

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2023

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2023
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2023
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

Sisukord

Ettevõttest	4
Arendusprojektid	4
Meie visioon ja missioon	9
Meie väärtused	9
2023. aasta kokkuvõte	10
Olulisemad finantsnäitajad	10
Juhatuse esimehe pöördumine	13
Tegevusaruanne	16
Juhtimine	16
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas	16
Vastutustundlik kinnisvaraarendus	18
Meeskond	20
Kliendikogemus	22
Ühiskondlik panus	23
Riskide juhtimine	23
Strateegia ja eesmärgid 2024. aastaks	27
Segmendid	28
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	32
Aktsiad ja aktsionärid	33
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	39
Tasustamise aruanne	51
Juhatuse deklaratsioon	52
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	53
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	53
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne	54
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	55
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	56
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	57
Lisa 1. Üldine informatsioon	57
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine	58
Lisa 3. Materiaalsed arvestuspõhimõtted	59
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused	73
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted	75
Lisa 6. Segmendiaruandlus	75
Lisa 7. Raha	77

Lisa 8. Lühiajalised nõuded	77
Lisa 9. Varud.....	78
Lisa 10. Pikaajalised nõuded	79
Lisa 11. Materiaalne põhivara	79
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud	81
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused	85
Lisa 14. Lühiajalised võlad	85
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused	86
Lisa 16. Ostjate ettemaksud	86
Lisa 17. Laenud ja arvelduskrediidid	87
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad	87
Lisa 19. Tagatised ja panditud varad	89
Lisa 20. Aktsiakapital ja reservid	90
Lisa 21. Müügitulu.....	91
Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	92
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud	92
Lisa 24. Muud äritulud ja -kulud.....	93
Lisa 25. Finantstulud ja -kulud.....	93
Lisa 26. Tulumaks	94
Lisa 27. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.....	96
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega	97
Lisa 29. Riskide juhtimine.....	98
Lisa 30. Kohtuvaidlused.....	103
Lisa 31. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	104
Lisa 32. Bilansipäeva järgsed sündmused	107
Juhatuse allkirjad 2023 konsolideeritud majandusaasta aruandele	108
Nõukogu heakskiit 2023 konsolideeritud majandusaasta aruandele	109
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	110
Kasumi jaotamise ettepanek	116

Ettevõtte

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“) on Baltikumi üks vanimaid kinnisvaraarenduse ettevõtteid, kes arendab, haldab või projekteerib samaaegselt kaheksat pikaajalist ning suuremahulist projekti parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

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 keskmesse kvaliteedi ning vastutuse. Seetõttu oleme kõigi arendustega algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame tagada erakordsete elukeskkondade loomist, kus inimesed end hästi tunnevad.

AS Pro Kapital Grupp on aktsiaselts, mille alaline ja registreeritud asukoht on Sõjakooli 11, 10316 Tallinn, Eesti Vabariik. AS Pro Kapital Grupp on alates asustamisest säilitanud oma nime. Ettevõtte põhitegevused, mis toimuvad peamiselt Eesti Vabariigis, hõlmavad kinnisvara ostu ja müüki, kinnisvara renti ja opereerimist, selle haldamist ning hotellitegevust. Vaatamata alla 50%-lisele osalusele AS Pro Kapital Grupp'is, peab Prantsusmaal registreeritud ettevõtte Preatoni Group end Pro Kapital Grupp'i emaettevõtteks.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ning 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 (müügiks)
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 kogupinnaga ligi 18,5 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

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 mitmekülgeid 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 on majades spetsiaalsed pesuruumid. Tänapäevaks on Kindrali Majade kolm hoonet valminud ja kõik korterid üleantud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina järgmise etapi Uus-Kindrali jaoks. 2023. aasta lõpus alustasime järgmise etapi broneerimislepingute sõlmimist ning ehitustegevusega 2024. aasta märtsis.

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 kõik korterid ning äripinnad ostjatele üle antud. Viimase, neljast hoonest koosneva, kokku 146 korteriga, etapi ehitamist alustati 2023. aastal ning neljanda kvartali lõpuks oli sõlmitud võlaõiguslikud lepingud kokku 52 korterile 146-st, mis moodustab 35,6% kogumahust.

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 Riia lossile. 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. Täna on saadud ehitusluba.

Ettevõtte on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa kuna soovime keskenduda pigem meie põhi arengusuunale, milleks on elamukinnisvara arendamine. Alustasime müügitegevusega 2023. aastal ning eesmärgiks on müük 2024. aasta jooksul lõpule viia.

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.

Täna on ehitusluba saadud ning oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea kui turuolukord on selliseks suureks ja ambitsioonikaks projektiks sobiv.

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 barokkstiilist 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. 2023. aasta septembris alustasime järgmise etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega.

Naugarduko Vilniuses

Märkimisväärse potentsiaaliga kinnistu, mis rikastab meie eksklusiivset elamuarenduste portfelli asub Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänava mäe serval, pakkudes võrratuid panoraamvaateid Vilniuse vanalinnale. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai Attico elamukvartaliga. Kinnistu suurepärase asukoht, kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste vahetus läheduses, muudab selle eriti atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.



Parkhotel Kurhaus

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



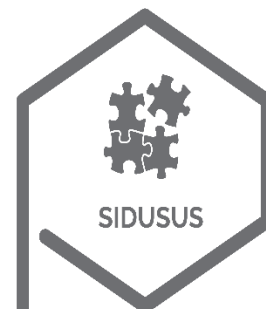
Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.



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.

2023. aasta kokkuvõte

Olulisemad finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumi/kahjumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
Müügitulu	23 021	65 654
Brutokasum	7 028	16 965
EBITDA ¹	3 391	18 063
Kasum põhitegevusest	2 963	17 657
EBT ¹	-898	13 449
Puhaskasum	-900	13 452
Brutorentaablus ¹	30,5%	25,8%
EBITDA ¹	14,7%	27,5%
Ärimentaablus ¹	12,9%	26,9%
EBT ¹	-3,9%	20,5%
Puhasrentaablus ¹	-3,9%	20,5%
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS) ¹	-0,02	0,24
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	1,10	0,61
P/E suhe ¹	-68,97	2,57

2023. aastal oli Ettevõtte käive 23,0 miljonit eurot, mis vähenes 42,7 miljoni euro võrra (65%) võrreldes eelneva perioodiga (2022: 65,7 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. 2023. aastal müügitulu vähenes kuna Kindrali Majades ja Kalaranna Kvartalis Tallinnas müüdi ja anti enamus kortereid üle 2022. aastal ning viimased ühikud 2023. aastal. Olles alustanud Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitusega 2023. aastal, antakse uued korterid klientidele üle kõige varasemalt 2024. aasta lõpul, mil kajastatakse ka müügitulu. Seetõttu vähenes ka Ettevõtte brutokasum 10 miljoni euro võrra.

Kontserni kasum põhitegevusest oli 3,0 miljonit eurot, mis on 14,7 miljoni euro võrra vähem kui 2022. aastal.

¹ Alternatiivsete Tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Varad kokku	107 237	101 256
Käibevara	54 307	45 832
Põhivara	50 595	55 424
Kohustused kokku	52 814	45 933
Lühiajalised kohustused	38 881	6 574
Pikaajalised kohustused	13 933	39 359
Omakapital	54 423	55 323

Ettevõtte käibevarade ja kohustuste suurenemist on mõjutanud Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitustööde algus.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
Rahavood põhitegevusest	9 087	17 971
Rahavood investeerimistegevusest	-2 964	-455
Rahavood finantseerimistegevusest	353	-16 553
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 476	963

2023. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 6,5 miljonit eurot (2022: 963 tuhat eurot). Põhitegevusest kaasati 9,1 miljonit eurot (2022: 18,0 miljonit eurot). Investeerimistegevusse suunati 3 miljonit eurot (2022: 455 tuhat eurot). Finantseerimistegevusest kaasati 353 tuhat eurot (2022: suunati 16,6 miljonit eurot). Aruandeperioodil kaasati täiendavaid laenusid summas 4,0 miljonit eurot, tagastati laenusid summas 63 tuhat eurot ning tasuti intresse kokku 3,4 miljonit eurot.

Finantsnäitajad

	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali osakaal ¹	50,8%	54,6%
Võla ja omakapitali suhe ¹	77,9%	69,9%
Netovõla ja kapitali suhe ¹	31,8%	33,7%
Võla ja EBITDA suhe ¹	12,5	2,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja ¹	1,4	7,0
Varade tootlus ¹	-0,9%	12,4%
Omakapitali tootlus ¹	-1,6%	27,4%

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

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	Aksia sulgemisind/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)/(intressi kandvad kohustused- raha +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)

Juhatuse esimehe pöördumine

Kinnisvaraarendus

Tallinnas on otsus alustada Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehitamisega osutunud õigeks. Meenutuseks, et viimane etapp koosneb 146 korteri ja 4 äripinnaga neljast hoonest. Veelgi enam, otsus asuda maja siseselt tegelema ehitusjuhtimisega ning jätkata ehitust ilma peatöövõtjata on samuti osutunud õigeks sammuks. Praegused peatöövõtjad tunduvad kannatavat pandeemia ja sõja tagajärgede all ning nende hinnakujundus ei ole konkurentsivõimeline võrreldes väiksemate töövõtjatega, keda saame otse kaasata. Täna oleme sõlminud lepingud kaeve-/tugimüüride, maa- aluste monoliitbetoonitööde ning veel mõnede väiksemate tööde teostamiseks, mille tulemusena on saavutatud juba märkimisväärne kulude kokkuhoid.

Kristiine City's jätkame Tondi 53 ehk Dunte arenduse projekteerimise ning ehitusloa taotlemise protsessi. Väärib mainimist, et meil õnnestus saada Muinsuskaitselt olulisi mööndusi fassaadi tagakülje esimese korruse akende suurendamiseks maast laeni avadeni, mis võimaldab meil kujundada palju sobivamaid eluruume, kus on rohkem päikesevalgust ning, mis avanevad privaatsetele terrassidele.

Kristiine City's alustasime detsembris lisaks ka uue projekti, Uus-Kindrali broneerimislepingute sõlmimist. Esialgne tagasiside potentsiaalsetelt ostjatelt on olnud positiivne ning broneeritud on 31 korterit 91-st. 2024. aasta jaanuaris hakati broneeringuid ümber vormistama notariaalseteks võlaõiguslepinguteks ja märtsis alustasime ehitustegevusega.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest. 2023. aasta on olnud River Breeze residentsi müügi osas seni parim ning prognoosime kõikide korterit müüki hiljemalt 2024. aasta lõpuks. Üldiselt täheldame tõusvat trendi Riia kinnisvaraturu segmendis, just meie projektide vaatenurgast.

Oleme saanud ehitusloa City Oasis elamukvartali ehitamiseks, mis on ligi 330 korteriga 32 500 ruutmeetrise üldpinnaga projekt asukohaga Tallinase tänaval, rahulikus ja rohelises keskkonnas, Riia kesklinnas. Oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea, kui turuolukord on selliseks suureks ja ambitsioonikaks projektiks sobiv.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses, kus on müümata ainult kolm korterit, nende hulgas üks näidiskorter. 2023. aasta septembris alustasime linnavillade (43 villat) ning elamu/ärihoone Šaltiniu Namai Attico viimase etapi ehitust.

Hoolimata geopoliitilisest olukorrast on Vilniuse turg väga aktiivne kallimas segmendis ning ootame põnevusega meie järgmist kõrgetasemelise arenduse valmimist.

2022. aastal laiendas Ettevõtte oma portfelli Vilniuses, ostes ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone Naugarduko tänaval 6,25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber tipptasemel

eluhooneks, kus on umbes 50 luksuslikku korterit. Arhitektuurikonkursi abil valiti parim võimalik arhitektuurne lahendus ning võitjaga alustati projekteerimist ning ehitusloa taotlemise protsessi.

Samal ajal planeeritakse renoveerimistööde alustamist, et muuta hoone tiptasemel elamuprojektiks hiljemalt 2025. aasta lõpuks.

Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas.

2023. aastal saavutas hotell suurpärase tulemuse, arvestades asjaolu, et osa tubadest ei olnud renoveerimistööde tõttu saadaval. Mõned aastad tagasi renoveerisime pooled tubadest ning osa üldkasutatavatest aladest. Hotelli ülejäänud tubades lõpetati renoveerimistööd 2023. aasta alguses ning nüüd on kõik 116 tuba broneerimiseks avatud. Toa keskmine hind on samuti tõusnud ning alates kolmandast kvartalist nägime järjepidevat tõusutrendi, kus iga kuu tegelik tulemus ületas 2023. aasta eelarvet.

Muud teemad

Septembris 2023 kinnitasid võlakirjade omanikud 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirjade, algse lunastamistähtajaga 31. oktoobril 2024, pikendamise. Võlakirjade tingimused uuendati ning motiveerimaks võlakirjade omanikke pikendamise kasuks otsustama, tõsteti intressimäära varasemalt 8%lt 9%le. Pikendamine kehtib 85% võlakirjade nominaalväärtusest, samas kui ülejäänud 15% (1,5 miljonit eurot), lunastatakse esialgsel tähtajal 31. oktoobril 2024. Võlakirjade lunastamistähtaja pikendamine on struktureeritud kahele aastale võimalusega lunastamistähtaega veel kahe aasta võrra pikendada, kui ettevõtte peab seda vajalikuks.

Käesoleva aruande avaldamise hetkeks oleme pikendanud ka 28,5 miljoni euro tagatud võlakirjade tähtaega. Ettevõtte tegi 2024. aasta veebruaris osalise tagasimakse summas 8,6 miljonit eurot enne lunastamistähtaega ning pikendas 19,9 miljoni euro ulatuses võlakirjade lunastamistähtaega 20. veebruarini 2028. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad võlakirjad 11% intressimäära ning Ettevõttel on õigus ilma trahvideta võlakirjad ennetähtaegselt kas osaliselt või täielikult lunastada.

