

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 01.01. – 30.09.2012

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 01.01. – 30.09.2012

Sisukord

Tegevusaruanne	
Ettevõttest lühidalt	2
Ettevõtte juhi ülevaade	3
Pro Kapital Grupi struktuur	4
Arendusprojektide ülevaade	5
Tegevuspiirkonnad ja peamised tulemusnäitajad	6
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	8
Aktsiad ja aktsionärid	9
Õigusküsimused	10
Töötajad	10
Riskid	10
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	10
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	11
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Konsolideeritud omakapitali liikumiste aruanne	15
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande lisad	
Lisa 1. Lisainfo	16
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	17
Lisa 3. Segmentide ülevaade	18
Lisa 4. Materiaalne põhivara	19
Lisa 5. Investment properties	21
Lisa 6. Laenud	22
Lisa 7. Tulu	24
Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste kulud	24
Lisa 9. Halduskulud	25
Lisa 10. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 11. Kasum aktsia kohta	26
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	27
Lisa 13. Kohtuvaidlused	28
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	30

Ettevõttest lühidalt

Pro Kapital Grupp AS on Eesti juhtiv kinnisvaraarendaja, kes tegeleb kaasaegsete suuremahuliste äri- ja elamukinnisvara projektide arendamise, juhtimise ja müügiga Eesti, Läti ja Leedu pealinnades.

Lisaks omab ja juhib ettevõtte kolme hotelli Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis Saksamaal.

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on ettevõtte viinud ellu 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ligikaudu 180 000 ruutmeetrit.

Pro Kapital lähtub projekte rahastades konservatiivsuse põhimõttest: omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab ettevõttel planeerida võimalikult kasumlikku müüki.

Pro Kapitali kinnisvaraportfelli investeeringute väärtus on hinnanguliselt 180,03 miljonit eurot, millest 64% moodustab elamuarendus, 24% äripinnad ja 12% hotellid. (Newsec, juuli 2012)

Põhilised finantsnäitajad

	2012 9 kuud	2011 9 kuud
Tulu (tuhat eurot)	13 201	13 816
Kasum äritegevusest (tuhat eurot)	2815	4312
Kasum äritegevusest (%)	21,3	31,2
Kasum/kahjum põhitegevusest (tuhat eurot)	-3540	52 699
Kasum/kahjum põhitegevusest (%)	-26,8	381,4
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	-4641	54 374
Puhaskasum/-kahjum (%)	-35,2	393,6
	30.09.2012	31.12.2011
Varad kokku (tuhat eurot)	100 891	113 472
Kohustused kokku (tuhat eurot)	33 515	41 414
Omakapital kokku (tuhat eurot)	67 376	72 058
Võla ja omakapitali suhe	0,50	0,57
Varade tootlus (%)	-4,3	35,7
Omakapitali tootlus (%)	-6,7	75,1

Ettevõtte juhi ülevaade

2012. aasta esimesed 9 kuud oli Pro Kapitali jaoks väga intensiivne aeg: määratlesime pikaajalise strateegia ning jätkasime ettevalmistusi seoses järgnevateks aastateks plaanitud kinnisvaraarendustega ja ettevõtte aktsiate eelseisva noteerimisega Tallinna Börsil.

Aruandeperioodil jätkusid projekteerimistööd kolme uue arendusprojekti, Peterburi mnt kaubanduskeskuse, Tondi kvartali projekti uue etapi esimese osa ja Riia elamukompleksi ehituslubade taotlemiseks. Kaubanduskeskusele ning Tondi kvartalile on vastavad load ka väljastatud. Kaubanduskeskuse projekti raames allkirjastasime AS-iga K-Projekt lepingu trammiliini tehnilise projekti koostamiseks Tallinnas Majaka tänavalt Peterburi tee 2 kinnistu juurde, jätkasime läbirääkimisi üürilepingute sõlmimiseks ning 26. juulil allkirjastasime AS-iga Selver üürilepingu ankurrentniku pinnale.

Lisaks kinnisvaraarendusele jätkasime ettevalmistusi ettevõtte aktsiate noteerimiseks Tallinna börsil ning 23. novembril alustati Pro Kapitali aktsiatega kauplemist Tallinna börsi lisanimekirjas. Seoses sellega allkirjastas ettevõtte ka turutegemise lepingu ettevõttega AB Bankas Finasta.

Augustis viisime läbi ettevõtte hotellide nimevahetuse, uuteks nimedeks on PK Ilmarine Hotel Tallinnas, PK Riga Hotel Riias ning PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis.

Aruandeperioodi lõpul oli ettevõtte puhastulu 13,2 mln eurot ehk 2011. aasta kolmanda kvartaliga võrreldes 4,5% väiksem. Puhaskahjum oli 4.6 mln eurot, mis sisaldab 0,8 mln euro suurust ühekordset kulu seoses aktsiate noteerimisega börsil ning 0,71 mln euro suurust täiendavat kulu seoses õigusvaidlusega Hollandis (vt *Õigusküsimused*).

Ettevõtte omas aruandeperioodi lõpul kokku pangalaene 11,8 mln euro väärtuses, mis vähenes aruandeperioodil 19,1%.

Lisaks sõlmis Pro Kapital arvelduskrediidilepingu Swedbankiga 3,0 mln euro väärtuses ning pärast aruandeperioodi lõppu rahastamislepingu ühe oma suuraksionäri Svalbork Invest OÜ-ga.

30. septembril 2012 oli ettevõttel 11,272 mln euro väärtuses vahetusvõlakirju ehk sama palju kui aruandeperioodi alguses.

