

Ettevõtte AS Pro Kapital Grupp  
Tüüp Korraldatud teave  
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne  
Avaldamise aeg 30 jaan 2019 15:30:00 +0200

Manused:  
- ProKapital-10001459911-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3659>)  
- ProKapital-10001459913-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3660>)

## Valuuta

Pealkiri 2018 a. IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

## TEGEVUSARUANNE

### Ettevõtte juhi ülevaade

2018. aasta on olnud Pro Kapitalile märgiline, kuna saavutasime oma äritegevuses olulisi verstaposte, mis omakorda väljenduvad Ettevõtte finantstulemustes. Oleme näidanud stabiilset kasvu kõigis peamistes tegevusvaldkondades ja pühendume paremate tulemuste saavutamisele ka edaspidi.

Pro Kapitali eesmärk on tugevdada oma positsiooni ühe suurima ja kindlaima kinnisvara ettevõtteks kogu Baltikumis, pöörates üha rohkem tähelepanu tegevuse kõikidele aspektidele. Mul on eriliselt hea meel selle üle, et 2018. aasta neljandas kvartalis avas Pro Kapital ainulaadse kaubandus- ja meelelahutuskeskuse T1 Mall of Tallinn, mis asub tulevikus valmiva Tallinna transpordikeskuse südames. See uus maamärk on pidevas arengus ning tervitab juba 2019. aasta varakevadel oma katusel unikaalset vaateratast.

Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Pro Kapitali aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Oleme enam kui kunagi varem pühendunud uute kogukondade rajamisele ja soovime jagada oma tegemisi võrdväärselt nii investorite kui avalikkusega.

### Ehitame uusi kogukondi

Meie äritegevus ei seisne üksnes eluhoonete ehitamises. Loome terveid kogukondi ja parandame elukeskkonda. Pea 25 aastane kogemus oma valdkonnas võimaldab meil tulevikuvõimalusi ette näha ja seeläbi anda arendatavatele piirkondadele täiesti uue väärtuse. Üks märkimisväärsmaid arendusi, Kristiine City Tallinnas, on teerajajaks kinnisvara väärtuse kasvule kogu piirkonnas. Arendame piirkonda erinevate etappidena. Kristina Majade arendusprojektis oleme lõpule jõudnud kuue



elahoone ehitusega kümnest. Kokku oleme müünud 155 uut kodu viies kortermajas. 2018. aasta detsembris valminud kuuendas kortermajas on müümata vaid 8 korterit. Järgmise nelja, Kristina Majade arendusprojekti, elahoone ehitustööd on käimas. Samaaegselt ehitustegevusega tegeleme aktiivselt korterite eelmüügiga ja 43 korterile oleme sõlminud eelmüügilepingud.

Pro Kapitalil on projekteerimisel mainekas Kalaranna elamu- ja ärikvartal Tallinna vanalinna piiril. Kalaranna unikaalne asukoht Tallinna lahe ääres teeb sellest ühe eksklusiivseima arendusprojekti kogu linnas. Kasvava huvi tõttu projekti vastu alustasime esmaste broneerimistega 2018. aasta juulis. Olenemata sellest, et ehitustööde- ega reklaamitegevusega ei ole veel alustatud, oleme tänaseks kinnitanud 76 broneeringut Kalaranna elupindadele.

Riias, Kliversalas, ehitame elamupiirkonda, mis pakub suurepäraselt vaadet linna keskusele. Uus elamupiirkond asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe kaldal. 2018. aasta kevadel lõpetasime eksklusiivse River Breeze Residence ehituse. Residentsis on saadaval veel vaid 37 luksuskorteri. Jätkame Kliversala järgneva etapiga, aga samuti teiste arendusprojektidega Riias. Hetkel on projekteerimisel Tallinase elamukvartal - kaasaegne kombinatsioon uutest ja restaureeritud ajaloolistest hoonetest. Veel üks arenduspiirkond on endise tehase alal asuv Zvaigznes kvartal, kus valmivad äripinnad moodustavad bürookompleksi. Selle piirkonna projekteerimine on samuti töös.