2023. aasta lõpus restruktureeriti OÜ PKE Treasury, varem kinnisvaraarenduseks (Ilmarise Kvartali arendus Põhja-Tallinnas) loodud OÜ Ilmarise Kvartal, ümber rahahaldamise teenust osutavaks ettevõtteks, mille käigus nimetati varasema nimega OÜ Ilmarise Kvartal ümber OÜ PKE Treasury-ks.

Restruktureerimise eesmärk tulenes AS-i Pro Kapital Grupp vajadusest juhtida efektiivsemalt oma rahavoogusid Eesti kontsernis. Kuna kontserni põhitegevuseks on kinnisvaraarendus, on hädavajalik juhtida võimalikult täpselt omakapitali investeringuid erinevatesse projektidesse grupiüleselt ning OÜ PKE Treasury ülesandeks on jälgida kõikide Eesti projektide arendusgraafikuid ning korraldada ja tagada rahalised vahendid vastavalt iga projekti vajadusele. Alates veebruarist 2024 rendib OÜ PKE Treasury Ettevõtte peakontoris eraldi pinda

ja ettevõtte palgal on eelpool mainitud ülesannete eest vastutavad varahaldur ja raamatupidaja.

Kokkuvõte

Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on viimastel aastatel kogunud stabiilset majanduskasvu, mida toetavad välisinvesteeringute suurenemine, kasvav teenindussektor ning ekspordile suunatud tootmine. Regioon on kasu saanud ka oma lähedusest Põhja- Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on soodustanud kaubanduse ja investeeringute suurenemist. Kuigi kolmas kvartal näitas müügiaktiivsuse aeglustumist kõrge inflatsiooni ja kõrgeenenud laenuintresside tõttu, on neljanda kvartali lõpus märgata stabiliseerumist.

Tunnistades pidevalt muutuva globaalse maastiku väljakutseid, oleme pühendunud proaktiivsele ja kohanemisvõimelisele lähenemisele. Meie kindlustunne projektide portfelli arendamisel peegeldab piirkonna positiivseid majandusnäitajaid. Hoolimata jätkuvatest tarneahelaga seotud väljakutsetest, materjalikulude tõusust ning ehitusega seotud ebakindlusest, püsime sihikindlalt stabiilsena, et täita turu ootusi ning pakkuda kohalikule kogukonnale kvaliteetset kinnisvara. Balti regiooni majanduse põhialuste järgimine ja palgatõusude järkjärguline kohandamine inflatsioonimääradele aitavad kaasa turu taastumisele. Liikudes dünaamilises kinnisvarasektoris, jätkame uuenduslike strateegiate uurimist, et ennetada tulevasi vajadusi. Meie sihikindel tegevus peegeldab usaldust piirkonna potentsiaali vastu ning valmisolekut ära kasutada võimalusi, mis tekivad selles arenevas globaalses kontekstis.



Edoardo Preatoni
Juhatuse esimees
AS Pro Kapital Grupp
10. aprill 2024

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 2023. 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 ühenduslüliks 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 igapäevatoos 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 grupisisiselt. 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 õiglaselt proportsioonis 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.

Meie Saksamaal asuv hotell ei ole ülalkirjeldatud analüüsi kaasatud, kuna hotellitegevus ei ole meie põhitegevus. Selle vaatamata rakendatakse samu sotsiaalse vastutuse põhimõtteid ka Saksamaal.

Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Julgusest käia ajast ees, võtta riske ning vastutust oma tegevuse eest suurprojektide elluviimisel, sünnivad elu- ja ärikeskkonnad, mis selgelt kujundavad inimeste mõttemale 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 heakorrareegleid ja tavasid, et naabruskonda võimalikult vähe segada.

2023. 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 arhitektuurbüroode võimekust efektiivselt juhtida projekteerimist kuni ehitusloa väljastamiseni. Teeme arhitektidega projekteerimisel aktiivset koostööd, analüüsidest 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 hinnapakumisele nende senisest kogemusest ja võimekusest tehniliselt keerukaid projekte veatult teostada.

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. Vältime 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 taastuenergia lahendusi. Oluliseks osaks meie tegevuses on ka jäätmekäitlus, milleks loome alati nõuetekohased võimalused. Tagame, et valmis hooned vastaksid keskkonnanormidele ega ohustaks ümbritsevat elukeskkonda.

2023. 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 2023. 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 tagavad ohutuse objektid ehitusfirmad. Teeme koostööd tuntud ja usaldusväärsete ehitusfirmadega, et tagada ehitusplatsil nõuetekohane tööohutusreeglite järgmine. Meile on oluline, et ehituse ajal objekti viibivad inimesed oleksid ohutusnõuetest teadlikud ning peaksid neist kinni.

Tõsiseid tööõnnetusi ei ole meile teadaolevalt meie ehitusobjektidel 2023. 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 30-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 2023. aasta lõpu seisuga 85 töötajat võrreldes 75 töötajaga 2022. aasta lõpus. Nende hulgas 48 töötajat osutasid hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2022: 39). Baltikumis töötas 40 inimest (22 Eestis, 9 Lätis ja 9 Leedus). Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 30% on mehed ja 70% on naised. Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 3 meest ja 1 naine. Tööjõu voolavus oli Baltikumis 2023. aastal 0% (13,7% 2022. aastal).

Kümme sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

Usaldus ja iseseisvus. Hindame töötajate otsustusvabadust, initsiatiivikust ning völdime 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 igakülgset.

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, 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 värskest 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.

2023. aastal (nagu ka 2022. aastal):

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

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 korrektset. Koostöös kinnisvaramaakleritega juhindume sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid.

2023. aastal ei toimunud ühtegi rikkumist, mis oleks olnud seotud turunduseetikaga, tarbijakaitsega, klientide privaatsuse või andmekaitsega.

Tugev kliendisuhe on meie jaoks äritegevuse lahutamatu osa. Iga kliendisuhtlus, 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 sujuvat ja 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 kliendisuhthelusel 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 kohalikku kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri.

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 likviidsusrisiki 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. Likviidsusrisiki 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 kogukonnadesse ja looduskeskkonda.

Keskkonnariskid

Meie tegevusega ei kaasne suure mõjuga keskkonnariske, mis võiksid ootamatult avalduda. Maandame olulisemad riskid elusloodusele, maapinnale ja ümbritsevatele keskkonnale läbi asukohtade valiku, nõuetekohase projekteerimise ja ehitustegevuse ning sellele eelnevate analüüside teostamise. Suur osa meie kinnisvaraarendustest asub tänini kasutuseta aladel, sageli tööstuspiirkonnades, 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.

Võtame oma hinnangutes ja eeldustes arvesse kliimaga seotud küsimusi, kui see on asjakohane. See hinnang hõlmab nii füüsiliste kui üleminekuriskide tõttu suurt hulka võimalikke mõjusid Ettevõttele. Kuigi usume, et meie ärimudel on ka pärast üleminekut vähese CO₂-heitega majandusele elujõuline, suurendavad kliimaga seotud asjaolud mitmete finantsaruannete kirjete aluseks olevate hinnangute ja eelduste ebakindlust. Kuigi kliimaga seotud riskid ei avalda praegu mõõtmisel olulist mõju, jälgime tähelepanelikult olulisi muutusi ja arenguid, näiteks uusi kliimaga seotud õigusakte. Ettevõtete jätkusuutlikkuse aruandluse direktiivis (CSRD) sätestatud nõuetega vastavusse viimiseks plaanime alustada Ettevõtte üksikasjalike ESG juhtimispõhimõtete kaardistamise ja paikapanemisega juba 2024. aasta jooksul, kuigi aruandekohustus ei kehti Ettevõttele enne 2025. aasta lõppu. Leppides kokku põhimõtetes ja standardites kõigis Ettevõtte tegevusvaldkondades, on Ettevõttel võimalik tuvastada alternatiivseid tulemusnäitajaid (APM) ning alustada mõõtmist ning sihtide seadmist järgmisteks perioodideks.

Kliimaga seotud riskide suurimat mõju näeme ette kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel. Usume, et praegu me nendele riskidele avatud ei ole. Meie klientide teadlikumaks muutumisel võivad aga kliimaga seotud seadusandlusest ja regulatsioonidest tulenevalt olla suuremad ootused hoonete energiatõhususe nõuete suurenemisele.

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 meiegi 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. 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 raamatupidamise aastaaruande lisa 29.

Strateegia ja eesmärgid 2024. aastaks

Meie olulisimaks eesmärgiks on pühenduda kõrge kvaliteediga kinnisvara arendamisele, jätkates 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 lõpetada viimase etapi kahe esimese hoone ehitustööd 2024. aasta lõpuks ja kahe viimase hoone tööd 2025. aasta esimese kvartali jooksul. Esimeste korterite üleandmist ostjatele plaanime alustada samuti 2024. aasta lõpus.

Kristiine City's alustasime 2024. aasta jaanuaris uue projekti Uus-Kindrali broneerimislepingute ümber vormistamist notariaalseteks võlaõiguslepinguteks ning ehitustöödega alustasime 2024. aasta märtsis.

Praegusel segasel ajal on kindlasti oluline keskenduda eelarve ning ajakava jälgimisele. Suur tähelepanu on ka müügil. Suhteliselt kõrge inflatsioonimääraga majanduskeskkond ning tänased kõrged euribori määrad mõjutava otseselt meie ostjaid, mistõttu tuleb müügi- ja turundustegevusele pöörata palju suuremat tähelepanu.

Vilniuses alustasime Saltiniu Namai Attico projekti viimase etapi ehitustöödega, mis on planeeritud lõpetada 2025. aasta lõpuks. 2024. aasta teises kvartalis on eesmärgiks lõpetada läbirääkimised ehituslaenu tingimuste osas ning allkirjastada laenuleping. Naugarduko projektiga oleme ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöödega alustada 2024. aasta sügisel. Turunduse ja müügitgevustega plaanitakse alustatakse mais-juunis.

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas. 2023. aasta esimeses kvartalis lõpetati hotellis viimased renoveerimistööd ja aruandeaastal saavutati juba suurepäraseid tulemusi tänu suurenenud täituvusele ja kõrgemale keskmisel hinnale.

2024. aasaks on seatud veel kõrgemad eesmärgid, keskendudes MICE'le ja suurendades müügitgevust korporatiivklieentide suunal.

Segmendid

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

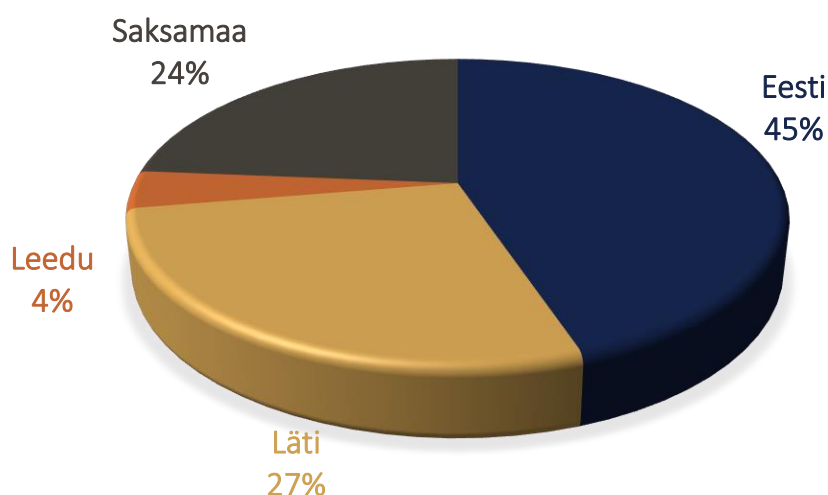
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Äritulud			Brutokasum			Kasum/ -kahjum enne maksustamist		
	2023	2022	Muutus	2023	2022	Muutus	2023	2022	
Eesti	10 322	59 819	-83%	2 332	15 706	-85%	-3 092	14 461	-121%
Läti	6 336	1 867	239%	2 773	726	282%	2 060	-476	533%
Leedu	911	698	31%	448	312	44%	-500	-257	-95%
Saksamaa	5 452	3 270	67%	1 475	221	567%	634	-279	327%
Kokku	23 021	65 654	-65%	7 028	16 965	-59%	-898	13 449	-107%

	Ärimentaablus ¹		Puhasrentaablus ¹	
	2023	2022	2023	2022
Eesti	22,6%	26,3%	-30%	24,2%
Läti	43,8%	38,9%	32,5%	-25,5%
Leedu	49,2%	44,7%	-54,63%	-36,7%
Saksamaa	27,0%	6,8%	11,5%	-8,5%

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

2023 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli 2021-2022. aastal kasvutrendiga, seda eriti Eestis, kus hinnakasv on olnud märkimisväärselt kiire. Eestis toimunud kiire hinnatõus on alates 2022. aasta teisest poolest tänu Euroopas toimuvale sõjategevusele ning finantssektori survele aeglustunud. 2023. aastaks on kinnisvara hinnad stabiliseerunud ja langesid eelkõige järelturul. Huvi elamukinnisvara vastu on hoolimata rahututest aegadest jätkuvalt kõrge ning uute arenduste hinnad ei ole langenud 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

Ettevõtte tegeleb Eestis peamiselt kesk- ja kõrgema klassi elamukinnisvaraarenduse, korterite müügi ning kinnisvara haldamisega Kalaranna Kvartalis ja Tondil Kristiine City piirkonnas.

Eesti segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 45% võrreldes 91%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2023	2022	Muutus
Kinnisvara müük	10 199	59 676	-83%
Renditulu	0	1	-100%
Muud tulud	123	142	-13%
Kokku	10 322	59 819	-83%

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping, omandiõigus läheb üle ostjale ja ruumid antakse üle. 2023. aastal müügitulu vähenes kuna Kindrali Majades ja Kalaranna Kvartalis Tallinnas müüdi ja anti enamuse kortereid üle 2022 aastal. 2023. aastal müüdi kokku 68 korterit, 90 parkimiskohta ja 82 panipaika (2022: 243 korterit, 262 parkimiskohta, 188 panipaika ja 20 äripinda) ning 31. detsember 2023 seisuga oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 22 panipaika ja 74 parkimiskohta.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Muude teenuste käive suurenes aastaga 13% võrra valdavalt seoses hallatavate pindade suurenemisega.