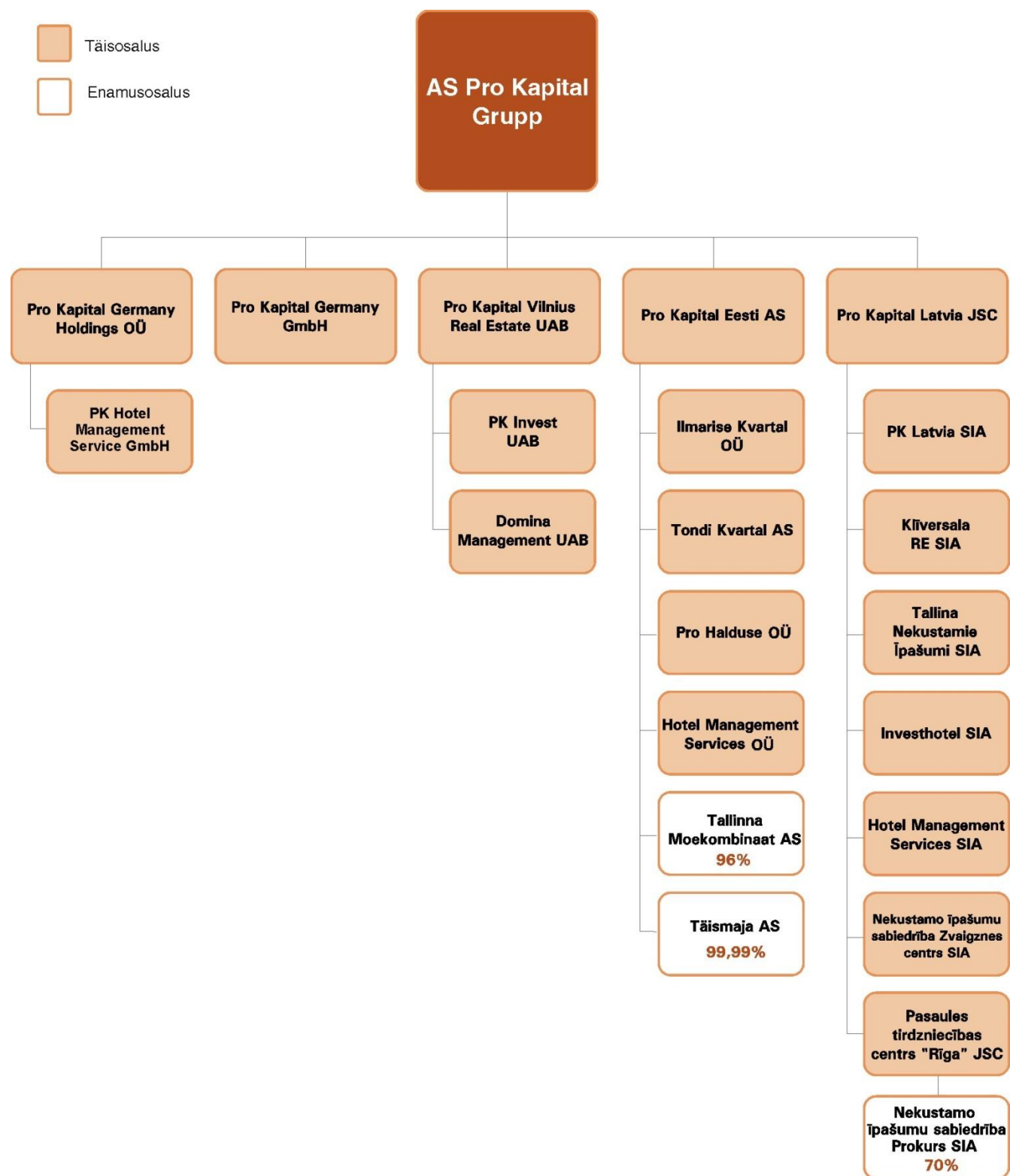
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 129, kellest 77 töötavad hotellides ja kinnisvarahalduses.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
Pro Kapital Grupp AS

29. november 2012

Pro Kapital Grupi struktuur

30.09.2012 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	96%	Rendipind 55 000 m ²	Kinnisvara-investeeringud
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Kogu rendipind 22 880 m ²	Kinnisvara-investeeringud
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügapind 83 462 m ² Elamupind 71 280 m ² Äripind 12 182 m ²	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügapind 33 013 m ² Elamupind 27 600 m ² Äripind 5413 m ²	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügapind 18 845 m ² Elamupind 17 650 m ² Äripind 1195 m ²	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügapind 49 920 m ² Elamupind 31 600 m ² Äripind 7920 m ² Hotell 10 400 m ²	Varud
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügapind 17 949 m ² Elamupind 11 277 m ² Äripind 6672 m ²	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügapind 22 086 m ² Elamupind 20 343 m ² Äripind 2713 m ²	Varud

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud
Ülemiste 5	Detailplaneering vastu võetud. Projekt ei ole veel käivitunud
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba väljastatud
Kalaranna	Detailplaneering menetlemisel
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks
Kliversala	Detailplaneering menetlemisel
Zvaigznese kvartal	Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba on väljastatud.
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõppenud ja müügis, v.a kaks täiendavalt kavandatud hoonet, millel ehitusluba olemas. Teise etapi projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks

Tegevuspiirkonnad ja peamised tulemusnäitajad

Pro Kapitalil on neli tegevuspiirkonda: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa.

Eestis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga *premium* elamukinnisvara segmendis, kaubandus- ja kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide haldusega.

Eesti turu osa ettevõtte kogutulus oli kolmandas kvartalis 19,6% võrreldes 49,0%ga aasta tagasi, kui suurema osa tulust andis Kristiine Keskus, mis müüdi 2011. mail.

Aruandeperioodil müüs ettevõtte kokku 3 korterit ning sõlmis 33 rendilepingut. Perioodi lõpul oli ettevõtte Tallinnas müügis 14 korterit, 11 kontoripinda, 2 keldripinda ja mitmed maa-alused parkimiskohad.

PK Ilmarine Hotel Tallinnas on olnud väga edukas, kasvatades kogukasumit 34%.

Ühtlasi plaanib Pro Kapital määrata ühele oma tütar-ettevõttele, AS-ile Tallinna Moekombinaat, uue audiitori, asendades kohaliku audiitori rahvusvaheliselt tunnustatud audiitorfirmaga AS Deloitte Audit Eesti.

Lätis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga esmaklassilise elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate hotellide haldusega.

Läti turu osa ettevõtte kogutulus oli aruandeperioodil 15,9% võrreldes 17,9%ga aasta varem.

Aruandeperioodil jätkas ettevõtte Lätis kontoripindade rendilepinguid ja müüs ühe korteri. Perioodi lõpul oli Lätis müügis 4 korterit. PK Riga Hotel on oma täituvust märkimisväärselt parandanud ning hoiab stabiilset rentaablust.

Leedus tegeleb ettevõtte põhiliselt korterite arenduse ja müügiga *premium* elamukinnisvara segmendis.

Leedu turu osa ettevõtte kogutulus oli kolmandas kvartalis 46,9% võrreldes 15,6%ga aasta varem. Taolise kasvu põhjuseks oli üks suur müügitehing 2012. aasta algul, kui ettevõtte müüs korraka 27 korterit ja 13 parkimisplatsi.

Aruandlusperioodil müüs ettevõtte Leedus 31 korterit, 3 laoruumi ning 17 parkimiskohta. Enamik nendest müüdi 2012. aasta algul ühe suure tehinguga. Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 33 korterit, 16 äripinda, 13 laoruumi ning 105 parkimiskohta.

Saksamaal tegeleb ettevõtte hotelli PK Parkhotel Kurhaus arendamise ja juhtimisega Bad Kreuznachis.

Saksa turu osa ettevõtte kogutulus oli kolmandas kvartalis 17,7% võrreldes 17,5%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus mõnevõrra langes 2012. aasta esimesel poolel, kui hotelli restruktureeriti, kuid on alates aasta keskpaigast taas tõusnud.

