AS Pro Kapital Grupp

VAHEARUANNE 01.01. – 31.12.2012

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

VAHEARUANNE 01.01.– 31.12.2012

Sisukord

Tegevusaruanne
- Ettevõttest lühidalt 2
- Ettevõtte juhi ülevaade 4
- Pro Kapital Grupi struktuur 6
- Arendusprojektide ülevaade 7
- Tegevuspiirkonnad ja peamised tulemusnäitajad 8
- Rahastamisallikad ja -põhimõtted 10
- Aktsiad ja aktsionärid 11
- Õigusküsimused 13
- Töötajad 13
- Riskid 13
- Juhatuse kinnitus tegevusaruandele 13
- Konsolideeritud finantsseisundi aruanne 14
- Konsolideeritud koondkasumiaruanne 16
- Konsolideeritud rahavoogude aruanne 17
- Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne 18

Raamatupidamise vahearuande lisad
- Lisa 1. Lisainfo 19
- Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused 20
- Lisa 3. Segmentide ülevaade 21
- Lisa 4. Materiaalne põhivara 22
- Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud 24
- Lisa 6. Laenud 25
- Lisa 7. Tulu 26
- Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste kulud 27
- Lisa 9. Halduskulud 27
- Lisa 10. Finantstulud ja -kulud 28
- Lisa 11. Kasum aktsia kohta 28
- Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega 29
- Lisa 13. Kohtuvaidlused 30

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aruandele 29

Ettevõttest lühidalt

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

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

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on ettevõte 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 miljonit eurot, millest 64% moodustab elamuarendus, 24% äripinnad ja 12% hotellid. (Newsec, juuli 2012)

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01.– 31.12.2012

- Kogukäive oli 16,1 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 8%.
- Puhas ärikasum väheneb 52,5 miljoni euro võrra (–110%), mille tulemusel ettevõtte kahjum oli 4,7 miljonit eurot.
- Puhas ärikasum/kahjum (ei sisalda 2011. aastal Kristiine Keskuse müügist saadud erakorralist tulu summas 54,1 miljonit eurot) kahanes võrdlusperioodi suhtes 1,6 miljoni euro (–24%) võrra (2012. a. -4,6 miljonit eurot; 2011. a. -6,2 miljonit eurot).
- Rahavood tegevusest olid kokku 2,4 miljonit eurot (2011. a. –19,4 miljonit eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,24 eurot (2011. a. 1,35 eurot).
- Omandati Tallinnasse Peterburi mnt 2 planeeritava kaubanduskeskuse ning Tondi elamukvartali teise etapi (kokku kümme kortermaja) ehitusload.
- Jätkusid Tallinnas kavandatava Peterburi mnt kaubanduskeskuse ja Tondi elamukvartali ning Riias kavandatava Tallinase elamukvartali projekteerimistööd.
- Augustis toimus hotelliketi nimevahetus, uueks nimeks kinnitati PK Hotels.
- Novembris algas ettevõtte aktsiatega kauplemine Tallinna Börsi lisanimekirjas. Augustis alanud uute aktsiate pakkumine tühistati hiljem sobiva hinnatasemega nõudluse puudumisel.
- Aprillis valisid aktsionärid nõukokku kolm uut sõltumatut liiget.
- Aprillis asus ettevõtte uueks finantsjuhiks Ruta Juzulenaite.

Peamised finantsnäitajad

	2012	**2011**
Käive (tuhat eurot)	16 078	17 449
Ärikasum (tuhat eurot)	3 328	1 042
Ärikasum (%)	20,7%	6,0%
Kasum/kahjum põhitegevusest (tuhat eurot)	–4 613	47 858
Kasum/kahjum põhitegevusest (%)	–28,7%	274,3%
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	–5 866	50 102
Puhaskasum/-kahjum (%)	–36,5%	287,1%
	31.12.2012	**31.12.2011**
Varad kokku (tuhat eurot)	100 262	113 472
Kohustused kokku (tuhat eurot)	34 135	41 414
Omakapital kokku (tuhat eurot)	66 127	72 058
Võla/omakapitali suhe	0,52	0,57
Varade tootlus (%)	–5,49%	35,7%
Omakapitali tootlus (%)	–8,49%	75,1%
Kasum aktsia kohta (eurot)	–0,11	0,41
Aktsia puhasväärtus (eurot)	1,24	1,35

Ettevõtte juhi ülevaade

Lõppenud 2012. aasta oli ettevõtte jaoks ajalooliselt tähtis, kuna 23. novembril algas kauplemine ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi lisanimekirjas. Sellele eelnesid pikaajalised ettevalmistustööd ning ühtlasi avas see uued võimalused mitme suure ja pikaajalise projekti käivitamiseks. Baltimaade pealinnade kinnisvaraturgude taastumine jätkus kogu 2012. aasta vältel mõõdukas tempos, säilitades stabiilse tõusutrendi, mis omakorda loob aluse kasvavaks nõudluseks uute toodete järele nii elamu- kui ka kommertskinnisvara segmendis.

