva hoone renoveerimine. Alates 2021. aastast on hindaja kasutanud võrreldavate tehingute meetodit õiglase väärtuse leidmiseks. Võrreldavate tehingute meetodi kasutamiseks leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid tehinguid korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 74,7 €/m<sup>2</sup> (2021: 76,7 €/m<sup>2</sup>) GBA ruutmeetri kohta maapinnast. Projekti GBA-ks on arvestatud 31 212 ruutmeetrit.



## Sisendite ja liikumiste kokkuvõte

Objekt	Hindamis- meetod	Väärtus	Väärtus	Inves- teeringud	Müük	Väärtuse muutus	GBA m <sup>2</sup>	Keskmine	Keskmine
		2022 tuh eurot	2021 tuh eurot					€/m <sup>2</sup> 2022	€/m <sup>2</sup> 2021
Kristiine City	SCA	22 230	17 040	749	0	4 441	71152	312 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>
Ülemiste 5	SCA	3 679	3 760	0	-2 329	2 248	18500	199 €/m <sup>2</sup>	203 €/m <sup>2</sup>
Kliversala	SCA	13 707	13 904	209	0	-406	82960	165 €/m <sup>2</sup>	168 €/m <sup>2</sup>
City Oasis	SCA	3 627	3 636	9	0	-18	31631	115 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Brivibas	SCA	2 332	2 394	33	0	-95	31212	75 €/m <sup>2</sup>	77 €/m <sup>2</sup>
<b>Kokku</b>		<b>45 575</b>	<b>40 734</b>	<b>1 000</b>	<b>-2 329</b>	<b>6 170</b>		<b>252 €/m<sup>2</sup></b>	<b>232 €/m<sup>2</sup></b>

SCA – müükide võrdlemise lähenemiskiis (turul saadaolevad andmed)

## Keskmise hinna muutuse tundlikkuse analüüs:

Objekt	ÕV 2022	+5%	-5%	ÕV 2021	+5%	-5%
	tuh eurot			tuh eurot		
Kristiine City	22 230	1 079	-1 141	17 040	816	-885
Ülemiste 5	3 679	187	-182	3 760	183	-192
Kliversala	13 707	683	-687	13 904	695	-695
City Oasis	3 627	182	-180	3 636	180	-183
Brivibas	2 332	116	-117	2 394	120	-120

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

## Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenu ja arveldus-krediidid (lisa 17)	Konverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mitte-konverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Kapitalirendi lühiajaline osa	Kokku
<b>01.01.2021</b>	<b>78 458</b>	<b>1 296</b>	<b>27 642</b>	<b>185</b>	<b>107 581</b>
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	0	-337	0	-142	-479
Muud muutused	-74 818	-765	-27 642	79	-103 146
<b>31.12.2021</b>	<b>3 640</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>3 956</b>
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-3 640	-194	0	-122	-3 956
Muud muutused	63	0	0	110	173
<b>31.12.2022</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>173</b>

Lühiajalised võlakohustused on vähenenud peamiselt Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majadega seotud pangalaenude ennetähtaegse tagasimaksimisega.

2022. aastal lunastati kõik konverteeritavad võlakirjad. Muud muutused on seotud 2022. aastal sõlmitud uute kapitalirendilepingutega.

## Lisa 14. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	809	1 498
Võlad ehitajatele	1 325	2 918
Viitvõlad	766	1 522
Intressivõlad	1 211	1 359
Muud	515	701
<b>Kokku</b>	<b>4 626</b>	<b>7 998</b>

Võlad tarnijatele on seotud ehitustegevusega Kristiine City arendusprojekti ning Saksamaal toimuvate renoveerimistöödega.

Võrdlusandmetes seisuga 31.12.2021 on tehtud korrigeerimine – varasemalt lühiajalise eraldisena kajastatud summa 701 tuhat eurot on ümber klassifitseeritud muu lühiajalise võlana. Tegemist on ostjatelt laekunud broneerimistasuga arenduses, mille ehitustööd ei ole veel alanud.

## Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenud ja arvelduskrediidid (lisa 17)	Konverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Vähemusomanike laenud ja intressid	Kapitalirendi pikaajaline osa	Kokku
<b>01.01.2021</b>	<b>17 888</b>	<b>191</b>	<b>8 293</b>	<b>651</b>	<b>232</b>	<b>27 255</b>
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	-8 241	0	0	0	0	-8 241
Muud muutused	-537	-191	28 955	-651	-135	27 441
<b>31.12.2021</b>	<b>9 110</b>	<b>0</b>	<b>37 248</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>46 455</b>
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	-8 641	0	0	0	41	-8 601
Muud muutused	-63	0	375	0	17	330
<b>31.12.2022</b>	<b>406</b>	<b>0</b>	<b>37 623</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>38 184</b>

Kontsern võttis aruandeaastal 14,4 miljoni euro väärtuses laene ning tagastas 26,6 miljoni euro väärtuses laene. Pikaajaliste võlakohustuste muutus on tingitud pikaajaliste laenude ennetähtaegsest tagasimaksmisest 8,6 miljoni euro ulatuses.

## Lisa 16. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed kinnisvara eest	1 630	12 382
Ettemaksed hotelli teenuste eest	30	37
<b>Kokku</b>	<b>1 659</b>	<b>12 419</b>

Ostjate ettemaksed esindavad IFRS 15 raames „lepingulisi kohustusi“. Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetest alates deposiidi ja osamaksete laekumisest kuni kinnisvaraobjekti kliendile üleandmiseni. 1,6 miljonit eurot ostjate ettemaksetest on seotud Kristiine City ja Vilniuse arendustega. 31. detsembri 2021 seisuga registreeritud ostjate ettemaksetest kanti 2022. aastal müügitulusse 10,1 miljonit eurot.

## Lisa 17. Laenud ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Kreeditor	Laenu jääk		Tähtaeg
		tuhandetes eurodes		
		31.12.2022	31.12.2021	
OÜ Marsi Elu*	AS LHV Pank	0	3 638	22.08.2024
OÜ Kalaranna Kvartal*	AS LHV Pank	0	8 610	21.02.2023
PK Hotel Management Services GmbH	Sparkasse	469	500	30.06.2030
<b>Kokku</b>		<b>469</b>	<b>12 748</b>	

\*Laenud tagastati ennetähtaegselt.

Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud Sparkasse laen, mis on osa Saksamaa Covid-19 toetuskavast.

Laenude lühiajaline osa on kajastatud lisas 13, pikaajaline osa lisas 15, tagatised lisas 19 ja finantskulud lisas 25.

Kogu aruandeperioodi intressikulu laenudelt oli 0,6 miljonit eurot (2021: 2,2 miljonit eurot).

## Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 13)	0	194
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 15)	37 623	37 248
<b>Kokku</b>	<b>37 623</b>	<b>37 442</b>

### Konverteeritavad võlakirjad PKG1-PKG7

AS Pro Kapital Grupp oli väljastanud kokku 4 025 758 konverteeritavat võlakirja seitsmes erinevas osas väljalaskehinnaga 4,5 eurot võlakirja kohta perioodil 2009-2011. Aastal 2011 jagunes Grupp kaheks ja selle tulemusena jäi emiteeritud vahetusvõlakirjade hinnaks 2,8 eurot vahetusvõlakirja kohta. Vastavalt võlakirjade tingimustele oli võimalik emiteeritud vahetusvõlakirjasid vahetada Ettevõtte aktsiate vastu vahetumääruga üks võlakiri aktsia kohta. Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud ühtegi võlakirja aktsiate vastu vahetatud. Perioodil 2017-2020 pikendati enamuse konverteeritavate võlakirjade tähtaegasid, kuid osaliselt neid ka lunastati. 2020. aastal otsustas AS Pro Kapital Grupp refinantseerida kõik seitse konverteerivate võlakirjade väljalaset uute mittekonverteeritavate võlakirjadega. Kokku refinantseeriti 3 459 081 konverteeritavat võlakirja kolmes osas ning väljastati samas väärtuses uusi võlakirju koguväärtusega 9 685 426,80 eurot. Uued mittekonverteeritavad võlakirjad väljastati sama koguse konverteeritavate võlakirjade vastu. Uued võlakirjad kannavad 8% intressi, on mittekonverteeritavad ning tagamata. Lunastuskuupäev on 31. oktoober 2024.

Seisuga 31.12.2022 on kõik konverteeritavad võlakirjad lunastatud ning nende väärtus on 0 eurot (2021: 196 tuhat eurot). Võrdlusperioodi bilansiline väärtus oli 194 tuhat eurot, kuna 2 tuhat eurot võlakirjade pikendamise tasusid oli nende väärtusest maha arvestatud.

Võlakirjade arv	2022	2021
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	70 065	536 434
Lunastatud vahetusvõlakirjade arv	-70 065	-120 431
Refinantseeritud vahetusvõlakirjade arv	0	-345 938
<b>Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>70 065</b>
tuhandetes eurodes	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	196	1 502
Lunastatud võlakirjad tagasiostuhinnas	-196	-337
Refinantseeritud võlakirjad tagasiostuhinnas	0	-969
<b>Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>196</b>
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>196</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Mittekonverteeritavad tagamata ja tagatud võlakirjad

Võlakirjade registreerimise kuupäev	Veebruar 2020 (tagatud)	August 2020 – Jaanuar 2021 (tagamata)
Võlakirjade arv	285	3 459 081
Väljalaskehind võlakirja kohta	100 000 EUR	2.80 EUR
Nominaalväärtus kokku	28 500 000	9 685 426.80
Aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	8%	8%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	20.veebruar 2024	31. oktoober 2024

Konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 refinantseerimise tulemusena, mida on kirjeldatud ülaltoodud punktis „konverteeritavad võlakirjad“, väljastati augustis 2020 2 925 641 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja kogumaksumusega 8 191 794,80 eurot. Teise märkimisperioodi jooksul emiteeriti Novembris 2020 187 502 võlakirja koguväärtusega 525 005,60 eurot. Kolmanda märkimisperioodi jooksul Jaanuaris 2021 emiteeriti 345 938 võlakirja koguväärtuses 968 626,40 eurot. Uued tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinn võlakirjade nimekirjas alates 27. jaanuarist 2021. Võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeval oli 9,5 miljonit eurot mis võrdub nominaalväärtusega millest on maha lahutatud 219 tuhat refinantseerimisega seotud kulusid (2021: 9,4 miljonit eurot ja 325 tuhat eurot).

Võlakirjade arv	2022	2021
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	3 459 081	3 113 143
Lunastatud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv	0	345 938
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	3 459 081	3 459 081
tuhandetes eurodes	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	9 685	8 717
Lunastatud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade nominaalväärtus	0	968
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi lõpus	9 685	9 685
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>9 685</b>	<b>9 685</b>

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanadele võlakirjad väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad on panditud. 285 võlakirja (iga võlakirja väärtus 100 000 eurot) kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024. aastal. Olemasolevad võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. Uued Võlakirjad võeti Nasdaq Stockholmi ettevõtete võlakirjade nimekirjas kauplemisele 9. juulil 2020. Vastavalt võlakirjade tingimustele peab Ettevõtte täitma finantskovenantide nõudeid, mille kohaselt peab omakapitali ja varade suhe olema suurem kui 35%. Seisuga 31.12.2022 on omakapitali ja varade suhe 53,7%.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. detsember 2022 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 28,2 miljonit eurot ehk nominaalväärtus miinus 343 tuhat eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasusid, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Võlakirjade arv	2022	2021
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	285	285
Emiteeritud tagatud võlakirjade arv	0	0
Lunastatud tagatud võlakirjade arv	0	0
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	285	285
tuhandetes eurodes	2022	2021
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi algul	28 500	28 500
Emiteeritud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	0	0
Lunastatud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	0	0
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi lõpus	28 500	28 500
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>28 500</b>	<b>28 500</b>

## Lisa 19. Tagatised ja panditud varad

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütarettevõtete aktsiad ja osad. Pandid on seatud selleks, et tagada mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist veebruaris 2020. aastal kokku summas 28,5 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate ja osade koguväärtus on 63,3 miljonit eurot (tagatiseks olevate tütarettevõtete aktsiate ja osade nominaalväärtus). Lisaks panditud osalustele, on panditud Emaettevõtte pangakontod Nordea Bank AB Rootsi filiaalis. Tagatiseks antud pangakonto jääk Nordea pangas oli 31. detsembri 2022 seisuga 23 tuhat eurot (2021: sama).

## Lisa 20. 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. Emaettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11,3 miljonit eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat nimiväärtuses 0,20 eurot. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2022 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 miljonit eurot.

### Reservid

Vastavalt 21. juunil 2022 aktsionäride üldkoosolekul vastu võetud otsusele jaotati 2021. aasta kasum ülekursi taastamiseks 3,9 miljonit eurot, kohustusliku reservkapitali taastamiseks 1,1 miljonit eurot ning ülejäänud 24,7 miljonit eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumiks.

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosnes puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2022 on 1,1 miljonit eurot (2021: 0).

Ümberhindluste reserv tuleneb materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 „Materiaalne põhivara“ põhjal 2011. aastal (lisa 11). Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes. 31. detsember 2022 seisuga oli ümberhindluse reserv 2 miljonit eurot (2021: 3,0 miljonit eurot). Ümberhindluse reservi vähenemine on seotud hotelli kinnistu ümberhindlusega.