Läti

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

Riias, Kliversalas valmis 2018. aastal River Breeze Residence arendusprojekt 47 eksklusiivse korteriga, mille müügitegevus jätkus 2023. aastal. Samuti jätkusid projekteerimistööd ülejäänud Kliversala piirkonna ja City Oasis kvartali elamuehitusprojektiga.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal Ettevõtte kogutulul moodustas aruandeperioodil 27% võrreldes 3%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2023	2022	Muutus
Kinnisvara müük	6 099	1 673	265%
Renditulu	210	177	19%
Muud tulud	27	17	59%
Kokku	6 336	1 867	239%

2023. aastal müüdi kokku 10 korterit, 19 parkimiskohta ja 15 panipaika (2022: 6 korterit, 7 parkimiskohta ja 6 panipaika). 2023. aasta lõpus oli Lätis müügis 7 luksuskorteri, lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Ettevõtte rendib ajutiselt välja müügiks olevaid kortereid. 2023. aastal kasvasid renditulud 19%.

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 4% võrreldes 1%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2023	2022	Muutus
Kinnisvara müük	424	359	18%
Renditulu	111	39	185%
Muud tulud	376	300	25%
Kokku	911	698	31%

Kinnisvara müük tõusis 2023. aastal 18% võrreldes eelneva perioodiga. 2023. aastal müüdi kokku 1 korter, 5 panipaika, ja 1 parkimiskoht (2022: 1 korter, 5 panipaika ja 4 parkimiskohta). Seisuga 31. detsember 2023 oli Vilniuses müügis 3 korterit, 1 äripind ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat ja arendamist ootavat kinnisvara. 2023. aastal tõusis renditulu 185% võrra.

Ettevõtte pakub haldus- ja muid teenuseid müüdnud ja üüritavate pindade omanikele. 2023. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 25%.

Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 24% võrreldes 5%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

tuhandetes eurodes	2023	2022	Muutus
Hotelli käive	5 452	3 270	67%

PK Parkhotel Kurhausi täituvus tõusis 2023. aastal 44% võrra ning moodustas aasta keskmiseks 69%. 2023. aastal saavutati kõrgem täituvus kuna eelmisel aastal toimusid hotellis renoveerimistööd, ja hotell opereeris ainult pooles mahus. Renoveerimistööd lõpetati 2023. aasta kevadel. Müügitulu tõusis 67% tänu suurenenud täituvusele ja kõrgemale keskmisele toahinnale. Hotellitegevuse 2023. aasta kasum oli 356 tuhat eurot võrreldes 435 tuhande euro kahjumiga 2022. aastal.

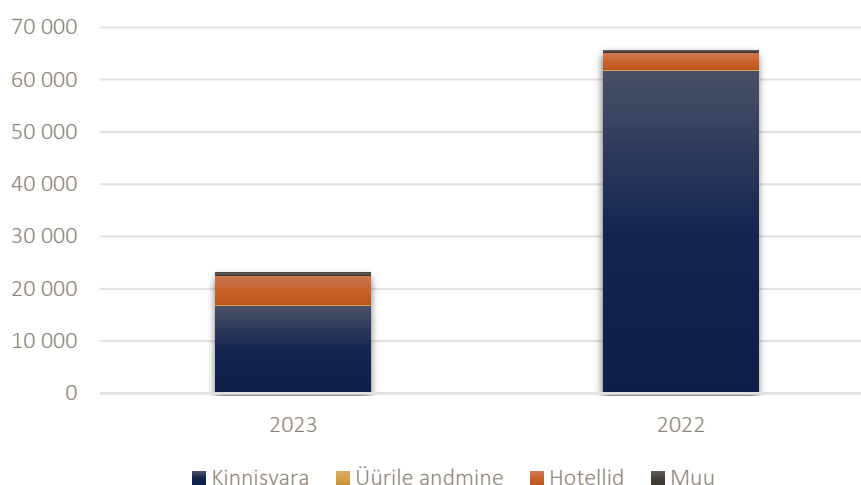
Täituvus, %

	2023	2022	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	69%	48%	44%

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2023	2022	Muutus
Kinnisvara müük	16 722	61 708	-73%
Renditulu	321	217	47%
Hotellide käive	5 452	3 270	67%
Muud tulud	526	460	14%
Kokku	23 021	65 654	-65%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas vähenes kuna Kindrali Majades ja Kalaranna Kvartalis Tallinnas müüdi ja anti enamus kortereid üle 2022. aastal ning viimased ühikud 2023. aastal. 2023. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind käibemaksuta 2 616 eurot/m² (2022: 2 881 eurot/m²). Keskmine hinnalangus Eestis oli 19%, hinnad tõusid Leedus ja Lätis vastavalt 18% ja 13%. Eesti segmendi madalam hind tuleneb keskmise hinnaklassiga kinnisvara müügist 2023. aastal võrreldes kõrgema hinnaklassi kinnisvara müügiga 2022. aastal. 2023. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 5 857 m² eluruumi pindasid (2022: 20 263 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2024. aastal planeerib Ettevõtte lõpetada viimase etapi Kalaranna Kvartali projektist ning on alustanud Kindrali Majade uue etapi arendusega. Lisaks jätkatakse aktiivselt olemasolevate varade müüki Riias, Kliversalas ja Šaltinių Namai Attico elamukompleksi Vilniuses ning uute projektide ettevalmistusi.

Ettevõtte opereerib hotelli PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal mis jõudis 2023. aastal suurepärase tulemusteni, olenemata asjaolust, et osa tubadest ei olnud renoveerimistöode tõttu saadaval. Renoveerimistööd lõpetati 2023. aasta alguses ning nüüd on kõik toad broneerimiseks avatud.

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2023. aastal suurenes hallatav pind 7,2% võrra ja moodustas 75 044 m² seisuga 31. detsember 2023 (70 022 m² seisuga 31. detsember 2022). Segmendi 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 ärivõimaluste 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 tütarettevõtte kohustusi teise kontserni ettevõtte varadega. Laenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskmise tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Laenude maksegraafikud on kombineeritud fikseeritud määraga tagasimaksetest ja muutuva iseloomuga müügimahtudest sõltuvatest maksetest.

2023. aastal maksis Ettevõtte pankadele laenusid tagasi summas 62,5 tuhat eurot ja võttis laenu 3,9 miljonit eurot.

Kontsernil on 2024. aastal fikseeritud laenu tagasimakse kohustus 62,5 tuhande euro väärtuses. Seoses käimasolevate ehitustega Kalaranna Kvartalis, Saltiniu Namai ja Uus-Kindrali arendustes, võetakse laenu nendega kaasnevate ehituskulude rahastamiseks. Ehituslaenu tagasimaksed algavad hetkel, mil sõlmitakse klientidega asjaõiguslepingud. Kalaranna Kvartalis plaanime lõpetada kahe esimese hoone ehitustööd ning alustada asjaõiguslepingute sõlmimistega 2024. aasta lõpus.

31. detsembri 2023 oli Ettevõttel 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024. Võlakirjad kannavad 8%-list intressimäära.

2023. aastal pikendati võlakirjaomanike nõusolekul tagamata võlakirjade lunastamistähtaega 2026. aastani, võimalusega lunastamistähtaega veel kahe aasta võrra pikendada ning peale bilansikuupäeva pikendati tagatud võlakirjade lunastamistähtaega 2028. aastani. Samal ajal muudeti ka võlakirjade tingimusi ja kohustusi (lisa 18).

Aktsiad ja aktsionärid

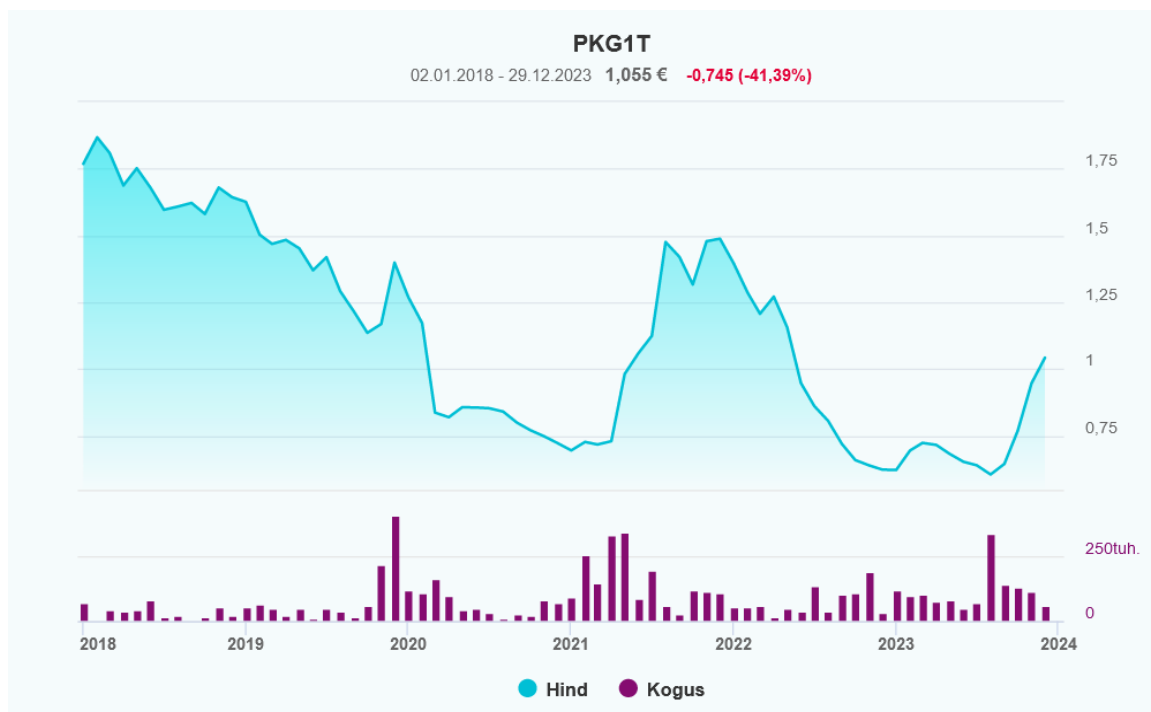
31. detsember 2023 seisuga on Ettevõttel kokku 56 687 954 aktsiat, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2023	31.12.2022
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 2023 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 0,60 - 1,12 eurot. 31. detsembril 2023 oli sulgemishind 1,10 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 1,4 miljoni aktsiaga, mille käive moodustas kokku 1 miljon eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavahemik ja mahud,
1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2023, NASDAQ Balti Põhinimekiri*

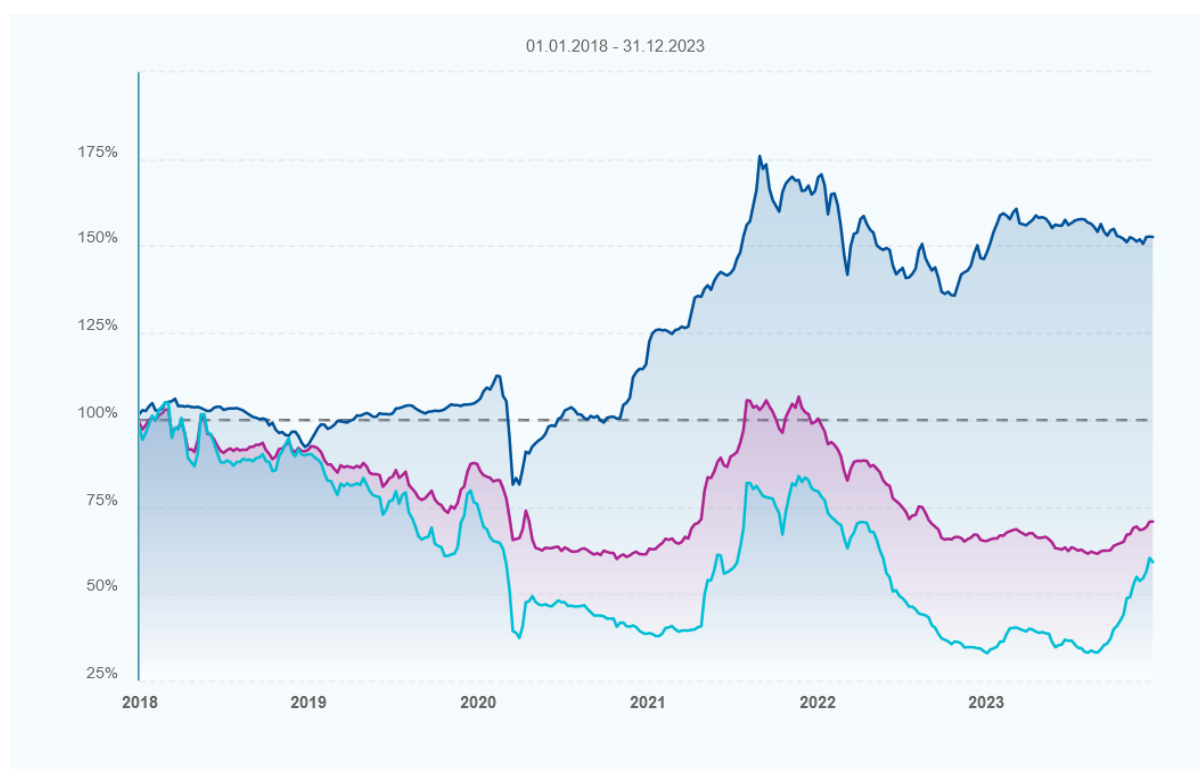


*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Tehingute statistika eurodes	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kõrgeim	1,12	1,45	1,56
Madalaim	0,60	0,61	0,68
Viimane	1,10	0,61	1,44
Keskmine	0,72	0,96	1,10
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 381 110	876 547	1 883 042
Käive (miljon)	0,96	0,76	1,85
Turuväärtus (miljon)	62,07	34,58	81,63