Arendusprojektid

Lisaks aktsiate noteerimisega seotud ettevalmistustele keskendus ettevõtte 2012. aastal kolmele uuele arendusprojektile, Peterburi mnt kaubanduskeskusele, Tallinna Tondi kvartali projekti teise etapi esimesele osale ja Riias asuvale Tallinase elamukvartalile.

Omandasime Peterburi mnt kaubanduskeskuse ja Tondi elamukvartali 2. etapi kümne uue hoone ehitusload. Jätkasime läbirääkimisi kaubanduskeskuse pindade üürimiseks ning sõlmisime mitmeid üürilepinguid lisaks eelmises vahearuandes mainitud ankurüürniku lepingule AS-iga Selver. Samuti jätkus töö Kalaranna elamukvartali arendusprojekti detailplaneeringu kehtestamiseks.

Ühtlasi jätkasime ettevalmistusi Riias kavandatava Tallinase elamukvartali ehitusloa taotlemiseks ja Kliversala elamuarendusprojekti detailplaneeringu kehtestamiseks.

Vilniuses jätkus Saltiniu Namai elamukvartali teise etapi projekteerimine ehitusloa taotlemiseks.

Müük ja varud

Eesti

Eesti eluasemeturg püsis 2012. aastal mõõdukal kasvutrendil, nii hinnatase kui ka müügimaht kasvasid stabiilses tempos. Ettevõtte müügivarud on aastaga kahanenud ning müügis on veel viimased objektid Tondi ja Ilmarise elamukvartalites. Eesti turu kinnisvara- ja rendisegment on praegu nihkunud arendusfaasi, ettevõte keskendub Tondi elamukvartali ja Peterburi mnt kaubanduskeskuse arendamisele. 2012. aasta lõpus oli müügis kokku kümme korterit, kaheksa äripinda ja mitmeid parkimiskohti.
Hotellisegmendi tulemusnäitajad on endiselt positiivsed, ärikasum suurenes tegevuskulude kokkuhoiu mõjul aastaga 25%, moodustades olulise osa ettevõtte rahavoogudest. Hotelli täituvus oli 2012. aastal 71% (2011. aastal 73%).

Läti

Kinnisvara müügiobjektid Lätis on peaaegu otsakorral ja ettevõtte põhitähelepanu on kontoripindade rendil ning Tallinase elamukvartali arendusel.
PK Hotel Riga tulemusnäitajad on stabiilsed, moodustades 59% ettevõtte Läti segmendi kogutulust. Hotelli täituvus tõusis 2012. aastal 78%-ni (2011. aastal 71%).

Leedu

Leedu tütarettevõte tegeleb jätkuvalt Saltiniu Namai elamukompleksi müügiga. 2012. aasta lõpus oli müügis kokku 46 objekti (korterid, hoovimajad ja äripinnad). Lisaks kavandab ettevõte elamukompleksi järgmist arendusetappi.

Saksamaa

PK ParkHotel Kurhaus Bad Kreuznachis on kulude struktureerimise faasis, et parandada oma üldist tulemuslikkust. Sellest hoolimata lõppes aasta hotelli jaoks kasumiga. Hotelli täituvus 2012. aastal oli 53% (2011. aastal 60%).