## Lisa 21. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 6)		
tuhandetes eurodes	2022	2021
<b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>		
Kinnisvara müügitulu	61 708	40 616
Hotelli opereerimise tulu	3 270	1 951
Haldusteenused ja muud teenused	460	429
<b>Müügitulu lepingutest klientidega kokku</b>	<b>65 438</b>	<b>42 996</b>
Renditulu	216	99
<b>Kokku</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>
<b>Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi</b>		
tuhandetes eurodes	2022	2021
<b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>		
Kinnisvara müügitulu	61 708	40 616
Hotelli opereerimise tulu	3 270	1 951
Muud teenused	40	79
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>	<b>65 018</b>	<b>42 646</b>
<b>Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>		
Haldusteenused	420	350
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>	<b>420</b>	<b>350</b>
Renditulu	216	99
<b>Kokku</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>

Kinnisvara müügitulu on tõusnud 52% võrreldes eelmise aastaga, mis tuleneb aruandeaastal lõpetatud Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade esimese etapi majade valmimisest. Jätkati ka Kliversala ja Šaltinių Namai arenduste korterite müüki.

Käive hotelli opereerimisest tõusis 68% võrreldes eelmise aastaga. 2022. aastal oli hotell renoveerimistöde tõttu osaliselt suletud ning ei opereerinud täiemahuliselt, samas kui eelmise aasta tulemused olid mõjutatud globaalsest pandeemiast ja sellest tulenenud piirangutest.

Ostjate ettemaksete saldo bilansis väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdüd kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest. 2021. aasta lõpus klientide ettemaksetena bilansis üleval olnud 12,4 miljonist eurost kajastati aruandeperioodil tuludena kinnisvara müügist 10,1 miljonit eurot (lisa 16).



## Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

Jaotatud tegevuste järgi		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Kinnisvara müügi otsekulu	45 420	30 469
Kinnisvara rendi otsekulu	66	36
Hotellide opereerimise otsekulu	2 977	1 807
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	221	207
<b>Kokku</b>	<b>48 689</b>	<b>32 519</b>
Jaotatud kululiigi järgi		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Personalikulud	1 030	520
Põhivara kulum	241	205
Muud	47 418	31 794
<i>sh müüdnud kinnisvara kulu</i>	<i>44 931</i>	<i>29 916</i>
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	<i>826</i>	<i>638</i>
<i>sh tarvikute kulu</i>	<i>1 240</i>	<i>754</i>
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	<i>418</i>	<i>481</i>
<i>sh muud</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
<b>Kokku</b>	<b>48 689</b>	<b>32 519</b>

Müüdnud kinnisvara kulu on tõusnud proportsionaalselt kinnisvara müügist saadud tuluga (lisa 21).

## Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Personalikulud	244	215
Muud	254	287
<b>Kokku</b>	<b>498</b>	<b>502</b>
Üldhalduskulud		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Personalikulud	3 189	3 563
Materiaalse põhivara kulum	138	126
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	505
Maa ja kinnisvara maksud	306	334
Muud	1 313	1 064
<b>Kokku</b>	<b>4 946</b>	<b>5 592</b>

2022. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 75 (2021: 67) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2022. aastal 4,5 miljonit eurot (2021: 4,3 miljonit eurot).

## Lisa 24. Muud äritulud ja -kulud

<b>Muud äritulud</b>		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Viivised ja trahvid	0	6
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	1 092
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	6 157	5 540
<i>sh kinnisvarainvesteeringutest (lisa 12)</i>	<i>6 170</i>	<i>5 484</i>
<i>sh materiaalselt põhivaralt</i>	<i>-13</i>	<i>56</i>
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	0	27 747
Muud	121	1 230
<b>Kokku</b>	<b>6 278</b>	<b>35 615</b>

<b>Muud ärikulud</b>		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Viivised ja trahvid	2	21
Muud	140	256
<b>Kokku</b>	<b>142</b>	<b>277</b>

2022. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud 3,8 miljoni euro võrra üles, millest tulenes kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest. Muud äritulud võrdlusperioodil sisaldavad mh COVID-19 pandeemia piirangutega saadud Saksamaa valitsuselt saadud tagastamatut riigiabi seoses hotelli opereerimisega summas 1 miljon eurot.

## Lisa 25. Finantstulud ja -kulud

<b>Finantstulud</b>		
tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressitulud	3	6
<b>Kokku</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

<b>Finantskulud</b>		
tuhandetes eurodes	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intrssikulud:	4 192	5 945
<i>sh võlakirjade intrssikulu</i>	3 552	3 724
<i>sh laenude ja arvelduskrediitide intrssikulu</i>	632	2 221
<i>sh kapitalirendi intrssikulu</i>	8	13
Muud finantskulud	19	19
<b>Kokku</b>	<b>4 211</b>	<b>5 964</b>

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisas 19.

## Lisa 26. Tulumaks

<b>Kohalik ettevõtete tulumaksumäär</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eesti	20%	20%
Läti	20%	20%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Hetkel Eestis ja Lätis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte puhaskasumit ei maksustata kuni selle väljamaksmise hetkeni.

### Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes <b>2021</b>	<b>Eesti</b>	<b>Läti</b>	<b>Leedu</b>	<b>Saksamaa</b>	<b>Kokku</b>
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	33 544	308	-60	641	34 433
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	-9	0	-9
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	5	0	5
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-5	0	-5
Kasutatud maksukahjumid	0	0	0	0	0
Tagastused	0	0	0	0	0
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>
<b>Efektiivne tulumaksu määr</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

tuhandetes eurodes <b>2022</b>	<b>Eesti</b>	<b>Läti</b>	<b>Leedu</b>	<b>Saksamaa</b>	<b>Kokku</b>
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	15 336	-954	-358	-584	13 440
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	754	0	754
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	0	0	0
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-810	0	-810
Kasutatud maksukahjumid	0	0	0	0	0
Tagastused	0	0	56	0	56
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Efektiivne tulumaksu määr</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

## Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2022	2021
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	13 449	29 747
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-3	-37
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	754	-9
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud (+)	5	5
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-810	-5
Kasutatud maksukahjumid	0	0
<b>Tulumaksukulu</b>	<b>-54</b>	<b>-46</b>
<i>Sisaldab jätkuvate tegevusvaldkondade maksukulu</i>	<i>-54</i>	<i>-46</i>
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	0	27
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-3	-37
<b>Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele</b>	<b>-3</b>	<b>-10</b>
Tasutud tulumaks	7	323

## Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud		Materiaalse		Kokku
	tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	põhivara ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	
<b>01.01.2021</b>	<b>0</b>	<b>740</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>1 170</b>
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	0	-37	0	0	-37
<b>31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>703</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>1 133</b>
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus aruandeperioodil	0	-3	0	0	-3
<b>31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>1 130</b>

## Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 130	1 133
<b>Kokku, neto</b>	<b>1 130</b>	<b>1 133</b>

## Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Grupi jaotamata kasum	35 178	26 773
Eesti tulumaksumäär	20%	20%
<b>Tingimuslik tulumaksu kohustus</b>	<b>7 036</b>	<b>5 355</b>
<b>Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse</b>	<b>28 142</b>	<b>21 418</b>

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 2022 ja 31. detsember 2021.