Lisaks geograafilisele jaotusele võib Pro Kapital Grupi tulu jagada nelja tegevussuuna põhjal: kinnisvara müük, renditulu, kinnisvara haldus ja muud tegevused. Kinnisvara müük hõlmab korterite arendust ja müüki *premium* elamukinnisvara segmendis Baltimaade pealinnades. Äripindade rent hõlmab kaubandus- ja kontoripindade arendamist ja rentimist Baltimaade pealinnades. Kinnisvara halduses teenitakse tulu rahavoogu tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide haldusest. Muud tegevused hõlmavad konsultatsiooni- ja muid teenuseid.

Tulu struktuur (tuhat eurot) 01.01.-30.09.2012

	Eesti 9 kuud 2012	Eesti 9 kuud 2012	Läti 9 kuud 2012	Läti 9 kuud 2011	Leedu 9 kuud 2012	Leedu 9 kuud 2012	Sks 9 kuud 2012	Sks 9 kuud 2011	KOKKU 9 kuud 2012	KOKKU 9 kuud 2011
Kinnisvara	462	710	105	470	6101	2092	-	-	6668	3272
Rent	61	3004	639	578	51	32	-	-	751	3614
Hotellid	1153	1049	1008	1004	-	-	2332	2424	4493	4477
Haldus	889	1979	54	54	37	29	-	-	980	2062
Muu	18	24	289	366	2	1	-	-	309	391
KOKKU	2583	6766	2095	2472	6191	2154	2332	2424	13 201	13 816

Muud näitajad 01.01.-30.09.2012

	Eesti 9 kuud 2012	Eesti 9 kuud 2011	Läti 9 kuud 2012	Läti 9 kuud 2011	Leedu 9 kuud 2012	Leedu 9 kuud 2011	Sks 9 kuud 2012	Sks 9 kuud 2011	KOKKU9 kuud 2012	KOKKU9 kuud 2011
Müüdud m ²	323	502	60	309	2793	955	-	-	2533	843
Keskmine hind/m ² (eurot)	1430	1415	1583	1523	2184	2191	-	-	2101	1902
Hallatavaid m ²	52 241	50 363	15 013	15 013	7826	7826	-	-	75 080	73 202
Hotellide täituvus (%)	72,4	75,4	81,9	70,6	-	-	52,6	56,6	67,4	67,1

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamispõhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud praktikast peab oma projektides oluliseks omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist, vältides intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus, ning tagada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav välisrahastamine. Pro Kapital püüab hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus kooskõlas tegevuse kasvuga, et säilitada ettevõtte krediitvõime.

2012. aasta esimese üheksa kuu jooksul maksis ettevõtte tagasi 2,8 mln euro väärtuses pangalaene.

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga tagasimaksekohustusega 1 kuni 3 aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on ujuv sõltudes müügimahtudest.

Lisaks on Pro Kapital sõlminud oma käibekapitali paindlikkuse suurendamiseks arvelduskrediidilepingud Swedbankiga 3 mln euro väärtuses ning oma suuraktsionäri Svalbork Invest OÜ-ga 12 mln euro väärtuses.

Aktsiad ja aktsionärid

30.09.2012 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 53 185 422 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 637 084.40 eurot.

Aktsionäride 13.04.2009 otsusega on aktsiakapitali tingimuslikult suurendatud. Aktsiakapitali tingimusliku suurendamise otsust muudeti aktsionäride 13.04.2012 otsusega ja kinnitati, et aktsiakapitali suurendatakse tingimuslikult 805 151.60 euro võrra seoses ettevõtte emiteeritud vahetusvõlakirjade võimaliku konverteerimisega aktsiateks.

Seoses kavandatud aktsiate noteerimisega Tallinna Börsi lisanimekirjas sõlmis Pro Kapital pärast aruandeperioodi lõppu emitendi ja turutegija vahelise lepingu ettevõttega AB Bankas Finasta.

Puhaskasum aktsia kohta langes aruandeperioodi lõpul -0,09 euronit aktsia kohta. Möödunud aasta samal perioodil oli see näitaja 0,49 eurot aktsia kohta, tingituna Kristiine Keskuse ning ühe Läti tütarfirma võõrandamisest.

30.09.2012 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 51 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, kes esindavad erinevaid suuri ja väikseid mitteresidentidest investoreid.

30.09.2012 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel.

		Aktsiaid	Osalus (%)
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	11 387 230	21,41
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 275 154	13,68
3	Svalbork Invest OÜ	6 839 938	12,86
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,51
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 359 935	8,20
6	Anndare Ltd.	3 324 892	6,25
7	Unicredit Bank Austria AG	3 287 801	6,18

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30.09.2012 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	0	0,00	0
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Sari Aitokallio	Nõukogu liige	0	0,00	0
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0
Giuseppe Prevosti	Nõukogu liige	4 447 597*	8,36	0
Renato Lorenzo Bullani	Nõukogu liige	133 000	0,25	0

* Osalus otse ja (a) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG esindajakonto, (b) Zunis S.A. ning (c) abikaasa Donatella Grigioni kaudu.

Õigusküsimused

30.09.2012 seisuga oli Ettevõttel pooleli kümme kohtuvaidlust ning lisaks oli Ettevõtte kolmanda osapoolena seotud kahe kohtuvaidlusega. Kümnest pooleliolevast kohtuvaidlusest viis olid töövaidlused Saksa ettevõtte PK Parkhotel Kurhaus töötajatega. Vahetult pärast aruandeperioodi lõppu võitis Ettevõtte viiest töövaidlusest kaks ning üks töövaidlus lahendati vastastikku rahuldava kompromissi sõlmimise teel.

Kõige olulisem õigusvaidlus on pooleli Hollandi ettevõttega Aprisco B.V. Selle vaidluse võimalik negatiivne mõju võib ulatuda 1,4 miljoni euroni. Ettevõtte on lähtuvalt konservatiivsuse põhimõttest teinud kogu nimetatud summa ulatuses provisjoni. Ühtlasi on kohus seadnud Ettevõttele kuuluvatele Narva mnt 13 asuvatele pindadele kohtuliku hüpoteegi, märgitud pindade raamatupidamislik väärtus seisuga 30.09.2012 moodustab 130 000 eurot.

Ettevõtte on otsuse edasi kaevanud ja eeldab positiivsemat lahendit kui käesolevas aruandes kajastatud.