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2023*



*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Indeks/ Aktsia	31.12.2023	31.12.2022	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	1 442,41	1 384,42	4,19%
■ B35PI Kinnisvara / B8600PI Kinnisvara	298,01	274,95	8,39%
■ PKG1T (eurodes)	1,05	0,61	72,13%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Aksionärid

31. detsembri 2023 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 1 048 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aksionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga:

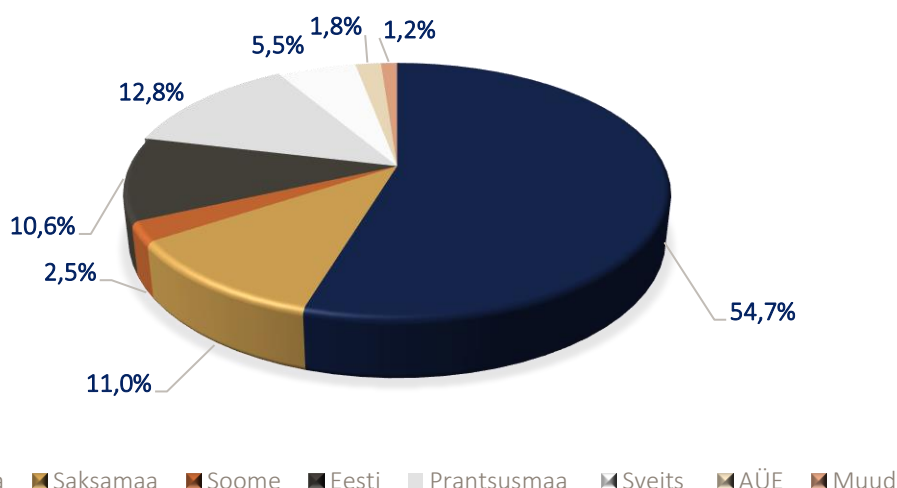
Aksionärid/valdusettevõtted	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	30 985 780	54,66%	30 134 778	53,16%
Clearstream Banking AG	6 228 435	10,99%	12 687 054	22,38%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 112 129	5,49%	3 914 931	6,91%
Caceis Bank SA	7 247 155	12,78%	0	0%

Aktsionäride liigitus:

Aktsionärid/valdusettevõtted	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	50 462 011	89,02%	50 415 419	88,93%
Ettevõtted	5 795 267	10,22%	5 815 844	10,26%
Eraisikud	430 676	0,76%	456 691	0,81%

Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2023:

Aktsionärid/valdusettevõtted	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	30 985 780	54,7%
Prantsusmaa	7 247 155	12,8%
Saksamaa	6 228 785	11,0%
Eesti	6 014 514	10,6%
Šveits	3 117 089	5,5%
Soome	1 407 351	2,5%
Araabia Ühendemiraadid	1 035 348	1,8%
Muud	651 932	1,2%



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 2023 seisuga 49,31% (31. detsember 2022: 49,63%) 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 20 646 241 aktsiat, mis on 36,42% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 1 718 183 aktsiat omab Clearstream Bank esindajakonto kaudu mis on 3,03% Ettevõtte aktsiatest;

Suuraktsionär on Ettevõttele teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Ettevõtte aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb ta siiski ise nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatseb Preatoni Grupp konsolideerida Ettevõtte aruandvasse kontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks.

Seisuga 31. detsember 2023 ei oma Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmed AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

Kasum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta¹ oli 2023. aastal -0,02 eurot (2022: kasum 0,24 eurot aktsia kohta). P/E suhe¹ 2023. aastal oli -68,97 (2022: 2,57). Kasum aktsia kohta näitaja arvutuskäiku on kirjeldatud lisan 27.

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Kontserni struktuur
Seisuga 31. detsember 2023



** OÜ Dunte arendus nimetati jaanuaris 2024 ümber Kindrali Majad OÜ'ks. 2024 aasta kevadel plaanitakse selle ettevõtte alt alustada Kindrali Majade uue etapi arendust.*

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 2023 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.

Aksionäride 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.

- 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 22. mail 2023 ning 23. mail 2023 Eesti Päevalehes. 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.

Ühingu aktsionäride üldkoosolek toimus 19. juunil 2023 algusega kell 12.30 Tallinnas, aadressil F. R. Kreutzwaldi 23, Hilton Tallinn Park hotellis, ruumis Atlantic City. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka Ühingu veebilehel.

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. 2023. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride üldkoosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 19. juunil 2023. 2023. aasta aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks Ilona Nurmela.
- 1.3.2. 19. juunil 2023 toimunud aktsionäride üldkoosolekul osalesid nõukogu esimees Emanuele Bozzone, Ühingu nõukogu liikmed Petri Olkinuora ja Oscar Crameri. ja Lisaks osales koosolekul Ühingu juhatuse liige Edoardo Axel Preatoni.
- 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). Soovituse 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 Ühingule 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 (G20/OECD Hea Ühingujuhtimise standardid, vastu võetud aastal 2015 (G20/OECD Principles of Corporate Governance)).

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 2023. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Ühing täitnud 2023. 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 kontrolliva 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 2023 oli Ühingu juhatuses üks juhatuse liige: Edoardo Axel Preatoni. Juhatus liige 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
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. 1. jaanuarist 2022 on Edoardo Axel Preatonil sõlmitud ametileping AS-iga Pro Kapital Grupp. Hr Preatoni on 2022. aasta 1. juunist juhatuse ainuliige ja kogu grupi tegevjuht. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

Erinevalt HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovitusest on Ühingu juhatus al 1. juunist 2022 üheliikmeline. Ühingu juhtkonda kuulub lisaks juhatuse liikmele ka finantsjuht ja Ühingu

tütarettevõtete tegevjuhid. Kõik olulised otsused võtab Ühingu juhatus 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 Ühinguga sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustab Ühingu nõukogu, kes hindab Edoardo Axel Preatonile 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. 2023 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. 2023. aastal sõlmiti juhatuse liikme Edoardo Axel Preatoniga 1 tehing.
- 2.3.3. Juhatuse liikmel Edoardo Axel Preatonil 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 2023. aastal 25 börsiteadet, mille sisu on nähtav siit: <https://www.prokapital.com/et/info-from-nasdaq/>.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuulusid alates 29. juulist 2019 Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora ja alates 17. novembrist 2023 kuuluvad auditikomitee koosseisu Patrick Werner ja Oscar Crameri. 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. 2023. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung, et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2022 majandusaasta aruanne. Ühingul puudub siseaudiitor kuivõrd seda funktsiooni teostab finantskontroller. Ühing kinnitab, et Ühingu audiitorid ei ole kunagi Ühingu siseauditi teenust osutanud.

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille koosseisu kuulusid alates 8. juulist 2020 Emanuele Bozzone ja Oscar Crameri, kes mõlemad olid Ühingu nõukogu liikmed. Alates 17. novembrist 2023 kuuluvad Tasustamise komitee koosseisu Giovanni Bozzetti 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 järelvalvet Juhatuse liikmete tasustamise ning Ettevõtte tulemuste seostatuse tagamiseks ning tulemuste iga-aastaseks hindamiseks. 2023. 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 Patrick Werner ja liikmed Oscar Crameri, Giovanni Bozzetti.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Ametiaeg lõppes	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		05.07.2026	0
Patrick Werner	Prantsuse	1950	06.07.2023	Esimees		05.07.2026	0
Giovanni Bozzetti	Itaalia	1967	06.07.2023	Liige		05.07.2026	0

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 Raiffesein Bank nõukogu esimees ning ka Ticino kantoni notarite koja nõukogu esimees. Härra Crameri on ka advokaat Ticino kantonis (Šveits).

Hr Patrick Werneril on pikaaegne finants- ja pangandusalane taust. Aastatel 2017-2022 oli Mr. Werner VERGENT S.A. (taastuenergia) kaasomanik ja juhatuse esimees; aastatel 2014-2017 oli ta ARUM Gestion Privée esimees ja tegevjuht; aastatel 2011-2012 oli ta Gras Savoye (kindlustusmaakler, nr 1 Prantsusmaal, tüdarettevõtetega 40 riigis) tegevjuht; aastatel 2006-2011 La Banque Postale'i asutaja ja tegevjuht; aastatel 1999-2006 oli ta La Poste'i tegevdirektor, finantsteenuste osakonna direktor. Lisaks oli ta Prantsuse pangandusföderatsiooni vastavuskomitee esimees (2006-2011).

Hr Giovanni Bozzetti on Itaalia ettevõtja, majandus- ja kaubanduskoolituse diplomiga, ülikooli professor ja kirjanik. Ta on üks juhtivaid Itaalia eksperte territoriaalse turunduse, otseste välisinvesteeringute ja rahvusvahelistumise alal. EFG Consulting'i asutaja, president ja tegevjuht, konsultatsioonifirma, mis on keskendunud välismaiste otseinvesteeringute ligimeelitamisele ja rahvusvahelistumise protsessidele,

turundusele, avalikele ja institutsioonilistele suhetele. Samuti on ta alates 1. detsembrist 2022 Itaalia senati presidendi esimene nõunik.

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 Patrick Werner on Ühingu nõukogu esimees alates 6. juulist 2023. NASDAQ OMX HÜT Lisa soovitusel kohaselt saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda 10 aastat, st kuni 5. juulini 2032. Teda ei käsitleta täies ulatuses sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogudes: Pro Kapital Latvia PJSC, AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr Oscar Cramerit ei käsitleta sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogudes: Pro Kapital Latvia PJSC, AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr Giovanni Bozzetti on Ühingu nõukogu liige alates 6. juulist 2023. NASDAQ OMX HÜT Lisa soovitusel kohaselt saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda 10 aastat, st kuni 5. juulini 2032. Teda ei käsitleta täies ulatuses sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogudes: AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Ülalnimetatud isikud ei vasta täies ulatuses Finantsinspektsiooni juhendis sätestatud sõltumatuse tunnustele, kuid Ühing väärtustab kõrgelt nõukogu liikmete panust ning valdkonna tundmist. Ühtlasi ei ole neil ka Ühingu, tema kontrollitavate äriühingutega, Ühingu kontrolliva aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Ühingu hinnangul ei mõjuta nõukogu liikme pikaajaline nõukogu liikmena tegutsemine (nt Oscar Crameri osas) tema sõltumatust, hoopis vastupidi tõstab tema kompetentsi.

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.

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 koosolekutel ja komiteede koosolekutel 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. 2023. aastal peeti kokku 5 nõukogu koosolekut, millest 3 koosolekul olid kohal kõik nõukogu liikmed ja 2 koosolekul kaks liiget kolmest ning vormistati 10 kirjalikku otsust ilma koosolekut kokku kutsumata.

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 2023 ei esinenud huvide konflikte.

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

Hr Patrick Werner ei oma 31. detsembri 2023 seisuga Ühingu aktsiaid.

Hr Oscar Crameri ei oma 31. detsembri 2023 seisuga Ühingu aktsiaid.

Hr Giovanni Bozzetti ei oma 31. detsembri 2023 seisuga Ühingu aktsiaid.

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 juhustest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilise juhtimise küsimusi. Ühing järgib antud soovitusi.

Juhatus 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 sisetabe 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 keelisel veebilehel (Kontakt) selgelt teavitanud, et investorsuhete kontaktiks on finantsjuht Angelika Annus (kuni 31. detsembrini 2023) ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, e-post), et investorid saaksid otse suhelda Ühingu vastutava esindajaga.

OECD 2015 HÜT soovitude 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-postid) 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 'Aktsionär', '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;
 - põhikirj;
 - 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. 2023. 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.

Aksionäridele esitatakse tutvumiseks majandusaasta aruanne, millele on alla kirjutanud juhatuse ja nõukogu liikmed. Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aksionäridele 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, asukoha, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või -kahjumi.

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

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

Ühing järgib antud soovitusi.

6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

6.2.1. Ühingu auditikomitee ja nõukogu soovitus oli valida Ühingu 2023. aasta audiitoriks Ernst & Young Baltic AS. Ühingu aktsionärid valisid 19. juunil 2023 aktsionäride korralisel üldkoosolekul Ühingu audiitoriks Ernst & Young Baltic AS. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettvõtete audiitorkontrolli eest 2023. majandusaastal on 143 000 eurot (ilma käibemaksuta). 2023. majandusaastal lisaks auditeeritusele 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.

2023. aastal Ühing dividende 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 liiget Edoardo Axel Preatoni.