Emaettevõtte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 31. detsember 2022 seisuga on Emaettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2021: sama). Emaettevõttel on ka tingimuslik võimalus jaotada sissemakseid omakapitali kogusummas 78,4 miljonit eurot tulumaksuvabalt. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendidena välja maksta on 30,7 miljonit eurot.

Lähitulevikus ei ole planeeritud tütarettevõtetest dividende jaotada.

## Lisa 27. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta

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

### Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	(56 687 954 x 366/366)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	(56 687 954 x 365/365)	=56 687 954

### Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2022	13 452 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,24 eurot
2021	33 872 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,60 eurot

### Indikatiivne kahjum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondades:

2021	-4 115 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,07 eurot
------	--

## Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütaretevõtete 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 aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond”), nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

### Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2022	2021
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	8	13
Saadud laenud	0	0
Arvestatud intressikulud	0	8
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	0	10
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	892	912
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	196	337
Tasutud intresse	794	746
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad*	650	1 733
Kaupade/ teenuste soetamine	0	161

\*Sisaldab kõikide tütaretevõtete nõukogude ning juhatuste liikmete tasusid, mitte ainult Grupi juhtkonna tasusid nagu on välja toodud tasustamise aruandes.

Ettevõtte avaldab infot vahetusvõlakirjade lunastamise ja nendelt intresside arvestuse/ tasumise kohta kuna enamus võlakirjade omanikke on ka Ettevõtte aktsionäride hulgas.

### Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised nõuded		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	2 000	0
<b>Kokku</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>

2022. aastal kaalus Ettevõtte võimalust osta PK Sicily SPA osalus seotud osapoolelt. Et kindlustada ostuvõimalust ja broneerida aktsiad, tegi Ettevõtte müüjale ettemaksu summas 2 miljonit eurot. Ettevõtte viis läbi *due diligence*'i hindamaks tehingust saadavat kasu ning 2023. aastal otsustas hotelliettevõtte osalust mitte osta. Vastavalt eellepingule on müüja kohustatud ettemakse tagastama hiljemalt kolme aasta jooksul. Ettevõttel on õigus teise järgu hüpoteegile kinnistu vastu nõude kindlustamiseks. Peale bilansipäeva on tagasi makstud 500 tuhat eurot ning ülejäänud ettemakse peaks laekuma hiljemalt 1 juuliks 2023.

Grupp on konsolideerimisgruppi kuuluvatele seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

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

Osalused Ettevõttes	31.12.2022	31.12.2021
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	49,63%	49,59%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,05%	0,05%
Juhatuse liikmed ja nende sugulased	0%	0,50%

31. detsember 2022 seisuga omab nõukogu liige Emanuele Bozzone koos lähikondsetega 357 000 Ettevõtte tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega kokku 999 600 eurot.

Suuraktsionär on teavitanud Ettevõtet, et 2022. aasta oktoobris sõlmis ta vastloodud prantsuse ettevõttega Preatoni Group lepingu, mille alusel teeb sisemakse uude ettevõttesse talle kuuluvate Ettevõtte aktsiatega. Suuraktsionär on ka prantsusmaa ettevõttes suuraktsionär. Füüsiliselt ei ole aktsiaid võõrandatud. Suuraktsionäri osalus jääb alla 50%, kuid prantsusmaa ettevõtte leiab, et ta on omandanud kontrolli Grupi üle ja konsolideerib Grupi finantsaruandeid alates 2022. aasta juulist.

## Lisa 29. Riskide juhtimine

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

### Finantsriskid

Finantsvarad tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Raha	10 589	9 626
Lühiajalised nõuded	1 019	802
Pikaajalised nõuded	2 016	21
<b>Kokku</b>	<b>13 624</b>	<b>10 449</b>

Finantsvarade hulka kuuluvad raha ja pangakontod ning lühi- ja pikaajalised nõuded.

**Finantskohustused**

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised võlakohustused	173	3 955
Lühiajalised võlad tarnijatele	4 626	7 988
Pikaajalised võlakohustused	38 184	46 455
Pikaajalised võlad tarnijatele	0	20
<b>Kokku</b>	<b>42 983</b>	<b>58 428</b>

Finantskohustuste hulka kuuluvad laenud, konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad, võlad hankijatele. Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“.

**Intressirisk**

Intressirisk realiseerub kui finantskulud kasvavad intressimäärade kasvamise tõttu. Gruppi ohustavad intressiriskid, kui kontserni ettevõtted on saanud laenusid nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga. Intressiriski juhitakse rakendades mõistlikku proportsiooni fikseeritud ja ujuva intressimäärade laenude osakaalus. Intressirisk kaasneb peamiselt Grupi pikaajaliste võlakohustustega. Grupi ettevõtete poolt võetud laenude intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil. Intressirisk tuleneb Euribori ja keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutavad Grupi intressikulusid. Intressiriski maandamiseks on finantsinstrumente kasutatud minimaalselt.

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Fikseeritud intressimääraga kohustused	38 357	41 801
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	0	8 610

2022. aasta lõpu seisuga puudub Grupil Euriborist ja ujuvintressist tingitud intressirisk, kuna puuduvad muutuva intressiga kohustused. Uute arendusprojektide puhul hindab Grupp intressiriski vastavalt laenukohustustele ning turuolukorrale ning võtab kasutusele intressiriski maandamise meetmed vastavalt vajadusele.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2022 oli Grupil 10,6 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2021: 9,6 miljonit eurot). Euribori tõusu tõttu ei näe Ettevõtte täiendavaid riske, mis tuleneksid negatiivsetest intressimääradest.

