

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 miljoniline 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 12 kuud	Korr. 2017 12 kuud	2018 4. kv	2017 4. kv	2018 12 kuud	Korr. 2017 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, %	77%	15%	240%	27%	77%	17%
Puhaskasum/ -kahjum	18 040	-953	15 761	922	18 040	-518
Puhaskasum/ -kahjum, %	64%	-8%	227%	22%	64%	-4%
Kasum/ -kahjum 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 12 kuud	2017 12 kuud	2018 4. kv	2017 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>)