Vilniuses on Pro Kapital arendamas vanalinna servas asuvat Shaltini? Namai elukvartalit, mis pakub suurepäraseid vaateid ajaloolisele linnale. Arendusprojekti esimene etapp on valminud ning tänaseks peaaegu välja müüdud. 2017. aastal alustasime teise etapi, Shaltini? Namai Attico, elamuhoonete ehitamisega. Tänaseks oleme allkirjastanud 77 eelmüügilepingut. Teise etapi neli elamuhoonet valmivad 2019. aasta keskel. Ettevõtte on huvitatud uute atraktiivsete kinnistute omandamisest piirkonnas, et alustada peale Shaltini? Namai projekti valmimist uute projektidega.

Jätkuv finantstulemuste paranemine

Mitmete arendusprojektide etappide valmimine, mis on turul tõestanud oma atraktiivsust, väljendub selgelt aruandeperioodi heades majandustulemustes. 2018. aasta lõpu seisuga ulatus Ettevõtte käive 28 miljoni euron, mis märgib 99%-list kasvu võrreldes 14,1 miljoni müügituluga 2017. aastal. Ettevõtte müügitulu on kasvanud kinnisvara segmendis tulenevalt nelja korterelamu valmisest Tallinnas ja ühe korterelamu valmisest Riias. Kinnisvara müügitulu kajastatakse peale notariaalse müügilepingu allkirjastamist. Aruandeaasta puhaskasum 18 miljonit eurot on 18,5 miljoni võrra suurem kui 0,5 miljoni kahjum 2017. aasta samal perioodil. Puhaskasumit mõjutas oluliselt T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasv seoses keskuse valmisoleku - ja avamisega.

Ettevõtte teeb jätkuvalt tööd selle nimel, et tõsta efektiivsust ja otsime võimalusi vähendada finantskulusid sooviga refinantseerida olemasolevaid võlainstrumente. Näeme stabiilset müügitulude ja äritegevuse tulemuste kasvu ka tulevastel perioodidel.



2018. aasta lõpu seisuga oli Ettevõtte koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele 83,3 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot. Ettevõttel oli lunastamata 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 28,5 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

Ettevõttes töötas 31. detsember 2018 seisuga 89 inimest, 40 neist olid hõivatud hotellis ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi  
Ettevõtte juht

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte kogukäive 2018. aastal oli 28,0 miljonit eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 99%. 2017. aasta sama perioodi kogukäive oli 12,1 miljonit eurot jätkuvates tegevusvaldkondades ja koos lõpetatud tegevusvaldkondadega 14,1 miljonit eurot. Neljanda kvartali kogukäive oli 6,9 miljonit eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 4,3 miljoni euro kogukäibega. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2018. aasta tulemusi on positiivselt mõjutanud Kristina Majade arenduse neljanda, viienda ja kuuenda elumaja valmimine ning Marsi 6 renoveerimine Tallinnas, samuti River Breeze Residence elumaja valmimine Riias, kus eelmüügid vormistati notariaalselt kinnitatud müügitehinguteks.

2018. aasta brutokasumi moodustas 9,6 miljonit eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 78% võrra. 2017. aasta sama perioodi brutokasumi moodustas 4,6 miljonit eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja 5,4 miljonit eurot Ettevõtte kogu tegevusest. 2018. aasta neljanda kvartali brutokasum oli 2,7 miljonit eurot võrrelduna 2,1 miljoni euro brutokasumiga 2017. aasta samal perioodil.

2018. aasta ärikasum kasvas võrdlusperioodi suhtes 19,1 miljoni euro võrra, moodustades ärikasumi 21,5 miljonit eurot. 2017. aasta ärikasum oli 1,8 miljonit eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja 2,4 miljonit eurot ärikasumit Ettevõtte kogu tegevusest. 2018. aasta neljanda kvartali ärikasum oli 16,7 miljonit eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 1,2 miljoni euro brutokasumiga. Ärikasumi kasv sisaldab kasumit kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest. Ümberhindluse mõju 2018. aastal oli 18,0 miljonit eurot (lisa 7).