Juhatus 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. Juhatus 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 Juhatus 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	2019	2020	2021	2022	2023
Aastane töötasu*	34,75	95,49	154,13	350,62	349,99
Põhitöötasu osakaal töötasust	90%	98%	72%	100%	100%
Aastase töötasu muutus	100%	175%	61%	127%	0%
Keskmine töötajate töötasu muutus	4%	1%	-1%	-22%	7%
Brutokasumi marginaali muutus	-6%	2%	-6%	1%	5%

* 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 2023. 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	31.12.2023	31.12.2022
VARAD			
Käibevara			
Raha	7	17 065	10 589
Lühiajalised nõuded	8	1 411	955
Ettemaksed		268	64
Varud	9	35 563	34 224
Käibevara kokku		54 307	45 832
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	10	2 010	2 016
Materiaalne põhivara	11	7 763	7 294
Kasutusõigusega vara	11	365	195
Kinnisvarainvesteeringud	12	40 361	45 575
Firmaväärtus		0	262
Immateriaalne põhivara		96	82
Põhivara kokku		50 595	55 424
Müügiootel varad	12	2 335	0
Kokku müügiootel varad		2 335	0
VARAD KOKKU		107 237	101 256
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	30 141	173
Ostjate ettemaksed	16	3 657	1 659
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	4 911	4 626
Maksukohustused		161	111
Lühiajalised eraldised		11	5
Lühiajalised kohustused kokku		38 881	6 574
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	12 695	38 184
Edasilükkunud tulumaksukohustus	26	1 130	1 130
Pikaajalised eraldised		108	45
Pikaajalised kohustused kokku		13 933	39 359
KOHUSTUSED KOKKU		52 814	45 933
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	20	11 338	11 338
Ülekurs		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	20	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv	20	2 092	2 012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		34 198	35 178
OMAKAPITAL KOKKU		54 423	55 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		107 237	101 256

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023	2022
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	21	23 021	65 654
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	22	-15 993	-48 689
Brutokasum		7 028	16 965
Turustuskulud	23	-705	-498
Üldhalduskulud	23	-5 440	-4 946
Muud äritulud	24	2 099	6 278
<i>sh kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest</i>	12	1 972	6 170
Muud ärikulud	24	-19	-142
Ärikasum		2 963	17 657
Finantstulud	25	254	3
Finantskulud	25	-4 115	-4 211
Kasum enne maksustamist		-898	13 449
Tulumaks	26	-2	3
Aruandeperioodi kasum		-900	13 452
Tulumaksujärgne muu koondkasum			
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	-972
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-900	12 480
Kasum/ -kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	-0,02	0,24
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	-0,02	0,24

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023	2022
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi puhaskasum		-898	13 449
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		441	406
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	24	-111	-2 329
Põhivara väärtuse muutus		0	13
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	-1 972	-3 841
Finantstulud ja -kulud	25	3 861	4 207
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	0	-3
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		6	1
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		1 414	-2 212
Muutus varudes	9	3 984	23 310
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		2 300	-12 106
Muutus eraldistes		64	-2 927
Makstud tulumaks		-2	3
Põhitegevuse rahavood kokku		9 087	17 971
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	11	-746	-1 777
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-38	-16
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-473	-1 000
Laekunud põhivara müügist		0	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		111	2 329
Makstud tütaretevõtte soetamise eest	8	-2 000	0
Laekunud intressid		182	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 964	-455
Rahavood finantseerimistegevusest			
Vahetusvõlakirjade lunastamine	18	0	-196
Saadud laenud	13,15	3 974	14 427
Saadud laenude tagasimaksed	13,15	-63	-26 641
Kapitalirendi tagasimaksed		-152	-147
Makstud intressid		-3 406	-3 996
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		353	-16 553
Raha muutus		6 476	963
Raha	7	10 589	9 626
Raha perioodi lõpus	7	17 065	10 589

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnisvara üंबर- hindluse reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
01.01.2022	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	13 452	13 452
Muu koondkasum	0	0	0	-972	0	-972
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-972	13 452	12 480
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0
31.12.2022	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	-900	-900
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-900	-900
Muud muutused	0	0	0	80	-80	0
31.12.2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Kinnisvara üंबरhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisas 20.

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 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 10. aprillil 2024.

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. 9. juulil 2020 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavad võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Mitmed aktsionäridena registreeritud ettevõtted on valdusfirmad, mis esindavad mitmeid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid/valdusfirmad järgmised:

Aktsionär/valdusfirma	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2023	31.12.2022
Raiffeisen Bank International AG	Austria	54,66%	53,16%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	10,99%	22,38%
Caceis Bank	Prantsusmaa	12,78%	0%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	5,46%	6,91%

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

Jõustunud ja Euroopa Liidus heaks kiidetud standardid ja standardite muudatused

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad IFRS-id ja IFRS-ide muudatused, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2023:

- IFRS 17: Kindlustuslepingud;
- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestusmeetodite avalikustamine;
- IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: arvestushinnangute mõiste;
- IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega;
- IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad.

Ettevõtte arvestuspõhimõtetele kõnealuste IFRS-ide ja IFRS-ide muudatuste rakendamine olulist mõju ei avaldanud.

Vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustis müügi ja tagasirendi korral. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.

Ettevõtte arvestuspõhimõtetele kõnealuste IFRS-ide ja IFRS-ide muudatuste rakendamine olulist mõju ei avaldanud.

Standardid ja muudatused, mis ei ole veel jõustunud ega ka Euroopa Liidu poolt heaks kiidetud

- IAS 7 „Rahavoogude aruanded“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: finantskockulepped tarnijatega. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetele“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus või ühissetvõtete vahel. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemusel.

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

Lisa 3. Materiaalsed 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.

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 (tütarettevõtted) 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.

Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega. 2023. aastal ei tehtud tütarettevõtete aruannetesse vastavaid korrigeerimisi.

3.4. Müügiotel varade klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib põhivarad ja võõrdandamisgrupid müügiotel olevateks kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu. Müügiotel varadena klassifitseerimise kriteeriumid loetakse täidetuks ainult siis, kui müük on väga tõenäoline ja vara või võõrandamisgrupp on praeguses seisukorras kohe müügiks saadaval. Müügi lõpule viimiseks vajalikud toimingud peaksid näitama, et on väga ebatõenäoline, et müügi tingimustes tehakse olulisi muudatusi või müügiotsus tagasi võetakse.

Juhtkond peab olema veendunud müügi tõenäosuses ning selle tehingu lõpule viimises kaheteistkümne kuu jooksul alates klassifitseerimisest.

Ettevõtte on klassifitseerinud müügiotel varadeks kinnisvarainvesteeringu summas 2 335 eurot, mõõdetuna õiglasel väärtuses. Need müügiotel varadeks liigitatud varad on finantsseisundi aruandes esitatud muudest varadest eraldi ja neid mõõdetakse vastavalt IAS 40 sätestatud õiglase väärtuse mudelile.

3.5. 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.

3.6. Õiglase väärtuse hindamine

Ettevõtte kajastab mittefinantsvarasid nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses bilansipäeva seisuga.

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 mõõtmiseks, maksimeerides asjakohaste jälgitavate sisendite kasutamist ja minimeerides mittejälgitavate sisendite kasutamist. Kõik varad ja kohustused, mille õiglast väärtust mõõdetakse või finantsaruannetes avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisel 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 mõõtmiseks oluline;
- 3. tase – hindamistehnikad, mille puhul madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmiseks oluline, ei ole jälgitav. Varade ja kohustuste puhul, mida kajastatakse finantsaruannetes korduvalt õiglases väärtuses, määrab Ettevõtte kindlaks, kas hierarhia tasandite vahel on toimunud ülekandeid, hinnates ümber kategoriseerimist (põhinedes madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse tervikuna mõõtmise seisukohalt oluline) iga aruandeperioodi lõpus.

3.7. Raha

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

3.8. 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 3.19 „Kulud“ (Laenukasutamise kulutused).

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab otseseid ostukulutusi ja muid otseselt varude soetamisega seotud kulutusi, mis on tehtud varude viimisel nende praegusesse asukohta ja seisukorda. Laenukasutuse kulutuste kajastamise põhimõtted on kirjeldatud punktis 3.19 Kulud („Laenukasutuse kulutused“).

Edaspidiselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt kumb on madalam. Individuaalselt eristatavate laoartiklite puhul rakendatakse soetusmaksumuse ja müügi otsekulude individuaalset mõõtmist.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real. Kinnisvarainvesteering klassifitseeritakse ümber varudeks, kui on toimunud vara kasutusotstarbe muutus. Ümberklassifitseerimise põhimõtted on kirjeldatud punktis 3.10 „Kinnisvarainvesteeringud“.

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 müüdüd kinnisvara otseselt seotud kulutuste ja muude seotud kulude jaotuse alusel, mis põhineb müüdüd vara suhtelisel suurusel.

3.9. Materiaalne põhivara

Ettevõtte on kasutusel järgmised materiaalse põhivara liigid:

- Maa ja ehitised;
- Muu inventar ja seadmed;
- Muud põhivarad;
- Kasutusõigusega varad.

Teenuste osutamiseks või halduseesmärkidel hoitavaid maad ja ehitisi mõõdetakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud hilisem akumulieeritud kulum ja hilisemad akumulieeritud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Ümberhindlusi tehakse iga viie aasta järel või sagedamini, kui on olulisi viiteid võimalikule väärtuse muutusele.

Selliste maade ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumulieerunult omakapitalis ümberhindluse reservi all.

Materiaalse põhivara objekti ümberhindamisel korrigeeritakse selle bilansiline väärtus ümberhinnatud väärtusele. Akumulieeritud kulum elimineeritakse vara bilansilise brutomaksumusega.

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes. Ümberhinnatud ehitise müügi või maha kandmise korral, kantakse omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindluse reservi jääk otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

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

Kasutusõigusega vara kajastatakse vara väärtuse summas millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus. Kasutusõigusega vara amortiseeritakse tema rendiperioodi või vara eeldatava kasuliku eluea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem

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;
- kasutusõigusega varad 0,22%-5% aastas.

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.

3.10. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatsetakse 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 õiglasest 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 õiglasest väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumi- ja muu koondkasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasest 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.

3.11. Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

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 gruppidele, 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 õiglase 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, va 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 sellisel, 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.

3.12. Investeeringud tütaretevõtetesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütaretevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte finantsaruannetes soetusmaksumuses. Iga aruandeperioodi lõpus hindab emäettevõtte, 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).

3.13. 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 õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasel 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.

3.14. Finantsvarad

Kõiki raamatupidamises kajastatud finantsvarad hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

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

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

Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõtte kasutab järgmiseid mudeleid väärtuse alla hindamise määramiseks lihtsustatud mudelit.

Ettevõtte kajastab eeldatavate krediidikahjumite allahindlust korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate võlainstrumentide, rendinõuete, nõuete ning finantsgarantii lepingute osas.

Ettevõtte kajastab kogu elu jooksul oodatavaid krediidikahjumeid ostjate 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.

(i) Kohustuste täitmata jätmise määratlus

Ettevõtte 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 finantskolekulepeid; või
- ettevõttesiseselt välja töötatud või välistest allikatest saadud teave näitab, et tõenäoliselt ei maksa võlgnik võlausaldajatele, sh kontsernile, täies mahus (arvestamata kontserni valduses olevaid tagatise).

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 lepingumaksed 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 tõsistes 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.

3.15. Finantskohustused

Finantskohustused

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

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 võlainstrumenti 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. 2023. aastal selliseid võlainstrumentide vahetusi ei toimunud.

3.16. Tingimuslikud kohustused

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

3.17. 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.

3.18. 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

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, ukSED, 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.

(iii) Muud varude müügiga seotud tasud

Tehinguhinna määramisel võtab kontsern arvesse muutuvat 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

Ettevõtte opereerib hotelli Bad Kreutznachis Saksamaal. Hotell saab tulu majutuse pakkumisest, banketisaalide ning nendega seotud ruumide rentimisest, toidlustamisest, termaalspaale juurdepääsu pakkumisest jne. Osutatud hotelliteenused kajastatakse müügituluna toimingukohustuse täitmise aja jooksul, kuna majutusteenust koos sellega seotud lisateenuste ja kaupadega pakutakse kindlaks määratud perioodi vältel. Olgu see siis ühe öö, nädalavahetuse või pikema viibimise korral, klient saab ja kasutab samal ajal pakutavaid hüvesid.

Ettevõttel tekib õigus tasule kohe, kui klient toote ostab või teenust osutatakse.

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 3.20.

Intressitulu

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.

3.19. Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulu

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

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, agentuuride tasu, turundusega seotud personalikulud 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 fikseeritud intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressiriski efektiivse maandamise teel, kajastavad kapitaliseeritud laenukasutuse kulud maandatud intressimäära. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need tekkisid. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse aruandeperioodi finantskuludena tekkepõhiselt efektiivse intressimäära meetodil.

3.20. 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.

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.

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.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt ja kajastatakse kasumiaruandes tuludes, välja arvatud tingimuslik renditulu, mis kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi sõlmimisel tekkinud esmased otsesed kulutused kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna samadel alustel kui renditulu.

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.

3.21. 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. Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada soodsamat

maksumäär 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. 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.

Lätis ei maksa äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, nii nagu Eestiski. Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Leedus ja Saksamaal on ettevõtte tulumaksumääraks 15%. 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 maksumäär.

3.22. 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 (Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa). Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamiseks selle tulemuslikkust. Peamised kriteeriumid tegevussegmentide jälgimiseks on: grupiväline müügitulu, kasum enne tulumaksu, teenitud puhaskasum ja koguvahud.

3.23. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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 tulevastel 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 3.21 „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.

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 õiglane väärtus, millest lahutatakse võimalikud müügikulutused. Ümberhinnatud väärtusega bilansis kajastatud materiaalsete põhivarade puhul hindab juhtkond iga aastal vara bilansilise maksumuse vastavust õiglasele väärtusele. Põhivara liikumisi on täpsemalt kirjeldatud lisas 11.

Materiaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivaraobjektide kasulike eluigade hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane.

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2023	31.12.2022	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emasettevõtte
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%	Valdusettevõtte
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ PKE Treasury	Eesti	100,00%	100,00%	Varahaldus
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%	Kinnisvara müük
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 grupisisesest 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
2023							
Käive (lisa 21)	1 322	10 322	6 344	910	6 003	-1 880	23 021
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	10 199	6 099	424	0		16 722
<i>sh renditulu</i>	0	0	210	110	480	-480	320
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	5 452		5 452
<i>sh haldusteenused</i>	0	117	14	362	0		493
<i>sh muud tulud</i>	1 322	6	21	14	71	-1 400	34
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-1	2 169	-89	1	0	-1	2 080
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	2 058	-86	0	0		1 972
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 740	2 847	1 885	-485	431	25	2 963
Finantstulud ja –kulud (neto)	-6 792	3 658	-101	-393	-232	-1	-3 861
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-8 532	6 505	1 784	-878	199	24	-898
Tulumaks	0	0	0	5	-7		-2
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-8 532	6 505	1 784	-873	192	24	-900

31.12.2023

Varad	57 634	169 305	23 507	16 168	9 149	-168 526	107 237
Kohustused	152 550	9 264	11 973	5 071	6 661	-132 705	52 814
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	86	108	7	894		1 095
Põhivara maha kandmine	0	-22	0	-6	-358		-386
Põhivara kulum	-1	-49	-46	-38	-307		-441

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
2022							
Käive (lisa 21)	805	59 819	1 873	698	3 326	-867	65 654
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	59 676	1 673	359	0		61 708
<i>sh renditulu</i>	0	1	177	39	0	0	217
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	3 270		3 270
<i>sh haldusteenused</i>	0	120	5	295	0		420
<i>sh muud tulud</i>	805	22	18	5	56	-867	39
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-2	6 549	-523	0	112		6 136
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	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
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-7 996	23 332	-954	-358	-584	9	13 419
Tulumaks	0	0	0	1	2	0	3
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-7 996	23 302	-954	-357	-582		13 452

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

Ülaltoodud segmendiaruande kasumiaruande osas välja toodud elimineerimised hõlmavad kontserni ettevõtete vahelisi tehinguid.