Töötajad

2012. aasta kolmanda kvartali lõpul oli ettevõttes tööl 129 inimest (2011. aasta kolmanda kvartali lõpul 135). Neist 77 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (2011. aasta kolmanda kvartali lõpul 82). Ettevõtte töötasukulud olid 2012. aasta kolmanda kvartali lõpul kokku 1,38 mln eurot võrreldes 1,65 mln euroga 2011. aasta kolmanda kvartali lõpul (sh ühekordsed preemiad summas 0,56 mln eurot Kristiine Keskuse eduka müügi eest).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski ja likviidsusriski. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital Grupp on keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, et suurendada oma kapitali turuvõimalusi loomulikult teel ära kasutades ja tururiski maandades.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Varariskid on kaetud tõhusate kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees Ettevõtte juht	29. november 2012
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige Tegevjuht	29. november 2012

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	30.09.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		1 048	8 637
Lühiajalised nõuded		3 128	2 865
Varud		48 701	53 186
Käibevara kokku		52 877	64 688
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		152	152
Edasilükkunud tulumaksu vara		368	370
Materiaalne põhivara	4	21 117	21 863
Kinnisvarainvesteeringud	5	26 089	26 111
Immateriaalne vara		288	288
Põhivara kokku		48 014	48 784
VARAD KOKKU		100 891	113 472

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	30.09.2012	31.12.2011
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	5 708	14 002
Ostjate ettemaksed		561	838
Lühiajalised võlgnevused		1 837	1 791
Maksukohustused		200	95
Lühiajalised eraldised		1 751	1 091
Lühiajalised kohustused kokku		10 057	17 817
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	21 422	21 462
Muud pikaajalised kohustused		10	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 839	1 962
Pikaajalised eraldised		187	173
Pikaajalised kohustused kokku		23 458	23 597
KOHUSTUSED KOKKU		33 515	41 414
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses		10 637	10 637
Ümberhindlusreserv		11 337	11 330
Kursivahed		-1 130	-1 130
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
Jaotamata kasum		49 624	27 693
Kasum (kahjum)		-4 645	21 931
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		65 823	70 461
Mittekontrolliv osalus		1 553	1 597
OMAKAPITAL KOKKU		67 376	72 058
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		100 891	113 472

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	2012 9 k.	2011 9 k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Põhitegevustulu					
Tulu	3,7	13 201	13 816	3 269	5 800
Müüdud toodete ja teenuste kulu	8	-10 386	-9504	-2 316	-3 748
Kogukasum		2815	4312	953	2 052
Turunduskulu		-449	-335	-160	-166
Halduskulu	9	-4 264	-4772	-1 557	-1 996
Muud tulud		166	54 197	48	-495
Muud kulud		-1 808	-703	-588	-232
Äri kasum (-kahjum)		-3540	52 699	-1 304	-837
Finantstulu	10	22	4355	6	3 696
Finantskulu	10	-1099	-2697	-420	-542
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		-4 617	54 357	-1 718	2 317
Tulumaks Edasilükkunud	3	-97	17	-55	10
tulumaks	3	73	0	17	0
Puhaskasum (-kahjum)		-4641	54 374	-1 756	2 327
Puhaskasum (-kahjum): emajätku omanikele kuuluv osa		-4645	26 188	-1 756	2 279
mittekontrolliv osalus	3	4	28 186	0	48
Muu koondkasum (-kahjum) netosummana pärast tulumaksu					
Koondkasum (-kahjum): emajätku omanikele kuuluv osa		-4 641	54 374	-1 756	2 327
mittekontrolliv osalus		-4 645	26 188	-1 756	2 279
		4	28 186	0	48
Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,09	0,49	-0,04	0,05
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,09	0,49	-0,04	0,05

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	2012 9k.	2011 9k.
Kasum (kahjum)		-4 641	54 374
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	3,4	826	476
Immateriaalse põhivara kulum		6	6
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	666	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-2	-54 057
Kahjum põhivara müügist		8	15
Intressitulu	10	-22	-1 578
Tulu tütarettevõtjate müügist		0	-2 750
Intressikulu	10	1 075	2 614
Mitterahalised tehingud		-650	-5 264
Muutused:			
lühiajalistes nõuetes		-263	-6 586
varudes		4 485	-2 346
ostjate ettemaksetes		-277	-1 482
lühiajalistes võlgnevustes		46	0
maksukohustustes		105	0
lühiajalistes eraldistes		660	12
muudes pikaajalistes kohustustes		10	0
edasilükkunud tulumaksukohustuses		-123	0
pikaajalistes eraldistes		14	0
Muud muutused		-4 923	-11 171
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-3 000	-27 740
Põhivara soetamine	4	-88	-71
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	5	-666	-169
Kinnisvara müügiks soetamine		0	-878
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist		25	104 997
Tulu materiaalse põhivara müügist		0	4
Tulu tütarettevõtjate müügist		0	7
Tütarettevõtjate omandamine		-9	-13 462
Saadud intressid		22	-1 054
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-716	89 374
Saadud võlakirjade emissioonist		0	3 062
Võetud pikaajalised laenud		0	2 295
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed		-2 798	-68 343
Makstud intressid		-1 075	-2 483
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		-3 873	-65 469
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 589	-3 835
Algbilanss		8 637	20 243
Lõppbilanss		1 048	16 408

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali liikumiste aruanne

(Tuhat eurot)	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Üle-kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Kursi- vahed	Eelmiste perioodide jaotamata kasum		Kasum (kahjum)	Emaette- võtte omanikele kuuluv omakapi-tal kokku	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapi-tal kokku
						Jaotamata kasum (kahjum)	Jaotamata kasum (kahjum) jagamis- järgselt				
Omakapitali väärtus 1.01.2010	33 992	45 089	2 938	0	-1373	111 925	-142 761	-3455	46 355	29 390	75 745
Jaotamata kasumisse	0	0	0	0	0	-3455	0	-3455	0	0	0
Kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	0	0	-7413	-7413	393	-7 020
Osaluse muutus tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	-2097	0	0	-2097	-113	-2 210
Kursivahed	0	0	0	0	-9	0	0	0	-9	0	-9
Omakapitali väärtus 31.12.2010	33 992	45 089	2938	0	-1382	106 373	-142 761	-7413	36 836	29 670	66 506
Jaotamata kasumisse	0	0	0	0	0	-7413	0	7 413	0	0	0
Aktsiakapitali vähenemine	-23 355	-45 089	-2938	0	0	71 382	0	0	0	0	0
Jagamise mõju	0	0	0	0	0	-142 761	142 761	0	0	0	0
Eraldis ümberhindlusreservi	0	0	0	11 330	0	0	0	0	11 330		11 330
Kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	0	0	21 931	21 931	28 171	50 102
Osaluse muutus tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	112	0	0	112	-56 244	-56 132
Kursivahed	0	0	0	0	252	0	0	0	252	0	252
Omakapitali väärtus 31.12.2011	10 637	0	0	11 330	-1130	27 693	0	21 931	70 461	1 597	72 058
Jaotamata kasumisse	0	0	0	0	0	21 931	0	-21 931	0	0	0
Kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	0	0	-4 645	-4 645	4	-4 641
Osaluse muutus tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-40	-480
Kursivahed	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7
Omakapitali väärtus 30.09.2012	10 637	0	0	11 337	-1130	49 624	0	-4645	65 823	1 553	67 376

Lisa 1. Lisainfo

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka *põhiemaettevõtja*) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Põhiemaettevõtja suuraktsionärid on järgmised.