2018. aasta puhaskasum kasvas võrdlusperioodi suhtes 18,5 miljoni euro võrra, moodustades kasumi 18,0 miljonit eurot. 2017. aasta tulemiks oli 1,0 miljonit eurot kahjumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja 0,5 miljonit eurot kahjumit Ettevõtte kogu tegevusest. 2018. aasta neljanda kvartali puhaskasum oli 15,8 miljonit eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi puhaskasumiga 0,9 miljonit eurot. Rahavood põhitegevusest moodustasid 2018. aastal -1,0 miljonit eurot võrreldes -5,3 miljoni euroga 2017. aastal. 2018. aasta neljanda kvartali rahavood põhitegevusest moodustasid -4,5 miljonit eurot võrrelduna -2,2 miljoni euroga 2017. aasta samal perioodil.

Aksia puhasväärtus oli 31. detsembril 2018 seisuga 1.80 eurot võrreldes 1.46 euroga 31. detsembril 2017.



?

| Jätkuvad tegevusvaldkonnad            |                 |                       |               |               | Jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad |                       |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Tuhat eurot                           | 2018<br>12 kuud | Korr. 2017<br>12 kuud | 2018<br>4. kv | 2017<br>4. kv | 2018<br>12 kuud                         | Korr. 2017<br>12 kuud |
| Käive                                 | 27 991          | 12 077                | 6 948         | 4 281         | 27 991                                  | 14 098                |
| Brutokasum                            | 9 576           | 4 561                 | 2 684         | 2 056         | 9 576                                   | 5 380                 |
| Brutokasum, %                         | 34%             | 38%                   | 39%           | 48%           | 34%                                     | 38%                   |
| Ärikasum/ -kahjum                     | 21 467          | 1 797                 | 16 688        | 1 155         | 21 467                                  | 2 385                 |
| Ärikasum/ -kahjum,<br>%               | 77%             | 15%                   | 240%          | 27%           | 77%                                     | 17%                   |
| Puhaskasum/ -kahjum                   | 18 040          | -953                  | 15 761        | 922           | 18 040                                  | -518                  |
| Puhaskasum/<br>-kahjum, %             | 64%             | -8%                   | 227%          | 22%           | 64%                                     | -4%                   |
| Kasum/ -kahjum<br>aktsia kohta (euro) | 0,30            | -0,02                 | 0,26          | 0,02          | 0,30                                    | -0,01                 |

31.12.2018 31.12.2017

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Varad kokku (tuhat eurot)      | 245 105 | 175 158 |
| Kohustused kokku (tuhat eurot) | 144 383 | 92 476  |
| Omakapital kokku (tuhat eurot) | 100 722 | 82 682  |
| Võla / omakapitali suhe *      | 1,43    | 1,12    |

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| Varade tootlus, % **       | 8,6%  | -0,3% |
| Omakapitali tootlus, % *** | 19,7% | -0,6% |



Aktsia puhasväärtus, eurot \*\*\*\*

1,78

1,46

\*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

\*\*varade tootlus = puhaskasum/kahjum / varad kokku (keskmine)

\*\*\* omakapitali tootlus = puhaskasum/kahjum / omakapital kokku (keskmine)

\*\*\*\* aktsia puhasväärtus = omakapital kokku / aktsiate arv

## KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANDED

### Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

| tuhandetes eurodes        | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------|------------|------------|
| -----                     |            |            |
| VARAD                     |            |            |
| Käibevara                 |            |            |
| Raha ja raha ekvivalendid | 7 040      | 10 317     |
| Lühiajalised nõuded       | 2 937      | 4 888      |
| Varud                     | 59 331     | 38 024     |
|                           | -----      | -----      |
| Käibevara kokku           | 69 308     | 53 229     |
| Põhivara                  |            |            |
| Pikaajalised nõuded       | 216        | 37         |
| Materiaalne põhivara      | 7 128      | 7 435      |
| Kinnisvarainvesteeringud  | 168 129    | 114 140    |
| Immateriaalne põhivara    | 324        | 317        |
|                           | -----      | -----      |
| Põhivara kokku            | 175 797    | 121 929    |
| VARAD KOKKU               | 245 105    | 175 158    |

### KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

#### Lühiajalised kohustused

|                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| Lühiajalised võlakohustused | 10 328 | 6 738 |
|-----------------------------|--------|-------|



|                                                     |         |        |
|-----------------------------------------------------|---------|--------|
| Ostjate ettemaksed                                  | 5 716   | 7 224  |
| Lühiajalised võlad tarnijatele                      | 11 939  | 10 091 |
| Maksukohustused                                     | 357     | 132    |
| Lühiajalised eraldised                              | 852     | 170    |
| Lühiajalised kohustused kokku                       | 29 192  | 24 355 |
| Pikaajalised kohustused                             |         |        |
| Pikaajalised võlakohustused                         | 112 009 | 62 527 |
| Muud pikaajalised kohustused                        | 1 039   | 3 437  |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                     | 2 004   | 2 058  |
| Pikaajalised eraldised                              | 139     | 99     |
| Pikaajalised kohustused kokku                       | 115 191 | 68 121 |
| KOHUSTUSED KOKKU                                    | 144 383 | 92 476 |
|                                                     |         |        |
| Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital       |         |        |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                         | 11 338  | 11 338 |
| Ülekurss                                            | 5 661   | 5 661  |
| Kohustuslik reservkapital                           | 1 082   | 1 082  |
| Ümberhindluse reserv                                | 3 262   | 3 256  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                 | 59 944  | 60 369 |
| Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum                  | 16 811  | -419   |
| Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku | 98 098  | 81 287 |
| Mittekontrolliv osalus                              | 2 624   | 1 395  |
| OMAKAPITAL KOKKU                                    | 100 722 | 82 682 |



## Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

| tuhandetes eurodes                      | Korr.           |                 |               |               |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                         | 2018<br>12 kuud | 2017<br>12 kuud | 2018<br>4. kv | 2017<br>4. kv |
| -----                                   |                 |                 |               |               |
| JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD              |                 |                 |               |               |
| Äritulud                                |                 |                 |               |               |
| Müügitulu                               | 27 991          | 12 077          | 6 948         | 4 281         |
| Müüdud toodete ja teenuste kulu         | -18 415         | -7 516          | -4 264        | -2 210        |
| Brutokasum                              | 9 576           | 4 561           | 2 684         | 2 071         |
|                                         | -----           |                 |               |               |
| Turustuskulud                           | -1 336          | -822            | -630          | -186          |
| Üldhalduskulud                          | -5 427          | -5 256          | -1 390        | -1 478        |
| Muud äritulud                           | 18 823          | 4 114           | 16 144        | 748           |
| Muud ärikulud                           | -169            | -800            | -120          | 0             |
| Ärikasum/ -kahjum                       | 21 467          | 1 797           | 16 688        | 1 155         |
|                                         | -----           |                 |               |               |
| Finantstulud                            | 4               | 6               | 1             | 3             |
| Finantskulud                            | -3 473          | -3 352          | -925          | -817          |
| Kasum/ kahjum enne tulumaksu            | 17 998          | -1 549          | 15 764        | 341           |
| Tulumaks                                | 42              | 596             | -3            | 582           |
| Jätkuvate tegevuste puhaskasum/ -kahjum | 18 040          | -953            | 15 761        | 923           |
|                                         | -----           |                 |               |               |
| Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest    | 0               | 435             | 0             | 0             |



|                                                            |        |       |        |      |
|------------------------------------------------------------|--------|-------|--------|------|
| Perioodi puhaskasum/ -kahjum                               | 18 040 | -518  | 15 761 | 923  |
| Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:                        |        |       |        |      |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                          | 16 811 | -419  | 14 491 | 955  |
| Mittekontrolliv osalus                                     | 1 229  | -99   | 1 270  | -32  |
| Tulumaksujärgne muu koondkasum                             |        |       |        |      |
| Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes |        |       |        |      |
| Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus                    | 0      | -4    | 0      | 3    |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku                           | 18 040 | -522  | 15 761 | 926  |
| Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:                        |        |       |        |      |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                          | 16 811 | -423  | 14 491 | 958  |
| Mittekontrolliv osalus                                     | 1 229  | -99   | 1 270  | -32  |
| Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevus-            |        |       |        |      |
| valdkondadest (euro)                                       | 0,30   | -0,02 | 0,26   | 0,02 |
| Perioodi kasum/kahjum aktsia kohta (euro)                  | 0,30   | -0,01 | 0,26   | 0,02 |

#### Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

|                                       | 2018    | Korr.   |        |       |
|---------------------------------------|---------|---------|--------|-------|
|                                       | 12 kuud | 2017    | 2018   | 2017  |
| tuhandetes eurodes                    | 12 kuud | 12 kuud | 4.kv   | 4. kv |
| -----                                 |         |         |        |       |
| Põhitegevuse rahavood                 |         |         |        |       |
| Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum   | 18 040  | -518    | 15 762 | 923   |
| Korrigeerimised:                      |         |         |        |       |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara |         |         |        |       |



|                                              |         |         |         |        |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| kulum                                        | 214     | 455     | 56      | -20    |
| Kasum põhivara müügist                       | -4      | -3 045  | 0       | 0      |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist        | -418    | 0       | 0       | 0      |
| Põhivara väärtuse muutus                     | -13     | -26     | -13     | -26    |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus    | -17 979 | -530    | -16 069 | -530   |
| Kasum tütarettevõtete osade müügist          | 0       | 346     | 0       | 0      |
| Finantstulud ja -kulud                       | 3 468   | 3 460   | 923     | 815    |
| Muud mitterahalised muutused (netosumma)     | 15 345  | 12 410  | -1 428  | -683   |
| Muutused käibevahendites:                    |         |         |         |        |
| Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes        | 1 773   | -408    | 931     | -833   |
| Varudes                                      | -21 248 | -23 880 | -2 611  | -4 221 |
| Kohustustes ja ettemaksetes                  | -119    | 6 556   | -1 420  | 2 367  |
| Eraldistes                                   | -107    | -101    | -609    | 23     |
| Põhitegevuse rahavood kokku                  | -1 048  | -5 281  | -4 478  | -2 186 |
| Rahavood investeerimistegevusest             |         |         |         |        |
| Materiaalse põhivara soetamine               | -206    | -281    | -40     | -127   |
| Immateriaalse põhivara soetamine             | -24     | -52     | -17     | -22    |
| Laekumised põhivara müügist                  | 336     | 6 651   | 0       | 0      |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine          | -47 786 | -24 772 | -16 702 | -7 424 |
| Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist | 1 000   | 0       | 1 000   | 0      |
| Neto rahavood tütarettevõtete müügist        | 0       | 6 249   | 0       | 0      |
| Saadud intressid                             | 4       | 6       | 1       | 2      |



|                                            |         |         |         |        |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| Rahavood investeerimistegevusest kokku     | -46 676 | -12 199 | -15 758 | -7 571 |
| Rahavood finantseerimistegevusest          |         |         |         |        |
| Aktsiakapitali suurendamine                | 0       | 4 328   | 0       | 4 328  |
| Dividendimakse                             | -850    | 0       | 0       | 0      |
| Vähemusosalusega seotud netomuutus         | 0       | -480    | 0       | 0      |
| Laekumised võlakirjade eest                | 0       | 1 446   | 0       | 0      |
| Vahetusvõlakirjade lunastamine             | -649    | -773    | -6      | 0      |
| Saadud laenud                              | 56 923  | 28 260  | 23 449  | 8 984  |
| Tagastatud laenud                          | -7 496  | -7 048  | -1 987  | -909   |
| Makstud intressid                          | -3 481  | -3 318  | -1 259  | -1 122 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku    | 44 447  | 22 415  | 20 197  | 11 281 |
|                                            |         |         |         |        |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus          | -3 277  | 4 935   | -39     | 1 524  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 10 317  | 5 382   | 7 079   | 8 793  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus   | 7 040   | 10 317  | 7 040   | 10 317 |

Korr. 2017 12 kuud - võrdlusperioodi andmed on auditeeritud 2017. majandusaasta aruandest.

Aruande täisversiooni leiata juuresolevas failis.

Allan Remmelkoor  
 Juhatuse liige  
 +372 614 4920  
 prokapital@prokapital.ee

Manus

\* PKG Q4 2018 EST (<https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/0ca296a0-35fa-401d-839c-b3f999fee2ca>)