Lisa 7. Raha

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha kassas	20	12
Pangakontod	17 045	10 577
Kokku	17 065	10 589

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha koosneb 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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	1 319	318
Nõuete allahindlused	-1	-38
Muud nõuded	92	49
Viitlaekumised	1	7
Maksude ettemaksed	0	619
Kokku	1 411	955

Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadav tulu) on tõusnud 1 miljoni euro võrra võrreldes eelmise perioodiga peamiselt Riias ja Vilniuses toimunud müügitehingute tõttu.

Lisa 9. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Kinnisvara müügiks	5 474	9 313
<i>sh Kindrali Majad, Tallinn</i>	165	237
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	958	1 215
<i>sh River Breeze, Riia</i>	2 897	6 171
<i>sh Šaltinių Namai Attico, Vilnius</i>	1 454	1 604
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	0	86
Lõpetamata kinnisvara	29 885	24 854
<i>sh Uus-Kindrali, Tallinn</i>	5 324	7 182
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	11 048	5 192
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	7 211	6 223
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 302	6 257
Ostetud kaubad müügiks	126	57
Ettemaksed varude eest	78	0
Kokku	35 563	34 224

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Kindrali Majad valmisolevate kinnisvaraobjektide hulka kuulub üks nädiskorter, mis ei ole hetkel müügis.

Lõpetamata kinnisvara hulka kuulub ehitusjärgus olev kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartalis ning Šaltinių Namai uue etapi arenduses Vilniuses, lisaks Uus-Kindrali projekt Tallinnas, mille ehitustegevusega alustati 2024. aasta märtsis.

Naugarduko projektiga oleme arenduse ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöodega alustada 2024. aasta sügisel.

Varude liikumised on kirjeldatud järgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Varud kokku
Jääk 01.01.2022	57 533
Väärtuse suurenemine (arendus)	15 001
Uue kinnistu ost	6 621
Realiseerimine (kajastatud müüdud kaupade kulus)	-44 931
Jääk 31.12.2022	34 224
Väärtuse suurenemine (arendus)	12 710
Uue kinnistu ost	0
Realiseerimine (kajastatud müüdud kaupade kulus)	-11 371
Jääk 31.12.2023	35 563

Lisa 10. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Kapitalirendi nõuded	10	16
Muud pikaajalised nõuded	2 000	2 000
Kokku	2 010	2 016

31. detsembril 2022 sisaldasid pikaajalised nõuded 2 miljonit eurot ettemaksu uue tütarettevõtte 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 kogu ulatuses ettemaksu tagastanud (lisa 28).

21. juulil 2023 allkirjastas Ettevõtte eellepingu 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias) aktsiate ostuks ning tegi ettemaksu 2 miljonit eurot uue tütarettevõtte potentsiaalse soetamise eest. Ettevõtte soetas 22. märtsil 2024 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias) aktsiatest hinnaga 2,5 miljonit eurot (lisa 28).

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümberhinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku	Kasutusõigusega vara
01.01.2022	6 759	1 026	262	0	8 047	574
Lisandumine:						
Soetamine	1 584	160	33	0	1 777	127
Õiglase väärtuse muutused	-1 303	0	0	0	-1 303	0
Müügid ja mahakandmised:						
Müügid	0	0	-14	0	-14	0
Mahakandmised	0	-30	-10	0	-40	0
31.12.2022	7 040	1 156	271	0	8 467	701
Lisandumine:						
Soetamine	578	113	48	6	746	311
Müügid ja mahakandmised:						
Mahakandmised	0	0	-28	0	-28	-358
31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised		Muu	Ette- maksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
	ümberhinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	materiaaln e põhivara			
01.01.2022	133	935	225	0	1 293	372
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	169	37	22	0	228	134
Õiglase väärtuse muutused	-302	0	0	0	-302	0
Müügid ja mahakandmised:						
Müüdid	0	-30	-10	0	-40	0
Mahakandmised	0	0	-6	0	-6	0
31.12.2022	0	942	231	0	1 173	506
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	189	63	23	0	275	132
Müügid ja mahakandmised:						
Mahakandmised	0	0	-26	0	-26	-349
31.12.2023	189	1 005	227	0	1 422	289

Jääkväärtus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja	Muu	Ette- maksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
		seadmed	materiaaln e põhivara			
31.12.2022	7 040	214	40	0	7 294	195
31.12.2023	7 429	264	64	6	7 763	365

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 (DCF). 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. 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. Ettevõtte juhtkond hindas hotelli väärtust 2023. aasta lõpu seisuga ja tuvastas, et õiglase väärtus ei erine oluliselt bilansilisest väärtusest. Sellest tulenevalt otsustati, et sel korral ei ole sõltumatu hindamine vajalik.

Hindamise väärtuseks saadi 6,90 miljonit eurot, mis on hotelli bilansilisest väärtusest 2,8% kõrgem ning ettevõtte juhtkond otsustas objekti mitte ümber hinnata.

Juhtkonna poolt kasutati järgmisi eeldusi: Diskonteeritud rahavoogude (DCF) meetod 42-aastase perioodiga (järelejäänud rendiperiood). Esimese aasta äritegevuse brutokasumiks on 2024. aasta prognoositud brutokasum (GOP). Alates teisest aastast eeldati kasumi kasvuks 2%. Arvutused sisaldavad kinnisvaramakse, kindlustuskulusid ja maa kasutusõiguse eest tehtavaid makseid. Olgugi, et varasemalt hotelli tehtud investeeringud on olnud madalamad, välja arvatud 2016-2017 ja 2022-2023 tehtud renoveerimistööd, on juhtkond eeldanud kogu rahavoogude prognoosi perioodil arvestatud 100 000 euro ulatuses kapitalikulutusi (CAPEX) diskontomääraga 8,5%. Hindamisel ei arvestatud väljumiskulutusi ega müügiga seotud kulutusi.

Tundlikkuse analüüs

tuhandetes eurodes	Brutokasum		Investeeringud		Diskontomäär	
	+5%	-5%	+5%	-5%	+5%	-5%
Hotelli kinnistu õiglase väärtus (6,90 miljon eurot)	523	-637	-57	57	-399	317

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2022	40 734	40 734
Investeeringud	1 000	1 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)	6 170	6 170
Müüdüd kinnisvarainvesteeringud	-2 329	-2 329
Soetusmaksumus 31.12.2022	45 575	45 575
Investeeringud	473	473
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)	1 972	1 972
Müüdüd kinnisvarainvesteeringud	-5 324	-5 324
Ümberklassifitseerimine müügioteel varaks	-2 335	-2 335
Soetusmaksumus 31.12.2023	40 361	40 361

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni.

Kinnistute turuväärtus on peamiselt arvatud tehingutel põhineval võrdlusmeetodil, lähtudes piisavast arvust kättesaadavatest võrreldavate arendusprojektide andmetest. Sellegipoolest tehti erand Lätis Kliversala kinnisvarainvesteeringule, mille puhul jaotati hindamine tinglikult kaheks osaks ning turuväärtus arvutati kasutades nii tehingutel põhinevat võrdlusmeetodit kui ka tulumeetodit, arvestades kõrgeimat ning kasumlikumat väärtust ning kinnisvaraturu tingimusi.

2023. aasta hindamiste tulemusena kajastati varade väärtuse tõusu kogusummas 2 miljonit eurot (2022: 6,2 miljonit). 2023. aastal jooksul tegi Ettevõtte investeeringuid 0,5 miljoni euro ulatuses (2022: 1 miljon eurot).

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Enamikku neist investeerimisomanditest hinnatakse turuvõrdlusmeetodi abil. Hindamised tuginevad sarnase iseloomu, asukoha ja seisundiga kinnisvaratehingute hindadele. Vajadusel kohandatakse muude tehingute hinda tehtud tehingute tingimuste erinevuste arvesse võtmiseks. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hind põhineb sisenditel, mis pole otseselt vaadeldavad, kuid on olulised üldise õiglase väärtuse määramiseks.

Kõige suuremaid erinevusi võib põhjustada maapealse brutopinna ruumetrihind (GBA) kuna märgatavad hinnatõusud (langused) GBA hindamisel viiksid oluliselt kõrgema (madalama) õiglase väärtuseni.

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 14 410 ruutmeetrit.

Turuväärtus arvutati kasutades müügi võrdlusmeetodit. Leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid kohandati erinevate faktorite kaaludega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 212 €/m² ehitatava brutopinna (edaspidi ka GBA) ruutmeetri kohta (2022: 199 €/m²). Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 18 500 ruutmeetrit.

Kristiine City, Tallinn

Kristiine City on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal endise Dunte suvemõisa ja hilisema Tondi sõjakooli territooriumil. Kinnistu on jagatud kuueks katastriüksuseks, et seda oleks võimalik arendada mitmes etapis vastavalt turuolukorrale ning vajadustele. Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus leiti kasutades müügi võrdlusmeetodit, kuna praegu on turul piisavalt tõendeid võrreldavate arendusobjektide kohta. Selle tulemusena saavutati väärtus 347€/m² (2022: 315 €/m² matemaatilise arvutusena koguväärtus 19,08 miljonit eurot jagatud GBA-ga) ühe maapealse GBA ruutmeetri kohta. Projekti GBA-ks on arvestatud 54 966 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 tingimuslikult jaotanud hindamise kaheks osaks, arvestades nii hetkeolukorda kui ehitusvalmidust. Turuväärtus on arvatud nii müügi võrdlusmeetodil kui ka tulumeetodi abil.

Blue Marine on järgnev arendusetapp, mis ootab ehitamise algust. Selle osa puhul arvutati turuväärtus tulumeetodi (DCF) abil viie aastase perioodi ja 11,5% diskontomääraga, mille tulemusi kontrolliti müügi võrdlusmeetodil. Hindamise tulemusena saavutati väärtus 227,8€/m² (2022: 233,6 €/m²) maapealse GBA ruutmeetri kohta. Etapi maapealne GBA on 9 547 ruutmeetrit. Ülejäänud maa osas kasutati samuti kinnisvaraturu lähenemist ja müügi võrdlusmeetodit. Leiti kuus võrreldavat objekti ja võrreldavad tehingud korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 158,0 €/m² (2022: 156,7 €/m²) 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. Hindaja kasutas võrreldavate tehingute meetodit.

Kinnisvaraturu lähenemise jaoks leiti viisi võrreldavat objekti ning võrreldavaid tehinguid korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 115,5 €/m² (2022: 114,7 €/m²) 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. Hindaja kasutas õiglase väärtuse leidmiseks võrreldavate tehingute meetodit. Võrreldavate tehingute meetodi kasutamiseks leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid tehinguid korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 74,8 €/m² (2022: 74,7 €/m²) GBA ruutmeetri kohta maapinnast. Projekti GBA-ks on arvestatud 31 212 ruutmeetrit.

Sisendite ja liikumiste kokkuvõte:

Objekt	Hindamis - meetod	Väärtus 2023 tuh eurot	Väärtus 2022 tuh eurot	Inves- teeringud	Väär- tuse muutus	GBA m ²	Keskmine €/m ² 2023	Keskmine €/m ² 2022
Kristiine City*	SCA	24 400	22 230	354	1 816	71 152	343 €/m ²	312 €/m ²
Ülemiste 5	SCA	3 920	3 679	0	241	18 500	212 €/m ²	199 €/m ²
Kliversala	DCF, SCA	13 711	13 707	61	-57	82960	166 €/m ²	165 €/m ²
City Oasis	SCA	3 654	3 627	15	12	31 631	116 €/m ²	115 €/m ²
Brivibas*	SCA	2 335	2 332	45	-42	31 212	75 €/m ²	75 €/m ²
Kokku		48 020	45 575	473	1 972	235 455	204 €/m²	194 €/m²
Uus Kindrali ümberklassifitseerimine varudesse 31.12.2023		5 324				16 186		
Brivibas ümberklassifitseerimine müügijootel varaks 31.12.2023		2 335				31 212		
Kokku peale ümberklassifitseerimist		40 361	45 575	474	1 972	188 057		

SCA – müükide võrdlemise lähenemisviis (turul saadaolevad andmed)

DCF – tulumeetod

Keskmise hinna muutuse tundlikkuse analüüs:

Objekt	ÕV 2023 tuh eurot	+5%	-5%	ÕV 2022 tuh euros	+5%	-5%
Kristiine City*	24 400	1 225	-1 215	22 230	1 079	-1 141
Ülemiste 5	3 920	198	-194	3 679	187	-182
Kliversala	13 711	682	-688	13 707	683	-687
City Oasis	3 654	182	-183	3 627	182	-180
Brivibas*	2 335	116	-117	2 332	116	-117

*Kristiine City ja Brivibas sisaldavad ümberklassifitseeritud varasid

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

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenu- ja arveldus-krediidid (lisa 17)	Konver-teeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mitte-konver-teeritavad võlakirjad (lisa 18)	Kapitali-rendi lühiajaline osa	Kokku
01.01.2022	3 640	194	0	122	3 956
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-3 640	-194	0	-122	-3 956
Muud muutused	63	0	0	110	173
31.12.2022	63	0	0	110	173
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-63	0	0	-152	-215
Muud muutused	63	0	29 903	217	30 183
31.12.2023	63	0	29 903	175	30 141

2023. aastal klassifitseeriti ümber lühiajaliseks kohustuseks 28,5 miljoni euro ulatuses tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju ja 1,4 miljoni euro ulatuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju. Jaanuaris 2024 (peale bilansikuupäeva) pikendati 19,95 miljoni euro ulatuses tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tähtaega. Lisainformatsioon on toodud lisa 18.