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 30.09.2012	Osalus 31.12.2011
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luksemburg	21,41%	0,00%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	13,68%	11,98%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,51%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,20%	9,57%
Anndare Ltd.	Iririmaa	6,25%	41,69%

Käesoleva raamatupidamise vahearuarande 30.09.2011 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka PKG) valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning kelle põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne sisaldab 2011. aasta esimese üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid põhimaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanade koostamiselused

Koostamiselused

2011. aastal lõpetas PKG tegevuse Ukrainas ja Venemaal.

- 14. septembril 2011 jõudis lõpule põhiemaettevõtja tütarettevõtja Pro Kapital Ukraine 3AT likvideerimine. Sellega seoses lõppes ka grupi äritegevus Ukrainas.
- 28. novembril 2011 müüs põhiemaettevõtja maha 100% Pro Kapital Rus OOO aktsiad hinnaga 10 000 Vene rubla (292 eurot). Omandi müügist saadud tulu oli 6 589 000 eurot. Müügi tõttu lõppes ka grupi äritegevus Venemaal.

Seoses PKG aktsiate pakkumisega ning kogu grupi majandusliku ja järjepideva ülevaate esitamisega on raamatupidamise aruanne perioodi 1. jaanuar–30. september 2011 kohta koostatud ASi Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaruandes tagasisivaateliselt sisalduvate raamatupidamisaruannete põhjal, jättes välja Pro Kapital Ukraine 3AT ja Pro Kapital Rus OOO müügist tuleneva finantsmõju.

Käesoleva raamatupidamisaruande võrdlusandmed perioodi 1. jaanuar–30. september 2011 kohta ei pruugi kajastada konsolideeritud raamatupidamisaruannet, mis oleks koostatud juhul, kui Ukraina ja Venemaa tütarettevõtjad oleksid likvideeritud tegelikust varasemal kuupäeval. Andmed kajastavad indikatiivselt grupi ettevõtete tegevust tagasisivaateliselt ASis Pro Kapital Grupp.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne (ka *raamatupidamisaruanne*) on koostatud kooskõlas Euroopa Liidu vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS), v.a järgmised põhimõtted.

IAS 27 kohaselt peab grupp oma tegevust konsolideerima nii, nagu oleks tegu ühe üksusega. Grupi tegevusi määratletakse emaettevõtja teostatava kontrolli kaudu teiste üksuste (tütarettevõtjate) üle, st emaettevõtjal on õigus otse või kaudselt reguleerida teiste üksuste finants- ja tegevuspõhimõtteid, et saada oma tegevustest kasu. 30. septembril 2011 lõppenud üheksakuulise perioodi raamatupidamisaruande võrdlusandmed on koostatud kooskõlas alates 31. detsembrist 2011 olemas oleva kontrolliga üksuste üle ja IFRSi standardiga ette nähtud konsolideerimispõhimõtete kohaselt.

Seetõttu ei kajasta käesolevad võrdlusandmed grupi tegelikku õiguslikku struktuuri ega teiste üksuste üle kontrolli olemasolu seisuga 30. september 2011. Sellise kajastuse eesmärk on anda piisavalt ja tagasiulatuvalt võrdlusandmeid grupi üksuste tegevuse kohta 2011. aasta esimese üheksa kuu jooksul pärast tegevuse lõpetamist Ukrainas ja Venemaal 2011. aasta esimese üheksa kuu järel.

See põhjustab kõrvalekalde IFRS 5 lõpetatud tegevusvaldkondade aruandluse põhimõtetest, kuna ülalkirjeldatud IAS 27 kõrvalekalde rakendamisel kaotab see antud kontekstis tähtsuse.

Raamatupidamise vahearuanade koostamisel kasutatud otsused, hinnangud ja oletused ei erine viimases ehk 2011. aasta aruandes kasutatutest.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(Tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Sks	Kokku
2012 9 k.					
Tulu	2 583	2 095	6 191	2 332	13 201
Muu põhitegevustulu	24	35	2	105	166
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-3 249	-964	705	-32	-3 540
Finantstulu ja -kulu (neto)	-716	-118	-177	-66	-1 077
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 965	-1 082	528	-98	-4 617
Tulumaks	0	-29	5	0	-24
Mittekontrolliv osalus	4	-8	0	0	-4
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 961	-1 119	533	-98	-4 645
30.09.2012					
Varad	51 582	25 696	13 987	9626	100 891
Kohustused	20 740	5852	5651	1272	33 515
Põhivara soetamine	65	13	6	4	88
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-125	-436	-19	-246	-826
2011 9 k.					
Tulu	6 766	2 472	2 154	2 424	13 816
Muu põhitegevustulu	54 064	62	0	71	54 197
Segmendi ärikasum (-kahjum)	53 455	-473	-206	-77	52 699
Finantstulu ja -kulu (neto)	-346	2 634	-628	-2	1 658
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	53 109	2161	-834	-79	54 357
Tulumaks	0	0	17	0	17
Mittekontrolliv osalus	28 126	60	0	0	28 186
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum					26 188
31.12.2011					
Varad	59 413	26 544	18 403	9112	113 472
Kohustused	25 919	6047	8050	1398	41 414
Põhivara soetamine	812	9	1	0	822
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-99	-132	-10	-60	-301

2012. aasta esimesel üheksal kuul müüs ASi Pro Kapital Leedu segment 4 535 000 euro väärtuses kinnisvara (sh elamu- ja äripindu ning parkimisplatse) ühe tehingu käigus ettevõttele UAB Colosseum Real Estate Vilnius, kes on seotud osapool. Seotud osapoole info on avaldatud lisa 12.

Lisa 4. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati grupi maade ja ehitiste õiglast väärtust, kasutades selleks sõltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sõltumatu kinnisvarahindaja SIA Newsec Valuation LV diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Sõltumatu hindaja hinnangul korrigeeriti õiglast väärtust 31. detsembril 2011 järgmiselt (tuhat eurot):

	Saldo 31.12.2011	Õiglane väärtus 31.12.2011	Õiglane väärtus 30.09.2012
Pulkveza Brieza 11, Riia	1 795	6 070	5 720
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 602	6 100	6 006
Põhja pst 21c, Tallinn	198	268	265

Ümberhindlusest tulenevate erinevuste kirjendamiseks moodustati ümberhindlusreserv (kirjendatakse omakapitali all).