**Valuutarisk**

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



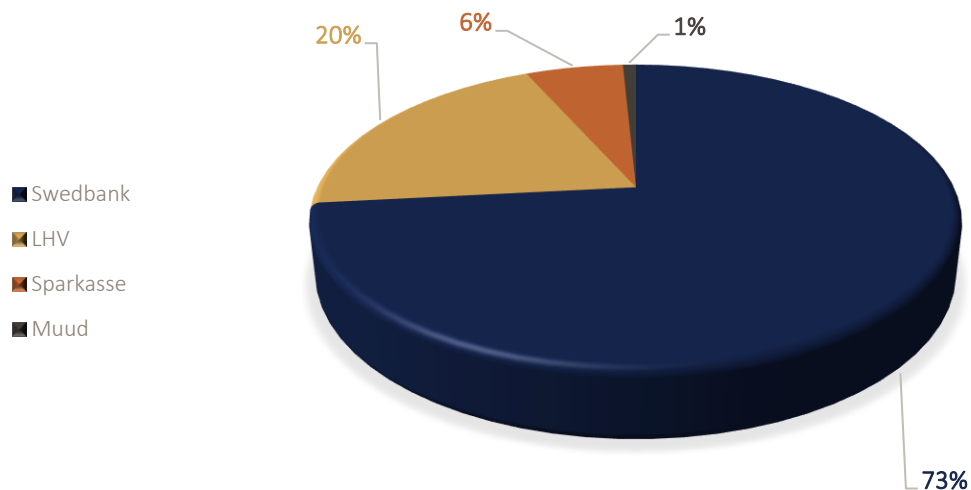
Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustused on valdavas osas eurodes ning enamuse Grupi tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

### Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui koostööpartner ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees.

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhusid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks. 2022. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. Hetkel on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: Swedbank, Luminor, LHV, Nordea, Kölner Banken ja Sparkasse. 31. detsember 2022 seisuga on jagunemine pankade vahel järgmine:



### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusriski kontrolli all säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisu ning tasakaalustades finantsvarade ja – kohustuste tähtaegade tingimusi. Seisuga 31. detsember 2022 on Grupi käibekapital positiivne ja käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 7,1 korda (31.12.2021: 2,7 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	Kohustuste tasumine			31.12.2021	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Laenud	469	63	250	156	14 189	4 862	8 774	553
Kapitalirendid	265	110	155	0	219	122	97	0
Konverteeritavad võlakirjad	0	0	0	0	212	212	0	0
Tagamata võlakirjad	10 888	775	10 114	0	11 882	775	11 107	0
Tagatud võlakirjad	30 755	2 280	28 475	0	32 202	2 280	29 922	0
Võlad tarnijatele	809	809	0	0	1 498	1 498	0	0
Muud võlad	3 465	2 290	1 175	0	18 394	17 193	1 201	0
<b>Kokku</b>	<b>46 651</b>	<b>6 326</b>	<b>40 169</b>	<b>156</b>	<b>78 596</b>	<b>26 942</b>	<b>51 102</b>	<b>553</b>

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	Kohustuste tasumine			31.12.2021	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Laenud	63	0	16	47	4 862	0	0	4 862
Kapitalirendid	110	9	18	83	122	10	20	92
Konverteeritavad võlakirjad	0	0	0	0	212	38	0	174
Mitte-konverteeritavad	775	387	0	387	775	387	0	387
Tagatud võlakirjad	2 280	0	1 140	1 140	2 280	0	1 140	1 140
<b>Kokku</b>	<b>3 228</b>	<b>396</b>	<b>1 174</b>	<b>1 6157</b>	<b>8 251</b>	<b>435</b>	<b>1 160</b>	<b>6 656</b>

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud.

### Õiglase väärtus

Grupi juhtkonna hinnangul 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali suhe koguvaradesse	53,7%	36,9%
Kohustuste suhe koguvaradesse	46,3%	63,1%
Pikaajalise võla suhe koguvaradesse	39,7%	41,1%

Grupp püüab järgida konservatiivset rahastamise poliitikat. 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 krediitvõimekust laenuandjate ees.

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

Väliskapitali kaasamisel eelistatakse kõigepealt pikaajalisi partnereid, eeldusel, et nende pakkumised on Ettevõttele kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse Ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse igapäevaseid pangaoperatsioone.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui ½ registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab grupi emaettevõtte omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtte konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses leitud tütarettevõtete raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 31 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

## Lisa 30. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2021 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga

Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes otsustas kaebuse menetlusse võtta ning andis AS Pro Kapital Eestile õiguse omapoolne seisukoht esitada, mida ettevõtte ka 6. oktoobril 2020 tegi. 24. märtsil 2021 tegi Riigikohus oma otsuse, toetades Maa-ameti seisukohta ja lükates tagasi AS-i Pro Kapital Eesti nõude. Riigikohus jõudis järeldusele, et AS Pro Kapital Eesti pole kunagi olnud veekatastriüksuse omanik. See juhtum on nüüd lõpetatud ja AS Pro Kapital Eesti saab taotleda riigilt hüvitist ainult ebaseadusliku vee-ala eraldamise eest, mis ei oleks tohtinud kunagi ettevõttele kuuluda.

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-i Pro Kapital Eesti tuleb esitada muudetud kaebus 15. aprilliks 2021. Täiendavate tõendite kogumiseks taotles AS Pro Kapital Eesti tähtaja pikendamist kuni 30. aprill 2021 ja esitas nõutavad dokumendid õigeaegselt. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 01. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021. Maa-Amet on asunud seisukohale, et kuna ühing oleks pidanud vaidlustama varem ja ei teinud seda 10-aastase aegumistähtaja jooksul, siis kohus peaks haldusasja menetluse lõpetama; ning kuna ühing ei ole kunagi olnud veeala omanik, siis selle alaga seonduvate kulude (müügihind, notaritasu, riigilõiv, maamaks) kandmine ei riku ühingu subjektiivseid õigusi. 05. juuli 2021 Tallinna Halduskohtu määrusega kohtuasi lõpetati kaebetähtaja ületamise tõttu ning kohus kaebetähtaega ei ennistanud. 22. juulil 2021 ühing esitas määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, taotledes kaebetähtaja ennistamist, kuivõrd esmakordselt sai ühing oma õiguste rikkumisest (ja sellega kaasnevast kahjust) teada alles Maa-Ameti 27. juuni 2018 otsusega, millega keelduti kinnistu jagamisel osa maa-alast katastrisse registreerimast. Maa-Amet vastas kohtule 10. augustil 2021, jäädes oma seisukohtade juurde ning Tallinna Ringkonnakohus jättis määruskaebuse rahuldamata. 22. septembril 2021 esitas AS Pro Kapital Eesti Tallinna Ringkonnakohtu 07. septembri 2021 kohtumääruse peale määruskaebuse Riigikohtule. Jaanuaris 2022 otsustas Riigikohus määruskaebuse menetlusse võtta. 14. veebruaril 2022 esitas AS Pro Kapital Eesti täiendavad seisukohad Riigikohtule.