Lisa 14. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	2 731	2 134
Viitvõlad	961	766
Intressivõlad	1 214	1 211
Muud	5	515
Kokku	4 911	4 626

Võlad tarnijatele on seotud ehitustegevuse algusega Kalaranna Kvartali ja Saltniu Namai arenduses. Intressivõlad koosnevad tagatud ja tagamata võlakirjadelt arvestatud intressidest (lisa 18).

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenud ja arvelduskrediidid (lisa 17)	Mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Kapitalirendi pikaajaline osa	Kokku
01.01.2022	9 110	37 248	97	46 455
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	-8 641	0	41	-8 601
Muud muutused	-63	375	17	330
31.12.2022	406	37 623	155	38 184
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	3 974	0	310	4 284
Muud muutused	-63	-29 493	-217	-29 773
31.12.2023	4 317	8 130	248	12 695

Ettevõtte võttis aruandeaastal 4 miljoni euro väärtuses laene ning tagastas 63 tuhande euro väärtuses laene. Pikaajaliste laenukohustuste jääk vähenes tänu tagatud- ja tagamata võlakirjade ümberklassifitseerimisele lühiajaliseks laenukohustuseks. Täiendav informatsioon on toodud lisa 18.

Lisa 16. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed kinnisvara eest	3 623	1 630
Ettemaksed hotelli teenuste eest	34	30
Kokku	3 657	1 659

Ostjate ettemaksed esindavad IFRS 15 raames „lepingulisi kohustusi“. Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetest alates deposiidi ja osamaksete laekumisest kuni kinnisvaraobjekti kliendile üleandmiseni. 3,6 miljonit eurot ostjate ettemaksetest on seotud Kalaranna Kvartali ja Vilniuse arendustega (2022: 1,7 miljonit eurot).

Lisa 17. Laenud ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Kreeditor	Laenu jääk		Tähtaeg
		tuhandetes eurodes		
		31.12.2023	31.12.2022	
OÜ Kalaranna Kvartal	AS LHV Pank	3 974	0	28.04.2026
PK Hotel Management Services GmbH	Sparkasse	406	469	30.06.2030
Kokku		4 380	469	

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 0,4 miljonit eurot (2022: 0,6 miljonit eurot).

Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 13)	29 903	0
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 15)	8 130	37 623
Kokku	38 033	37 623

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
Uuendatud tingimused, mille kehtivus algab peale bilansikuupäeva		
Võlakirjade arv	285	3 459 081
Väljalaskehind võlakirja kohta	70 000 EUR	2,38 EUR
Nominaalväärtus kokku	19 950 000	8 232 613
Aasta tulusus % väljalaskehinnast	11%	9%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	20. veebruar 2028	31. oktoober 2026

Augustis 2020 väljastati 2 925 641 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja kogumaksumusega 8 191 795 eurot. Teise märkimisperioodi jooksul emiteeriti Novembris 2020 187 502 võlakirja koguväärtusega 525 006 eurot. Kolmanda märkimisperioodi jooksul Jaanuaris 2021 emiteeriti 345 938 võlakirja koguväärtuses 968 626 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 103 tuhat refinantseerimisega seotud kulusid (2022: 9,5 miljonit eurot ja 219 tuhat eurot). Augustis 2023 algatas Ettevõtte võlakirjade pikendamise protseduuri 2+2 aastaks lunastamiskuupäevaga 31. oktoober 2026 võimalusega lunastamistähtaega veel kahe aasta võrra pikendada kuni 31. oktoobrini 2028, mis sai võlakirjade omanikelt heakskiidu. Alates 1. novembrist 2024 kannavad tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad intressimäära 9%. Ettevõtte lunastab osaliselt 15% kõikide võlakirjade nimiväärtusest ning maksab igale võlakirjaomanikule 0,42 eurot võlakirja kohta 31. oktoobril 2024 (st. 1,5 miljonit eurot). Alates 1. novembrist 2024 on võlakirjade nominaalväärtuseks 2,38 eurot võlakirja kohta.

Võlakirjade arv	2023	2022
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	3 459 081	3 459 081
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	3 459 081	3 459 081
tuhandetes eurodes	2023	2022
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	9 685	9 685
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi lõpus	9 685	9 685
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	1 453	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	8 232	9 685

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. 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 31.12.2023 on omakapitali ja varade suhe 50,8%.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. detsember 2023 seisuga 28,5 miljonit eurot.

2023. aastal algatas Ettevõtte protseduuri tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamistähtaja pikendamiseks, mis kinnitati võlakirjade omanike poolt peale bilansikuupäeva jaanuaris 2024. Vastavalt võlakirjade tingimustele lunastas Ettevõtte osaliselt 8,6 miljoni euro väärtuses võlakirju 5. veebruaril 2024, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest koos kogunenud, kuid tasumata intressiga ettemakstud summalt. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad intressimäära 11% ning nende lunastamistähtajaks on 20. veebruar 2028.

Võlakirjade arv	2023	2022
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	2023	2022
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
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	8 550	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	19 950	28 500

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 2023 seisuga 18 tuhat eurot (2022: 23 tuhat eurot).

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 2023 ja 31. detsember 2022 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 2023 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 miljonit eurot.

Reservid

Vastavalt 19. juunil 2023 aktsionäride üldkoosolekul vastu võetud otsusele jaotati 2022. aasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks.

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosnes puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2023 on 1,1 miljonit eurot (2022: 1,1 miljonit eurot).

Ümberhindluste reserv tuleneb materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 „Materiaalne põhivara“ põhjal 2011. aastal (lisa 11). 31. detsember 2023 seisuga oli ümberhindluse reserv 2,1 miljonit eurot (2022: 2,0 miljonit eurot).

Lisa 21. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 6)

tuhandetes eurodes	2023	2022
Müügitulu lepingutest klientidega		
Kinnisvara müügitulu	16 722	61 708
Hotelli opereerimise tulu	5 452	3 270
Haldusteenused ja muud teenused	526	460
Müügitulu lepingutest klientidega kokku	22 700	65 438
Renditulu	321	216
Kokku	23 021	65 654

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2023	2022
Toimingukohustuse täitmise hetkel		
Kinnisvara müügitulu	16 722	61 708
Muud teenused	34	40
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	16 756	61 748
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul		
Hotelli opereerimise tulu	5 452	3 270
Haldusteenused	492	420
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	5 944	3 690
Renditulu	321	216
Kokku	23 021	65 654

Kinnisvara müügitulu on langenud 73% võrra kuna Kindrali Majades ja Kalaranna Kvartalis Tallinnas müüdi ja anti enamus kortereid üle 2022. aastal ning viimased ühikud 2023. aastal. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses.

Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, kuna 2022. aasta käibeid mõjutanud renoveerimistööd jõudsid 2023. aasta kevadel lõpule ja uuenenud ruumid on suurendanud hotelli külastatavust

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. Kogu 2022. aasta lõpus klientide ettemaksetena bilansis üleval olnud 1,7 miljonist eurost kajastati aruandeperioodil tuludena (lisa 16).

Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

Jaotatud tegevuste järgi		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Kinnisvara müügi otsekulu	11 703	45 420
Kinnisvara rendi otsekulu	86	66
Hotellide opereerimise otsekulu	3 906	2 977
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	298	221
Kokku	15 993	48 689
Jaotatud kululiigi järgi		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Personalikulud	1 274	1 030
Põhivara kulum	244	241
Varude allahindlus	73	0
Muud	14 402	47 418
<i>sh müüdnud kinnisvara kulu</i>	11 297	44 931
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	1 007	826
<i>sh tarvikute kulu</i>	1 825	1 240
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	261	418
<i>sh muud</i>	12	3
Kokku	15 993	48 689

Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Personalikulud	327	244
Muud	378	254
Kokku	705	498
Üldhalduskulud		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Personalikulud	2 994	3 189
Konsultatsioonide kulud	1 275	536
Materiaalse põhivara kulum	165	138
Maa ja kinnisvara maksud	279	306
Panga ja väärtpaberite tasud	87	91
Muud	640	686
Kokku	5 440	4 946

Konsultatsioonide kulud sisaldavad 143 tuhande euro ulatuses Ernst & Young Baltic AS'ile makstavaid tasusid auditeerimise eest (ilma käibemaksuta).

2023. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 85 (2022: 75) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2023. aastal 4,6 miljonit eurot (2022: 4,5 miljonit eurot).

Lisa 24. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Viivised ja trahvid	1	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	111	0
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	1 972	6 157
<i>sh kinnisvarainvesteeringutest (lisa 12)</i>	<i>1 972</i>	<i>6 170</i>
<i>sh materiaalselt põhivaralt</i>	<i>0</i>	<i>-13</i>
Muud	15	121
Kokku	2 099	6 278

Muud ärikulud		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Viivised ja trahvid	5	2
Muud	14	140
Kokku	19	142

Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist tulenes väikese osa Ülemiste 5 kinnisvarainvesteeringu sundvõõrandamisest, mida ei olnud varasemalt hinnatud, kuna soetamisest alates oli tegemist mittekasutatava maaga.

Lisa 25. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Intressitulud	254	3
Kokku	254	3

Finantskulud		
tuhandetes eurodes	2023	2022
Intressikulud:	3 829	4 192
<i>sh võlakirjade intressikulu</i>	<i>3 464</i>	<i>3 552</i>
<i>sh laenude ja arvelduskrediitide intressikulu</i>	<i>357</i>	<i>632</i>
<i>sh kapitalirendi intressikulu</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
Muud finantskulud	286	19
Kokku	4 115	4 211

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisas 19.

Lisa 26. Tulumaks

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2023	2022
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 2022	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
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
Tulumaksukulu kokku	0	0	0	0	0
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	0%	0%	0%

tuhandetes eurodes 2023	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-1 802	1 373	-462	199	-691
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	-69	0	-69
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	0	0	0
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-6	0	-6
Kasutatud maksukahjumid	0	0	11	0	11
Tagastused	0	0	66	0	66
Tulumaksukulu kokku	0	0	2	0	2
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	0%	0%	0%

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	-898	13 449
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	0	-3
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	-69	754
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud (+)	0	5
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-6	-810
Kasutatud maksukahjumid	11	0
Tagastuste edasikandmine	66	0
Tulumaksukulu	2	-54
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	2	0
Edasilükkunud tulumaksu kulu	0	-3
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele	2	-3
Tasutud tulumaks	3	7

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	Materiaalse põhivara ümberrhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
01.01.2022	0	703	430	0	1 133
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	0	-3	0	0	-3
31.12.2021	0	700	430	0	1 130
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus aruandeperioodil	0	0	0	0	0
31.12.2023	0	700	430	0	1 130

Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	1 130	1 130
Kokku, neto	1 130	1 130

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Grupi jaotamata kasum	34 198	35 178
Eesti tulumaksumäär	20%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	6 840	7 036
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	27 358	28 142

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022.

Emaettevõtte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 31. detsember 2023 seisuga on Emaettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2022: sama). Emaettevõttel on ka tingimuslik võimalus jaotada sissemaksid omakapitali kogusummas 78,4 miljonit eurot tulumaksuvabalt. Maksimaalne võimalik tulumaksu summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana on 30,7 miljonit eurot.

Lähitulevikus ei ole planeeritud tütarettevõtetele 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	01.01.2023-31.12.2023	(56 687 954 x 366/366)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	(56 687 954 x 365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2023	-900 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,02 eurot
2022	13 452 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,24 eurot

Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete 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	2023	2022
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	9	8
Administratiivkulud	513	0
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	890	892
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	196
Tasutud intresse	775	794
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad*	579	650

*Sisaldab kõikide tütarettevõtete 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	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised nõuded		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	68	0
Pikaajalised nõuded		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	2 000	2 000
Kokku	2 068	2 000
Lühiajalised kohustused		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	105	0
Kokku	105	0

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 oli müüja kohustatud ettemakse tagastama hiljemalt kolme aasta jooksul. Ettevõttel oli õigus teise järgu hüpoteegile kinnistu vastu nõude kindlustamiseks. Bilansipäevaks oli kogu ettemaks tagastatud.

21. juulil 2023 allkirjastas Ettevõtte eellepingu sooviga osta 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milaanos, Itaalias). Ettevõtte omandas 22. märtsil 2024 67,5% Preatoni Nuda Proprieta (registreeritud Milaanos, Itaalias) hinnaga 2,5 miljonit eurot, millest 2 miljonit on juba eelnevalt makstud.

AS Pro Kapital Grupp on pidevalt uute võimaluste otsingul. Antud ettevõtte omandamine võimaldab grupil tutvuda kinnisvara omandiõiguse vormiga, kus omandi omanikul puudub vara täielik kontroll ja õigus saada sellest tulenevat tulu või kasu, kuni teine isik (nt eluaegne kasutaja või kasusaaja) säilitab kasutusõiguse. Selliseid tehinguid on siiani tehtud rohkem arenenud Lõuna-Euroopa riikides, eriti Itaalias.

Näeme võimalust pakkuda struktuuritoetust Preatoni Nuda Proprieta S.R.L-ile, samal ajal kasutades ära kogemusi ning võimalust seda edukalt rakendada Baltikumis. Usume, et vananeva elanikkonna ja uute põlvkondade muutuvate suhtumiste tõttu kinnisvara omamisse võib see lähenemine pakkuda uut vaatenurka kinnisvaratehingutele.

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	31.12.2023	31.12.2022
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	49,31%	49,63%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0%	0,05%
Juhatuse liikmed ja nende sugulased	0%	0%

Emanuele Bozzone, Ettevõtte nõukogu liige kuni juulini 2023, koos lähikondsetega omab 357 000 Ettevõtte tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega kokku 999 600 eurot.