2012. aasta 30. septembri seisuga ei peetud täiendavat korrigeerimist vajalikuks.

(Tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku
Bilansiline väärtus 1.01.2011	13 731	1 315	2 194	0	17 240
Soetatud:					
Omandatud	0	12	27	0	39
Omandatud äriühenduse käigus	0	0	399	0	399
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	0	-6	-3	0	-9
Maha kantud	0	-9	-224	0	-233
Ümberhindlus:					
Õiglasest väärtusest saadav tulu	12 878	0	0	0	12 878
Akumuleeritud kulum reverseerimine	-1 955	0	0	0	-1 955
Muud muutused:					
Ümber klassifitseeritud varudeks/varudest	-2 807	0	0	0	-2 807
Ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks/ -investeeringutest	0	0	-14	0	-14
Kursivahed	57	15	15	0	87
Bilansiline väärtus 31.12.2011	21 904	1 327	2 394	0	25 625
Soetatud:					
Omandatud	0	33	52	3	88
Müüdud ja maha kantud:					
Maha kantud	0	-25	-59	-3	-87
Muud muutused:					
Ümberklassifitseerimine	0	-65	65	0	0
Bilansiline väärtus 31.12.2011	21 904	1 255	2 452	0	25 626
Akumuleeritud kulum					
1.01.2011	2 446	673	2 072		5 191

PROKAPITAL

Soetatud:				
Materiaalse põhivara kulum	415	109	53	577
Omandatud äriühenduse käigus	0	0	235	235
Ümberhindlus:				
Akumuleeritud kulumi reverseerimine	-1 955	0	0	-1 955
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud	0	-2	-4	-6
Maha kantud	0	-9	-209	-218
Muud muutused:				
Ümber klassifitseeritud				
Ümber klassifitseeritud varudeks/varudest	-100	0	0	-100
Ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks/				
-investeeringutest	0	0	-9	-9
Kursivahed	29	8	10	47
Akumuleeritud kulum				
31.12.2011	835	779	2 148	3 762
Soetatud:				
Materiaalse põhivara kulum	708	89	29	826
Müüdud ja maha kantud:				
Maha kantud	0	-20	-59	-79
Muud muutused:				
Ümber klassifitseeritud	0	-53	53	0
Akumuleeritud kulum				
30.09.2012	1 543	795	2 171	4 509

LISA 5. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)	30.09.2012	31.12.2011
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 023
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	88	88
Kokku	26 089	26 111

(Tuhat eurot)	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	Kokku
Bilansiline väärtus 1.01.2011	26 132	468	26 600
Soetatud:			
Omandatud	332	0	332
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	-110	-380	-490
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-331	0	-331
Bilansiline väärtus 31.12.2011	26 023	88	26 111
Soetatud:			
Omandatud	666	0	666
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	-22	0	-23
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-666	0	-666
Bilansiline väärtus 31.12.2011	26 001	88	26 089

PKG juhtkond tugines 31. detsembril 2011 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnates sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisaruannetele. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastav hindamine lähtus peamiselt hiljutistest turutehingutest ja turuväärtuse põhimõttest. Mõningatel juhtudel kasutati grupi kinnisvara-investeeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

30. septembril 2012 vaatas PKG juhtkond sõltumatute kinnisvarahindajate poolt 31. detsembril 2011 hindamisel kasutatud eeldused üle ning leidis, et eeldusi ega sisendeid pole vaja korrigeerida. Seetõttu oli kinnisvara-investeeringute õiglane väärtus 30. septembril 2012 samasugune nagu 31. detsembril 2011. Õiglase väärtuse korrigeerimine 666 000 euro ulatuses tuleneb meetodika muutusest.

Kõnealustelt kinnisvarainvesteeringutelt saadav renditulu ja vastavad otsekulud olid järgmised.

(Tuhat eurot)	2012 9k.	2011 9 k.
Renditulu	7	9
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	70	61

Lisa 6. Laenud

(Tuhat eurot)	30.09.2012	31.12.2011
Lühiajalised laenukohustused	1632	4402
Pikaajalised laenukohustused	10 150	10 190
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Kokku	23 054	25 864

Kreeditor	30.09.2012	31.12.2011	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1914	2141	EUR	2% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	605	605	EUR	2,5% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	4365	4623	EUR	3,0% + 3 k Euribor
“Swedbank” AB (Leedu)	4885	7200	EUR	2,4% + 6 k Euribor
Volksbank Bad Kreusnach	13	23	EUR	5,1%
Konverteeritav võlg – erinevad aktsionärid	11 272	11 272	EUR	7%
Kokku	23 054	25 864		

(Tuhat eurot)	30.09.2012	31.12.2011
Tähtaeg alla ühe aasta	12 904	15 674
Tähtaeg 2–5 aastat	10 150	10 190
Tähtaeg üle viie aasta	0	0
Kokku	23 054	25 864

(Tuhat eurot)		Tagatiste bilansiline väärtus	
Saaja	Tagatis	30.09.2012	31.12.2011
Swedbank AS (Eesti)	Kalaranna 1, Tallinn	4 927	4 927
Swedbank AS (Eesti)	Ülemiste tee 5, Tallinn	1 700	1 700
Swedbank AS (Eesti)	Seebi 24a/ Tondi 53b, Tondi 49a, 51d, 51f, 53, 53a, 53c, 55b, 57, Tammsaare tee 56/58, Tallinn	8 262	8410
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 23, Jahu 1, Tallinn	1 021	1205
Swedbank AS (Estonia)	Peterburi mnt 2, Tallinn	24 300	24 300
Swedbank AS (Eesti)	Tondi 51, Tallinn	1 781	1781
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21a, 21b, 21 (703/6962), Tallinn	6 006	6037
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza 11, Riia	5 720	6070
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	8 869	8869
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu 10, Vilnius	13 819	17 772
Kokku		76 405	81 071

2012. aasta 30. septembri seisuga olid Kalaranna 1, Ülemiste tee 5, Seebi 24a / Tondi 53b, Tondi 49a, 51d, 51f, 53, 53a, 53c, 55b, 57, Tammsaare tee 56/58 ja Peterburi mnt 2 tagatistega (kõik asukohaga Tallinnas) seotud kohustused täies ulatuses makstud.

Lisaks grupi laenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad.