Riigikohus oma 11. oktoobri 2022 kohtulahendiga ennistas AS Pro Kapital Eesti kaebuse esitamise tähtaja ja saatis asja uueks arutamiseks Tallinna Halduskohtule. Riigikohtu lahend tähendab seda, et pooled ei vaidle enam kaebetähtaja üle ning edasine vaidlus tuleb eeskätt kahju suuruse ja tõendatuse üle. 16. jaanuaril 2023 toimus Tallinna Halduskohtus eelistung Pro Kapital Eesti AS-i kahjunõudes Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) vastu. Kohus andis pooltele aega esitada omapoolseid täiendavaid seisukohti hiljemalt 28 veebruariks 2023. Kui pooled asuvad kompromiss-läbirääkimisi pidama, siis on kohus valmis viidatud tähtaega pikendama.

## Lisa 31. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

### Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	65	848
Lühiajalised nõuded	6 245	6 148
<b>Käibevara kokku</b>	<b>6 310</b>	<b>6 996</b>
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	32 503	29 165
Pikaajalised nõuded	16 375	16 953
Immateriaalne põhivara	3	5
<b>Põhivara kokku</b>	<b>48 881</b>	<b>46 123</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>55 191</b>	<b>53 119</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	39 422	36 451
Lühiajalised võlad	1 489	2 445
Maksuvõlad	58	55
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>40 969</b>	<b>38 951</b>
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	37 623	37 248
Pikaajalised võlad	65 320	57 650
Muud pikaajalised võlad	39	33
<b>Pikaajalised kohustused</b>	<b>102 982</b>	<b>94 931</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>143 950</b>	<b>133 882</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurs	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 134
Akumuleerunud kahjum	-106 892	-98 896
<b>Omakapital kokku</b>	<b>-88 759</b>	<b>-80 763</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>55 191</b>	<b>53 119</b>

## Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2022	2021
Äritulu		
Müügitulu	805	749
<b>Brutokasum</b>	<b>805</b>	<b>749</b>
Turustuskulud	-7	-6
Üldhalduskulud	-2 614	-2 742
Muud ärikuulud	-2	-21
<b>Ärikahjum</b>	<b>-1 818</b>	<b>-2 020</b>
Finantstulud- ja kulud		
Intressitulud	597	575
Intressikulud	-6 775	-6 509
Muud finantskulud	0	-30
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>	<b>-7 996</b>	<b>-7 984</b>
<b>Muu koondkasum</b>		
Muu koondkasum	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkahjum kokku</b>	<b>-7 996</b>	<b>-7 996</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste perioodide kahjum	Aruande- perioodi kahjum	Kokku
<b>01.01.2021</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>-83 626</b>	<b>-7 286</b>	<b>-72 779</b>
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-7 984	-7 984
Muu koonkasum	0	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkahjum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 984</b>	<b>-7 984</b>
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-7 286	7 286	0
<b>31.12.2021</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>-90 912</b>	<b>-7 984</b>	<b>-80 763</b>
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	152 771
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>-90 912</b>	<b>-7 984</b>	<b>42 843</b>
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-7 996	-7 996
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
<b>Aruandeperioodi koondkahjum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 996</b>	<b>-7 996</b>
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-7 984	-7 984	0
<b>31.12.2022</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>-98 896</b>	<b>-7 996</b>	<b>-88 759</b>
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-32 503
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	176 585
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>55 323</b>

## Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2022	2021
<b>Põhitegevuse rahavood</b>		
Aruandeperioodi kahjum	-7 997	-7 984
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	5	5
Intressitulud ja –kulud (neto)	6 178	5 963
Valuutakursi muutus	-1	1
Nõuete ja ettemaksete muutus	-1 942	-37
Kohustuste ja ettemaksete muutus	-838	575
Provisjonide muutus	5	-15
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>	<b>-4 590</b>	<b>-1 492</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavood</b>		
Antud laenud	-6 408	-740
Maksed tütarettevõtete osakapitali	-350	0
Antud laenude tagasimaksed	6 440	350
Saadud intressid	-3	0
<b>Investeeringustegevuse rahavood kokku</b>	<b>-321</b>	<b>-390</b>
<b>Finantseerimistegevuse rahavood</b>		
Lunastatud vahetusvõlakirjad	-196	-337
Saadud laenud	12 148	6 108
Laenude tagasimaksed	-4 425	0
Makstud intressid	-3 399	-3 223
<b>Finantseerimistegevuse rahavood kokku</b>	<b>4 128</b>	<b>2 548</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-783</b>	<b>666</b>
Raha aruandeperioodi alguses	848	182
Raha aruandeperioodi lõpus	65	848

## Lisa 32. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31. Märtsil 2020 esitas T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse operaatorfirma AS Tallinna Moekombinaat (TMK) Harju maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldades võlakoorem ja parandada TMK kasumlikkust. 3. Aprillil 2020 algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. Lähtuvalt ekspertide arvamusest, pidi kohus tegema otsuse saneerimiskava heaks kiitmise osas. 14. augustil 2020 lõpetas kohus TMK saneerimismenetluse ja tuvastas, et AS Tallinna Moekombinaat olevat lõplikult maksejõuetu. AS Tallinna Moekombinaat ei nõustunud Maakohtu otsusega ja vaidlustas saneerimismenetluse lõpetamise. 29. jaanuaril otsustas Ringkonnakohus jätta rahuldamata AS Tallinna Moekombinaat ja ettevõtte kolme võlausaldaja – Elkoral OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohtu määrus lõpetada saneerimismenetlus. 15. veebruaril 2021 vaidlustas TMK nimetatud määruse ning esitas määruskaebuse Eesti Vabariigi Riigikohtule. 26. aprillil 2021 otsustas Riigikohus jätta AS Tallinna Moekombinaat määruskaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetluseta ei olnud TMK võimeline oma kohustusi täitma ning muutus püsivalt maksejõuetuks.

2.juunil 2021 kuulutati välja AS Tallinna Moekombinaat pankrot ning Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Selle tulemusena lõpetati T1 Mall of Tallinn operaatorfirma kajastamine Ettevõtte finantsaruannetes ning sellega seotud tegevusi loetakse lõpetatud tegevusvaldkondadeks. Kuna tütarettevõtte netovarad seisuga 2. juuni 2021 olid negatiivsed, hindab Grupp finantsvarade õiglaseks väärtuseks 0. Täiendavaid tütarettevõttega seotud tulusid ega kulusid ei ole ette näha.

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade osas kirjeldab võrdlusperioodi. 2022. aastal ei ole lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud tegevusi kajastatud.



## Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

31.12.2022

02.06.2021

### LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD

#### VARAD

##### Käibevara

Raha ja pangakontod	0	182
Lühiajalised nõuded	0	432
Varud	0	51

**Käibevara kokku** 0 666

##### Põhivara

Pikaajalised nõuded	0	3 823
Materiaalne põhivara	0	40
Kinnisvarainvesteeringud	0	62 813
Immateriaalne põhivara	0	12

**Põhivara kokku** 0 66 689

**VARAD KOKKU** 0 67 354

#### KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

##### Lühiajalised kohustused

Lühiajalised laenud	0	75 381
Muud lühiajalised võlad	0	2 408
Saadud ettemaksed	0	1
Võlad tarnijatele	0	20 684
Maksuvõlad	0	41

**Lühiajalised kohustused kokku** 0 98 512

##### Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud	0	8
Pikaajalised võlad	0	24 944
Pikaajalised eraldised	0	68

**Pikaajalised kohustused** 0 25 020

**Kohustused kokku** 0 123 534

**Lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud netovarad** 0 -57 322

##### Omakapital

Aksiakapital nimiväärtuses	0	12 829
Ülekurss	0	1 541
Kohustuslik reservkapital	0	855
Akumuleerunud kahjum	0	-71 405

**Omakapital kokku** 0 -56 180

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU** 0 67 354

## Kasumiaruanne

Tuhandetes eurodes	2022	2021
<b>LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD</b>		
<b>Äritulud</b>		
Müügitulu	0	1 735
Müüdud kaupade kulu	0	-887
<b>Brutokasum</b>	<b>0</b>	<b>848</b>
Turustuskulud	0	-1
Üldhalduskulud	0	-415
Muud äritulud	0	60
Muud ärikulud	0	-185
<b>Ärikasum</b>	<b>0</b>	<b>307</b>
Finantskulud	0	-4 422
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>	<b>0</b>	<b>-4 115</b>
<b>Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest</b>	<b>0</b>	<b>-4 115</b>
Kahjum aktsia kohta (eurodes)	0	-0.07

## Rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	2022	2021
<b>LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD</b>		
<b>Põhitegevuse rahavood</b>		
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	-4 115
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	0	15
Finantstulud ja -kulud	0	4 993
Muud mitterahalised muutused	0	1 543
Muutused lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes	0	4 069
Muutused kohustustes ja ettemaksetes	0	-5 829
Muutused varudes	0	52
Muutused eraldistes	0	-119
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>	<b>0</b>	<b>609</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-1
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	0	-23
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Kapitalirendi tagasimaksed	0	-23
Makstud intressid	0	-572
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>0</b>	<b>-594</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	192
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	182

## Lisa 33. Bilansipäeva järgsed sündmused

Viimased aastad on pakkunud meile kõigile üsna palju väljakutseid - ebatavaline terviseohtu kandev olukord oli niigi ekstreemne, kuid sõja algus Euroopas oli sellest veel hullem. Sellistel ebastabiilsetel aegadel säilitab Ettevõtte oma tegevuses konservatiivset lähenemist. Arvestades uute elamuarenduste algust, jätkab AS Pro Kapital Grupp nii Baltikumi kui maailma majanduse olukorra jälgimist ning on valmis vajadusel arenduste plaane kuni olukorra stabiliseerimiseni peatama. Et kindlustada oma töötajate ning partnerite tervist ning heaolu, on meie töötajad valmis tegema kaugtööd ning on kättesaadavad nii e-posti kui telefoni teel. Me oleme üle vaadanud ning vähendanud oma püsi- ning muutuvkulud ning planeerime täiendavaid korrigeerimisi, kui see osutub tulevikus vajalikuks. Kuigi maailmamajandus on praegusest olukorrast oluliselt mõjutatud, on AS Pro Kapital Grupp ärimudel pikaajalise vaatega. Hindame regulaarselt riske ning püüame vähendada väliste tegurite mõju oma eesmärkide saavutamisele.

26. aprillil 2022 allkirjastas AS Pro Kapital Grupp eellepingu 100% P.K. Sicily S.P.A. aktsiate ostuks, mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily. Selle lepinguga reserveeris AS Pro Kapital Grupp endale õigused osta 100% aktsiatest. Algatati ja viidi läbi finantsiline ja juriidiline *due diligence*. Jaanuaris 2023 otsustas Ettevõtte juhtkond ostuga edasi mitte minna ning edastas vastavasisulise teate tähtitud postiga müüjale, teatega ostutehingu mitte toimumisest ning nõudega tehtud ettemaksu tagastamiseks. Tänapäevaks on laekunud veerand ettemaksust ja ülejäänud osa lubas ostja tagastada hiljemalt 1. juuliks 2023.

# Juhatus ja nõukogu allkirjad 2022 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2022. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Edoardo Preatoni

Juhatusesimees

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nõukogu on juhatuse 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

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Petri Olkinuora

Nõukogu liige

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Oscar Crameri

Nõukogu liige

*/allkirjastatud digitaalselt/*



Ernst & Young Baltic AS  
Rävala 4  
10143 Tallinn  
Eesti  
Tel.: +372 611 4610  
Faks.: +372 611 4611  
Tallinn@ee.ey.com  
www.ey.com/et\_ee

Ärregistri kood 10877299  
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS  
Rävala 4  
10143 Tallinn  
Estonia  
Phone.: +372 611 4610  
Fax.: +372 611 4611  
Tallinn@ee.ey.com  
www.ey.com/en\_ee

Code of legal entity 10877299  
VAT payer code EE 100770654

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

### AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele

#### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

##### **Arvamus**

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

##### **Arvamuse alus**

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

##### **Peamised auditi asjaolud**

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt meie käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. Järgnevalt on kirjeldatud põhjalikumalt, kuidas konkreetseid asjaolusid auditi kontekstis käsitleti.

Oleme täitnud kõik meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“ kirjeldatud kohustused, k.a alltoodud asjaolude käsitlemisel. Seega teostasime auditi käigus ka auditiprotseduurid vastuseks meie hinnangu kohaselt leitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande olulise väärkajastamise riskidele. Meie poolt teostatud auditiprotseduuride, sh alltoodud asjaolude käsitlemiseks teostatud protseduuride, tulemused on aluseks meie vandeauditori aruandele käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.