Suuraksionär on Ettevõttele teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Ettevõtte aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb ta siiski ise nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatseb Preatoni Grupp konsolideerida Ettevõtte aruandvasse kontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks.

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	31.12.2023	31.12.2022
Raha	17 065	10 589
Lühiajalised nõuded	1 411	1 019
Pikaajalised nõuded	10	2 016
Kokku	18 486	13 624

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

Finantskohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlakohustused	30 141	173
Lühiajalised võlad tarnijatele	4 911	4 626
Pikaajalised võlakohustused	12 695	38 184
Pikaajalised võlad tarnijatele	0	0
Kokku	47 747	42 983

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	31.12.2023	31.12.2022
Fikseeritud intressimääraga kohustused	3 974	38 357
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	38 861	0

2023. aasta lõpu seisuga on Ettevõttel Euriborist ja ujuvintressist tingitud intressirisk, kuid järgneval aastal oodatakse Euribori langust. 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 2023 oli Ettevõttel 17 miljonit

eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2022: 10,6 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.

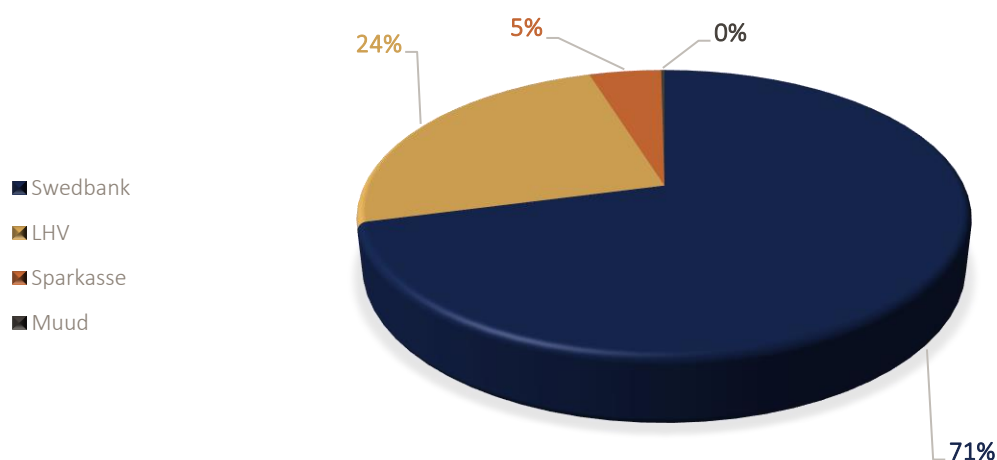
Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustused on valdavas osas eurodes ning enamus Grupi tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

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 järeelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhuseid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks. 2023. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. 31. detsembri 2023 seisuga on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: Swedbank, Luminor, LHV, Nordea, Kölner Banken ja Sparkasse. 31. detsember 2023 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 2023 on Grupi käibekapital positiivne ja käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 1,4 korda (31.12.2022: 7,1 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	Kohustuste tasumine			31.12.2022	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Laenud	4 380	63	4 318	0	469	63	250	156
Kapitalirendid	423	175	248	0	265	110	155	0
Tagamata võlakirjad	11 949	2 235	9 714	0	10 888	775	10 114	0
Tagatud võlakirjad	36 465	29 570	6 894	0	30 755	2 280	28 475	0
Võlad tarnijatele	2 156	2 156	0	0	809	809	0	0
Muud võlad	9 978	8 740	0	0	3 465	2 290	1 175	0
Kokku	66 804	42 939	23 865	0	46 651	6 326	40 169	156

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud. Peale bilansikuupäeva pikendati tagatud võlakirjade lunastamistähtaega nelja aasta võrra (lisa 18). Muud võlad sisaldavad lühiajalisi võlgnevusi, maksuvõlgasid, lühiajalisi eraldisi ning klientide ettemakseid.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	Kohustuste tasumine			31.12.2022	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	63	0	16	47
Kapitalirendid	175	15	30	130	110	9	18	83
Mitte-konverteeritavad	29 570	0	29 570	0	775	387	0	387
Tagatud võlakirjad	2 235	0	0	2 351	2 280	0	1 140	1 140
Kokku	32 043	15	29 616	2 528	3 228	396	1 174	16 57

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Õiglane 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali suhe koguvaradesse	50,8%	53,7%
Kohustuste suhe koguvaradesse	49,2%	46,3%
Pikaajalise võla suhe koguvaradesse	13,0%	39,7%

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 juhaks, kui tekib atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Grupp katsub hoida mõistlikku pikaajalise laenu ja kasvu suhet, et tagada oma kredidivõimekust 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 pehmemendamiseks 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 lisa 31 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 30. Kohtuvaidlused

AS-il Pro Kapital Eesti on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 262 eurot viivist.

AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu kohtuvaidlus jätkub. Kohus on määranud antud vaidluses ka ekspertiisi, et teha kindlaks kinnistu omandamisega seotud kahju.

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud 2023. aasta mais kohtuvaidlust Pro Kapitali tütaretevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütaretevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arвете jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). Pro Kapital tütaretevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arвете jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on pooleli. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Pro Kapitali finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud). Kohtuvaidluse positiivse tulemuse korral saab AS Pro Kapital Grupp täiendavat tulu umbes 2 miljoni euro sunniraha ulatuses.

AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglase hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetlusesse võetud.

Pro Kapitali, tema Leedu tütaretevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue (125 tuhat eurot üksuse kohta) neile üle läinud pärimise teel. Pro Kapitali ja tema Leedu tütaretevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Pro Kapital ja tema Leedu tütaretevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. Menetluse edasise seisu kohta ei ole hetkel täiendavat teavet.

Lisa 31. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on nõutud lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) konsolideerimata põhiaruannete 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 tütarettevõtteid, mida kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
VARAD		
Käibevara		
Raha	590	65
Lühiajalised nõuded	8 779	6 245
Käibevara kokku	9 369	6 310
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	32 503	32 503
Pikaajalised nõuded	13 384	16 375
Immateriaalne põhivara	3	3
Põhivara kokku	45 890	48 881
VARAD KOKKU	55 259	55 191
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	29 903	39 422
Lühiajalised võlad	1 524	1 489
Maksuvõlad	94	58
Lühiajalised kohustused kokku	31 521	40 969
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	8 129	37 623
Pikaajalised võlad	112 800	65 320
Muud pikaajalised võlad	101	39
Pikaajalised kohustused	121 030	102 982
Kohustused kokku	152 551	143 950
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurs	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 134
Akumuleerunud kahjum	-115 425	-106 892
Omakapital kokku	-97 292	-88 759
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	55 259	55 191

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
Äritulu		
Müügitulu	1 322	805
Brutokasum	1 322	805
Turustuskulud	0	-7
Üldhalduskulud	-3 060	-2 614
Muud ärikuulud	-1	-2
Ärikahjum	-1 739	-1 818
Finantstulud- ja kulud		
Intressitulud	597	597
Intressikulud	-7 365	-6 775
Muud finantskulud	-23	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	-8 531	-7 996
Muu koondkasum		
Muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	-8 531	-7 996

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide kahjum	Aruande- perioodi kahjum	Kokku
01.01.2022	11 338	5 661	1 134	-90 912	-7 984	42 843
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-7 996	-7 996
Muu koonkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-7 996	-7 996
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-7 984	7 984	0
31.12.2022	11 338	5 661	1 134	-98 896	-7 996	-88 759
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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	X	X	X	X	X	55 323
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-8 531	-8 531
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-8 531	-8 531
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-7 996	-7 996	0
31.12.2023	11 338	5 661	1 134	-106 892	-8 531	-97 290
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	184 216
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	X	X	X	X	X	54 423

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeperioodi kahjum	-8 533	-7 997
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	1	5
Intressitulud ja –kulud (neto)	6 792	6 178
Valuutakursi muutus	1	-1
Nõuete ja ettemaksete muutus	1 747	-1 942
Kohustuste ja ettemaksete muutus	163	-833
Põhitegevuse rahavood kokku	171	-4 590
Investeeringustegevuse rahavood		
Antud laenud	-1 131	-6 408
Ettemaksed tütarettevõtete eest	-2 000	-350
Antud laenude tagasimaksed	2 310	6 440
Maksed immateriaalse põhivara eest	0	-3
Saadud intressid	127	0
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-694	-321
Finantseerimistegevuse rahavood		
Lunastatud vahetusvõlakirjad	0	-196
Saadud laenud	141 590	12 148
Laenude tagasimaksed	-94 110	-4 425
Makstud intressid	-46 432	-3 399
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	1 048	4 128
Rahavood kokku	525	-783
Raha aruandeperioodi alguses	65	848
Raha aruandeperioodi lõpus	590	65

Lisa 32. Bilansipäeva järgsed sündmused

Peale bilansipäeva pikendas Ettevõtte tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamistähtaega. Võlakirjade tingimuste kohaselt lunastas Ettevõtte 5. veebruaril 2024 osaliselt 8,6 miljoni euro ulatuses võlakirju, vähendades proportsionaalselt iga võlakirja väärtust summaga, mis on võrdne 100 protsendiga nominaalsummast koos kogunenud ning välja maksmata intressiga ettemakstud summalt. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad intressimäära 11% ning lunastustähtajaks on 20. veebruar 2028 (lisa 18).

Ettevõtte omandas 22. märtsil 2024 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milaanos, Itaalias) osadest hinnaga 2,5 miljonit eurot, millest 2 miljonit eurot on juba varasemalt makstud.

AS Pro Kapital Grupp on pidevalt uute võimaluste otsingul. Antud ettevõtte omandamine võimaldab grupil tutvuda kinnisvara omandiõiguse vormiga, kus omandi omanikul puudub vara täielik kontroll ja õigus saada sellest tulenevat tulu või kasu, kuni teine isik (nt eluaegne kasutaja või kasusaaja) säilitab kasutusõiguse. Selliseid tehinguid on siiani tehtud rohkem arenenud Lõuna-Euroopa riikides, eriti Itaalias.

Näeme võimalust pakkuda struktuuritoetust Preatoni Nuda Proprieta S.R.L-ile, samal ajal kasutades ära kogemusi ning võimalust seda edukalt rakendada Baltikumis. Usume, et vananeva elanikkonna ja uute põlvkondade muutuvate suhtumiste tõttu kinnisvara omamisse võib see lähenemine pakkuda uut vaatenurka kinnisvaratehingutele.

Juhatusel allkirjad 2023 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2023. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Edoardo Preatoni

Juhatusel esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu heakskiit 2023 konsolideeritud majandusaasta aruandele

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.

Patrick Jaques Bernard Werner

Nõukogu esimees

Giovanni Bozzetti

Nõukogu liige

Oscar Crameri

Nõukogu liige



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 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas informatsiooni oluliste arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 kaasneva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.



Building a better
working world

Peamine auditi asjaolu	Kuidas konkreetset asjaolu auditi kontekstis käsitleti
<p>Kinnisvarainvesteeringute hindamine</p> <p>2023. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni õiglasel väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 40,4 mln eurot, mis moodustas 38% kontserni koguvärsadest.</p> <p>Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamise ja oluliste arvestuspõhimõtete alused on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande oluliste arvestuspõhimõtete peatükkides 3.6 ja 3.10. Kinnisvarainvesteeringutega seotud kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud valikud, hinnangud ja eeldused on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 4 ja 12.</p> <p>Kõnealuseid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse nende õiglasel väärtuses, tuginedes sõltumatutele välishindamistele.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtuse leidmine on olulisel määral hinnanguline, sõltudes muu hulgas näiteks sellistest teguritest nagu konkreetse vara olemus, asukoht ja väljavaade. Ka suhteliselt väike korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatavates eeldustes võib omada olulisi mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.</p> <p>Kuna kõnealused varad moodustavad olulise osa bilansimahust ning nende hindamisega on seotud olulised hinnangud, siis peame kinnisvarainvesteeringute hindamist peamiseks auditi asjaoluks.</p>	<p>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Tegime endale selgeks protsessi (sh eeldused ja meetodid), mida juhtkond kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutas.▶ Kaasasime hindamisspetsialistid, kes aitasid meil hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kontrollimaks hindamisaktide koostamisel rakendatud meetoodika ja sisendite asjakohasust.▶ 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.▶ Arutasime professionaalsete hindajatega peamisi eeldusi ja hinnangulisi valdkondi (nagu näiteks võrreldavate tehingute valik ja neile tehtud korrigeerimised, bruto ehituspinna eeldused jne) ning saime aru nende lähenemisviisist kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamisel.▶ Hindasime, kas välise hindamise tulemus jääb meie poolt aktsepteeritavasse vahemikku, võttes arvesse ka alternatiivseid eelduseid ja hindamismeetodeid.▶ Võrdlesime hindamisaktides toodud väärtusi kajastatud summadega. <p>Samuti hindasime ka kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtuse kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust ja täielikkust (lisa 12).</p>

Muu informatsioon

Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust, 2023. 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 § 135³ 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 § 135³ 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 aastaaruandes 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 märkimisväärsamad 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 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande (konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming), mis sisaldub failis nimega "asprokapitalgrupp-2023-12-31-et.zip" (sha-256-checksum: 962694f2d55f20956c202956bf0bc407e0a95f36dfd21947c5c6d94ff7fea507), 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 originaaldokumentidena, 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 läbiviitud 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.

Läbiviitud protseduuride kokkuvõtte

Meie kavandatud ja läbiviitud 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 määruuses 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 2023 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 18. mai 2023 otsusega määrati meid läbi viima kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditit. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood on 3 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2021 kuni 31. detsember 2023.

Seda sõltumatu vandeaudiitori 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**

Vastavus auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele

Meie käesolevas aruandes toodud aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta on kooskõlas kontserni auditikomiteele 10 aprill 2024 esitatud täiendava aruandega, mis on esitatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklile 11.

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, 12. aprill 2024

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin
Vandeauditiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 900 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.