- Garantiikiri ettevõttele Hotel Blijdorp B.V., millega tagatakse hotelliga seotud rendikohustused ettevõttele Serval S.r.l. asukohaga Rotterdamis seoses Serval S.r.l. ja Hotel Blijdorp B.V. vahel sõlmitud rendilepinguga. Garantiikiri tagab rendimaksed kuni summas 2 300 000 eurot (30. september 2012).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tütarettevõtja Klīversala RE SIA võimalik kohustus summas 8 002 000 eurot (5 681 334 LVL) seoses sellega, et AS Swedbank (Läti) on väljastanud samas summas garantiikirja ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra”, millega tagatakse Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevad investeerimiskohustused (30. september 2012).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 4 365 000 eurot (30. september 2012).
- ASi Pro Kapital Grupp ja ASi Pro Kapital Eesti garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse Täismaja AS rahalised kohustused. Juhul kui Täismaja AS rikub keskuse müügilepingus antud kinnitust, võib Kristiine Keskus OÜ esitada Täismaja ASile nõude. Garantii on tingimuslik ja garandid vastutavad ainult juhul, kui Täismaja AS ei suuda nõuet lahendada. Garanteeritud summa on 5 000 000 eurot ja garantii kehtib 18 kuud pärast müügilepingu jõustumist, st 2. novembrini 2012. Käesoleva vahearuande koostamise ajaks oli garantii juba aegunud, ilma et seda oleks realiseeritud.
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalikud nõuded Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.
- Garantiikiri ASile Swedbank (Eesti), millega tagatakse ASi Tondi Kvartal laenukohustused summas 605 000 eurot (30. september 2012).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustused summas 4 885 000 eurot (30. september 2012).

Lisa 7. Tulu

(Tuhat eurot)	2012 9 k.	2011 9k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Kinnisvara müügist saadud tulu	6 668	3 272	1 007	1 871
Renditulu	751	3614	251	165
Hotelliteenustest saadav tulu	4 493	4 477	1 685	1 743
Muud teenused	1289	2453	326	2 021
Kokku	13 201	13 816	3 269	5 800

Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste kulud

(Tuhat eurot)	2012 9k.	2011 9k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Müüdud kinnisvara kulud	5 354	2 936	935	1 627
Renditeenuste osutamise kulud	720	1 291	230	-125
Hotelliteenuste kulud	2 747	2 980	671	153
Muude teenuste kulud	1 565	2 297	480	2 093
Kokku	10 386	9 504	2 316	3 748

(Tuhat eurot)	2012 9k.	2011 9k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Personalikulud	1 021	1 174	140	678
Materiaalse põhivara kulum	528	287	12	-264
Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus	0	21	0	0
Mahakantud varud	0	10	0	0
Muu	8 837	8 012	2 164	3 334
Kokku	10 386	9 504	2 316	3 748

Lisa 9. Halduskulud

Halduskulud (Tuhat eurot)	2012 9k.	2011 9k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Personalikulud	815	2 318	252	970
Materiaalse põhivara kulum	325	254	272	159
Immateriaalse põhivara kulum	6	5	2	1
Muu	2 118	2 195	1 031	866
Kokku	4 264	4 772	1 557	1 996

Lisa 10. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud (Tuhat eurot)	2012 9k.	2011 9k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Intressitulu	22	1 578	7	923
Tulu osalusest tütarettevõtjates	0	2 750	0	2 750
Kasum valuutakursi muutustest	0	27	-1	23
Kokku	23	4 355	6	3 696

Finantskulud (Tuhat eurot)	2012 9k.	2011 9k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Intressikulud	1 075	2 614	405	485
Kahjum valuutakursi muutustest	10	16	2	16
Muu	13	67	13	41
Kokku	1 099	2 697	420	542

Lisa 11. Kasum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta arvutatakse, jagades perioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi aktsiate kaalutud keskmisega.

Aktsiaid keskmiselt:

Perioodil 1.01.2012–30.09.2012 $(53\,185\,422 \times 9/9) = 53\,185\,422$

Perioodil 1.01.2011–30.09.2011 $(53\,185\,422 \times 9/9) = 53\,185\,422$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

1.01.–30.09.2012 $(4\,645\,000) / 53\,185\,422 = (0,09)$

1.01.–30.09.2011 $26\,188\,000 / 53\,185\,422 = 0,49$

Indikatiivne kasumi/kahjumi muutus aktsia kohta (eurot):

1.07.–30.09.2012 $(1\,756\,000) / 53\,185\,422 = (0,04)$

1.07.–30.09.2011 $2\,279\,000 / 53\,185\,422 = 0,05$

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendavat mõju 2012. ja 2011. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on tehingud konsolideeritud grupi üksuste, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende pereliikmete ja ettevõtete vahel, milles neil on oluline osalus või valitsev mõju.

Tehingud seotud osapooltega (Tuhat eurot)	2012 9 k.	2011 9 k.	2012 3 kv.	2011 3 kv.
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted				
Müüdud kaubad ja teenused	4 646	219	12	219
Teenitud intressitulu	14	1 036	7	385
Saadud intress (–)	0	0	0	-47
Väljastatud laenud	330	479	0	-477
Esitatud nõuded	7 300	23 412	-16 112	0
Aktsiate omandamine			0	0
tütarettevõtjates	9	9		
Emiteeritud vahetusvõlakirjad	0	3 062	0	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	694	970	255	221
Nõuded seotud osapooltele (Tuhat eurot)	30.09.2012	31.12.2011		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted				
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	492	516		
Kokku	492	516		
Kohustused seotud osapoolte ees (Tuhat eurot)	30.09.2012	31.12.2011		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted				
Kohustused seotud osapoolte ees	4088	9520		
Kokku	4088	9520		
Osalused põhiemaettevõtjas	30.09.2012	31.12.2011		
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	8,61%	8,61%		

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

Laekumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse sularahas. Ei ole antud ega saadud ühtegi tagatist.

Mis puutub seotud osapoolte võlakohustustesse, siis ei ole vaatlusalusel perioodil ega ka varasematel perioodidel täheldatud halbadest või kahtlastest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Lisa 13. Kohtuvaidlused

Põhiemaettevõtja

30.09.2012 seisuga oli ASi Pro Kapital Grupp pooleli kaks hagi.

27.05.2010 esitas Aprisco B.V. hagiavalduse ASi Pro Kapital Grupp vastu seoses garantiikirjaga, millega AS Pro Kapital Grupp tagab ettevõtte Serval S.r.l. (endise nimega Domina Hotel Group Spa, grupi endine osa) rendikohustused tulenevalt Serval S.r.l.-i ja Hotel Blijdorp B.V. vahel 4.08.2006 sõlmitud rendilepingust. Aprisco B.V. omandas 2007. aastal hotelli, mida haldas tütarettevõtja Serval S.r.l., ning viimase rendileping läks üle Aprisco B.V.-le. Serval S.r.l. ei ole täitnud oma rendikohustusi Aprisco B.V. ees, mistõttu viimane on esitanud garantiikirja kohaselt maksenõude ASile Pro Kapital Grupp. Aprisco B.V. on esitanud kohtule ka lisanõude avalduse. Esiteks nõuab Aprisco B.V. tekitatud kahju tasumist summas 2 300 000 eurot või kohtu otsusega kehtestatud summas. Täiendavalt nõuab Aprisco B.V. sisse tähtaja ületanud rendimaksete tasumist summas 904 000 eurot koos viivisega või 504 000 eurot koos kogunenud viivisega. 31.08.2011 muutis Aprisco B.V. oma nõuet ja nõuab tekitatud kahju tasumist summas 2 300 000 eurot koos kogunenud viivisega või kohtu otsusega kehtestatud summas. Täiendavalt nõuab Aprisco B.V. sisse tähtaja ületanud rendimaksed summas 1 776 000 eurot koos viivisega või 1 409 000 eurot koos viivisega.