Building a better  
working world

Peamine auditi asjaolu	Kuidas konkreetset asjaolu auditi kontekstis käsitleti
<p><b>Kinnisvarainvesteeringute hindamine</b></p> <p>2022. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni õiglasel väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 45,6 mln eurot, mis moodustas 45% kontserni koguvaradest.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute hindamine ja raamatupidamislikud põhimõtted on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande oluliste arvestuspõhimõtete peatükkides 3.9 ja 3.13. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused seoses kinnisvarainvesteeringutega on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 4 ja 12.</p> <p>Kõnealused kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse nende õiglasel väärtuses, tuginedes sõltumatutele välishindamistele.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmine on olulisel määral hinnanguline, sõltudes muu hulgas näiteks sellistest teguritest nagu konkreetse vara olemus, asukoht ja väljavaade. Ka väike korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatavates eeldustes võib tähendada olulisi muutusi raamatupidamise aastaaruandes.</p> <p>Kuna kõnealused varad moodustavad sedavõrd olulise osa bilansimahust ning nende hindamisega on seotud oluline ebakindlus, peame kinnisvarainvesteeringute hindamist üheks peamiseks auditi asjaoluks.</p>	<p><b>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist:</li><li>▶ Tegime endale selgeks protsessi (sh eeldused ja meetodid), mida juhtkond kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutas.</li><li>▶ Kaasasime hindamisspetsialistid, kes aitasid meil hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kontrollimaks hindamisaktide koostamisel rakendatud meetodika ja sisendite asjakohasust.</li><li>▶ Hindasime kontserni juhtkonna valitud professionaalsete hindajate kompetentsi ja sõltumatust. Lisaks hindasime juhtkonna poolt hindajatele kinnisvara kohta esitatud andmete õigsust ning kontrollisime hindamismudelite ja kasutatud prognooside matemaatilist täpsust.</li><li>▶ Arutasime professionaalsete hindajatega peamisi eeldusi ja hinnangulisi valdkondi (nagu näiteks võrreldavate tehingute valik ja neile tehtud korrigeerimised, bruto ehituspinna hinnangud jne) ning saime aru nende lähenemisviisist kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamisel.</li><li>▶ Hindasime, kas välise hindamise tulemus jääb meie poolt aktsepteeritavasse vahemikku, võttes arvesse ka alternatiivseid eelduseid ja hindamismeetodeid.</li><li>▶ Võrdlesime hindamisaktides toodud väärtusi kajastatud summadega.</li></ul> <p>Samuti hindasime ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust ja täielikkust (lisa 12).</p>

### Muu informatsioon

Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust, 2022. aasta kokkuvõtet, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet, hea ühingujuhtimise tava aruannet, tasustamisaruannet ja juhatuse deklaratsiooni, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust, välja arvatud nagu allpool toodud.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknub konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Seda sõltumatut vandeaudiitori aruannet saab kasutada üksnes originaaldokumentiga, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .xhtml formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).



**Building a better  
working world**

Lisaks oleme vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele kohustatud kaaluma ka seda, kas tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> nõuetega.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- ▶ tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- ▶ tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele;
- ▶ tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> nõuetega.

#### ***Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas***

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

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

#### ***Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga***

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- ▶ teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- ▶ omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- ▶ hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- ▶ teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

Seda sõltumatu vandeauditori aruannet saab kasutada üksnes originaaldokumentidena, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .xhtml formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).





**Building a better  
working world**

- ▶ hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- ▶ hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditoriarvamuse eest.

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

Me esitame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ning nende olemasolul ka ohtude kõrvaldamiseks astunud sammude või rakendatud kaitsemehhanismide kohta.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

## **Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta**

### **1. Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele**

Allkirjastatud lepingu kohaselt on meid tellitud kontserni juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Euroopa ühtses elektroonilises aruandlusvormingus koostatud kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande (konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming), mis sisaldub failis nimega "asprokapitalgrupp-2022-12-31-et.zip" (sha-256-checksum: 24b099a14d2b5683bba13cee2a1823cbe3e5c83ef668f760452fe2f6d4a7377d), vastavust kohalduvatele nõuetele.

### **Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid**

Kontserni juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingut, et tagada vastavus komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus), artiklite 3 ja 4 nõuetele. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingule kohalduvad nõuded on sätestatud ESEF-i määruuses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingu kohaldamise aluse ning on meie hinnangul asjakohased kriteeriumid põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte tegemiseks.

### **Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused**

Kontserni juhtkond vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid iXBRL-märgistusi ESEF-i taksonoomias ning looma, rakendama ja hoidma sisekontrolle, mis võimaldaks koostada ESEF-i vormingus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande nii, et seal ei esineks olulisi mittevastavusi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest, mis hõlmab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist ühtses elektroonilises aruandlusvormingus vastavalt kohalduvatele nõuetele.

Seda sõltumatut vandeaudiitori aruannet saab kasutada üksnes originaaldokumentidiga, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .html formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).



**Building a better  
working world**

### **Audiitori kohustused**

Meie kohustuseks avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõtte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistes osades ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE 3000 (EE) (muudetud)). See standard nõuab, et me oleksime vastavuses eetikanõuetega ning kavandaksime ja viiksime protseduurid läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistes osades kohaldatavatele nõuetele.

Põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtu käigus olulise väärkajastamise (olulise nõuetele mittevastavuse) eksisteerimisel see alati avastatakse.

### **Kvaliteedikontroll**

Me rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

### **Läbiviidud protseduuride kokkuvõtte**

Meie kavandatud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistes osades kohalduvatele nõuetele ning seal ei esine olulisi vigu ega puudusi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- ▶ arusaama loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingu rakendamisel, sealhulgas XHTML-vormingu koostamisel ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamisel;
- ▶ kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- ▶ iXBRL-märgistuskeele abil märgistatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud ühtse elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- ▶ kontserni poolt ESEF-i taksonoomiast valitud iXBRL-märgistuste kasutamise ja sobiva taksonoomiaelemendi mitteleidmisel loodud laienduselementide asjakohasuse hindamine;
- ▶ ESEF-i taksonoomia laienduselementide kinnistamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on kokkuvõtte tegemiseks piisav ja asjakohane.

### **Kokkuvõtte**

Meie arvates vastab 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming kõigis olulistes osades ESEF-i määrusele.

## **2. Muud vandeaudiitori aruande nõuded vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 537/2014**

### **Audiitori ametisse nimetamine ja tunnustamine**

Esmakordselt nimetati meid AS-i Pro Kapital Grupp kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaastaks vastavalt aktsionäride üldkoosoleku 7. juuli 2021 otsusele. Aktsionäride üldkoosoleku 21. juuni 2022 otsusega määrati meid läbi viima kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditit. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood on 2 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2021 kuni 31. detsember 2022.

Seda sõltumatu vandeaudiitori aruannet saab kasutada üksnes originaaldokumentidiga, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .xhtml formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).



**Building a better  
working world**

***Vastavus auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele***

Meie käesolevas aruandes toodud aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatava täiendava aruandega, mis on esitatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklile 11 käesoleva aruandega samal kuupäeval.

***Auditivälised teenused***

Kinnitame, et meile teadaolevalt on kontsernile osutatud teenused kooskõlas asjakohaste seaduste ja regulatsioonidega ning nende näol ei ole tegemist Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1 nimetatud keelatud auditiväliste teenustega.

Peale konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise ja kindlustandva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitlusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu nõuetele ei ole me kontsernile muid teenuseid osutanud.

Tallinn, 5. aprill 2023

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Olesia Abramova  
Vandeauditiitori number 561  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kärt Viilup  
Vandeauditiitori number 712

## Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 13 452 miljonit eurot jaotamata kasumi hulka.