4.07.2012 tegi Rotterdami linnakohus otsuse Aprisco B.V. nõude summas 1 409 265.20 eurot tasumise kohta.

ASi Pro Kapital Grupp juhtkond ei ole kohtuotsusega nõus. ASi Pro Kapital Grupp juhtkond ei ole nõudega nõus.

AS Pro Kapital Grupp kaebas otsuse edasi 11.09.2012. Edasikaebus on praegu menetlemisel.

Sellele vaatamata tegi ettevõtte kooskõlas oma konservatiivsuse põhimõttega 30.06.2012 eraldise nõudes esitatud maksimumsummas 1 409 000 eurot, et kohtuvaidluse võimalik negatiivne lahend ei avaldaks mõju ASi Pro Kapital Grupp kasumiaruandele.

6.08.2012 esitas Aprisco B.V. hagiavalduse Harju maakohule Rotterdami linnakohtu 4.07.2012 otsuse tunnustamiseks ja jõustamiseks. Avaldus on praegu menetlemisel. AS Pro Kapital Grupp ei tunnista Aprisco B.V. avaldust, kuna Rotterdami linnakohtu 4.07.2012 otsus on tühistatud, see ei kehti ega ole lõplik ning ei ole seetõttu ASi Pro Kapital Grupp arvates Eesti Vabariigis täitmisele pööratav.

Aprisco B.V. on esitanud kohtule ka avalduse ASi Pro Kapital Grupp Narva mnt 13a asuvale kinnistule hüpoteegi seadmiseks, et tagada oma Rotterdami linnakohtu 4.07.2012 otsusest tuleneva nõude täitmine.

27.08.2012 võttis Harju maakohus vastu otsuse seoses Aprisco B.V. esitatud avaldusega tagada oma nõude täitmine. Kohus seadis ASile Pro Kapital Grupp kuuluvale Narva mnt 13a asuvale kinnistule 807 514.56 euro suuruse hüpoteegi. AS Pro Kapital Grupp on otsuse edasi kaevanud ja kaebus on praegu menetlemisel. Kohtu poolt hüpoteegiga koormatud varade arvestuslik väärtus on ASi Pro Kapital Grupp bilansi kohaselt 130 t. EUR.

ASi Pro Kapital Eesti allkontsern

30.09.2012 seisuga ei olnud ASi Pro Kapital Eesti allkontsern ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. Täismaja AS on kolmanda osapoolena seotud ühe hagiga.

ASi Pro Kapital Lāti allkontsern

30.09.2012 seisuga oli ASi Pro Kapital Lāti allkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ning allkontserni tütaretevõtja oli kolmanda osapoolena seotud ühe kohtuvaidlusega.

Ajavahemikul august–oktoober 2007 auditeeris maksuamet ettevõtte Pro Kapital Latvia PJSC raamatupidamist perioodil jaanuar 2005–detsember 2006. Auditi tulemusel leidis maksuamet, et ettevõtte kahjum peaks olema 60 000 Lāti lati (u 86 000 eurot) võrra väiksem. Ettevõtte vaidlustas otsuse. Esimese astme kohus jättis vaide rahuldamata. Ettevõtte kaebas otsuse edasi, kuid 28.09.2012 otsustas piirkondlik halduskohus vaide tagasi lükata. Ettevõtte on esitanud kassatsioonkaebuse riigikohtule.

Itaalia kodanik Antonio Sugaroni Ziemelu on esitanud hagi haldusettevõtte vastu (mis ei kuulu Pro Kapitali gruppi) talle tekitatud isikliku kahju hüvitamiseks summas 4945.09 Lāti latti põhjendusel, et ta jalutas Riias Pulkveza Brieza 11 asuva hoone lähedal tänaval ja sai hoone katuselt langeva lume ja jää tõttu vigastada. Grupi ettevõtte LLC Hotel Management Services osaleb selles hakis kolmanda osapoolena (st ei ole kostja).

ASi Pro Kapital Vilniuse allkontsern

30.09.2012 seisuga oli ASi Pro Kapital Vilniuse allkontserni kuuluvatel üksustel pooleli kaks hagi.

UAB "Natalex" on esitanud nõude summas 166 000 Leedu litti (u 48 000 eurot) pluss 6% intressi korterimüügilepingu raames tehtud ettemakse tagastamise kohta. Grupi ettevõtte PK Invest UAB leidis, et UAB "Natalex" on lepingut rikkunud, ja ettemaksega tasaarvestatakse trahvinõude UAB "Natalex" vastu. Kohus ei rahuldanud 2012. aasta aprillis UAB "Natalex" nõuet. UAB "Natalex" on kohtuotsuse edasi kaevanud.

2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse ringkonnakohtule nõudeavalduse summas 197 000 Leedu litti (u 57 000 eurot) pluss 8,06% intressi Saltiniu Namais teostatud tööde eest. Grupi ettevõtte PK Invest ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja osapooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult.

PK Invest võitis hagi ettevõtte "Apskaitos ir Mokesčiu sistemas" vastu ja säilitab 59 990.35 Leedu liti suuruse sissemakse, samuti kaetakse PK Investi kohtukulud summas 7000 litti.

PK Hotel Management Services GmbH

30.09.2012 seisuga oli ettevõttel PK Hotel Management Services GmbH (endise nimega Domina Tourismus GmbH) pooleli viis töövaidluskohtu menetlust, millest neli on uued ja on seotud hotelli koristusüksuse sulgemisega.

Pärast aruandlusperioodi on ettevõtte võitnud kaks töövaidluskohtu hagi, mille esitasid koristusüksuse endised töötajad. Kohus otsustas, et nende kahe töötaja töölepingu lõpetamine oli seaduslik. Kaks samasugust töövaidluskohtu hagi on veel menetlemisel.

Pärast aruandlusperioodi lahenes ettevõttel ka töövaidluskohtu hagi hotelli müügiühiga. Kohtulahend oli mõlemale poolele kasulik.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 11 - 29 toodud AS Pro Kapital Grupp 2012. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

Vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. AS Pro Kapital Grupp on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees Ettevõtte juht	29. november 2012
Allan Remmelkoor	Juhatusliige Tegevjuht	29. november 2012