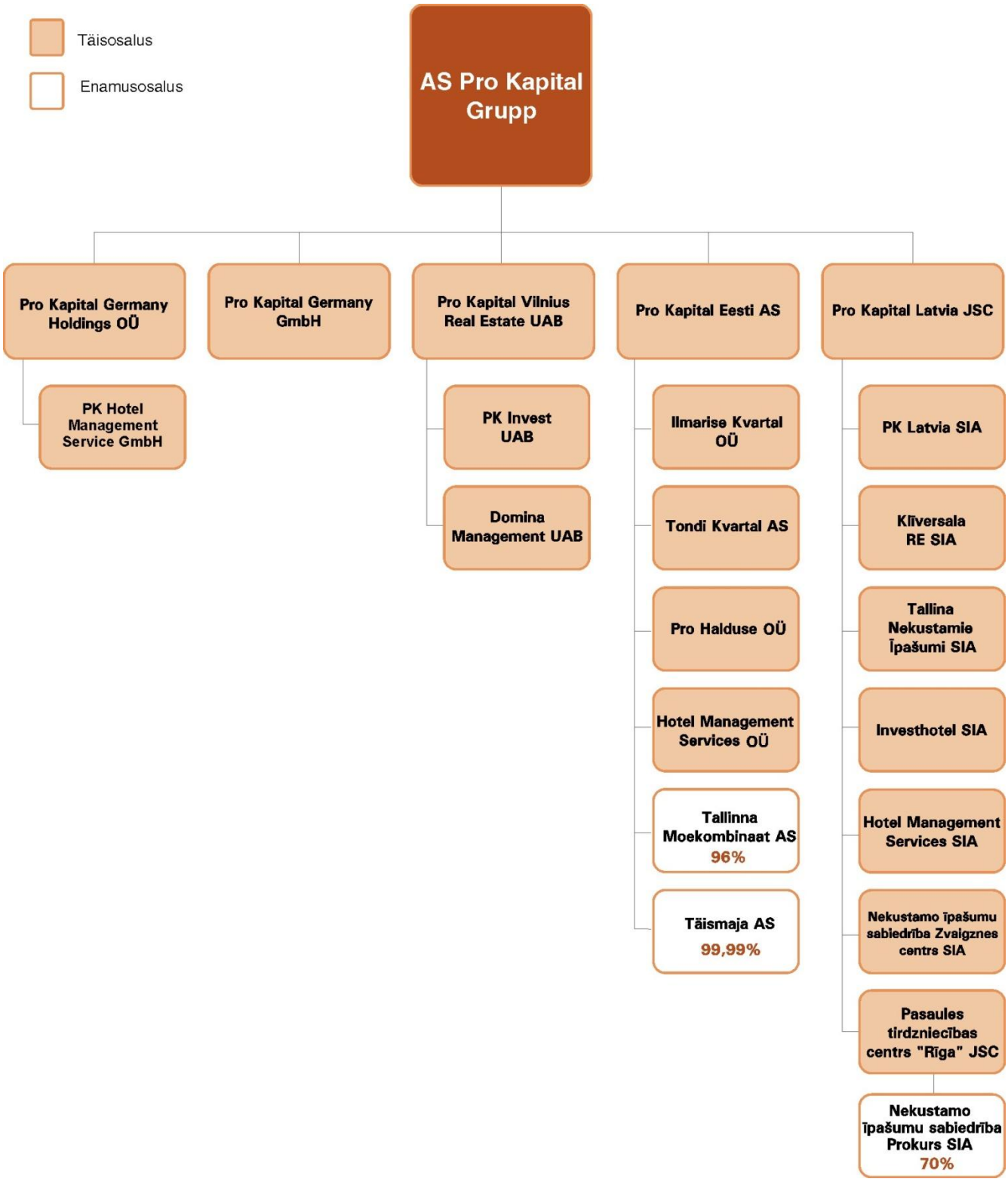
2013. aasta esimeses kvartalis jätkab ettevõte oma tavapärast müügitegevust, Tondi ja Tallinase elamuarendusprojekte ning lepingute sõlmimist Peterburi mnt kaubanduskeskuse tulevaste üürnikega. Ühtlasi jätkame oma arendusprojektide rahastamiseks kõikide finantseerimisvõimaluste kaalumist nii projektide vähemusosalusena kaasrahastamise, omakapitali suurendamise kui laenuvahendite näol.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
Pro Kapital Grupp AS

15. veebruar 2013

AS-i Pro Kapital Grupp struktuur

31.12.2012 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

Projekt	Tüüp	Asukoht	Omandus	Plaanitud maht	Liigitus
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Äripind	Tallinn	96%	Üüritav pind 55 000 m²	Kinnisvara-investeeringud
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 22 880 m²	Kinnisvara-investeeringud
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügipind 83 462 m² *Elamupind 71 280 m²* *Äripind 12 182 m²*	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügipind 33 013 m² *Elamupind 27 600 m²* *Äripind 5 413 m²*	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügipind 18 845 m² *Elamupind 17 650 m²* *Äripind 1 195 m²*	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügipind 49 920 m² *Elamupind 31 600 m²* *Äripind 7920 m²* *Hotell 10 400 m²*	Varud
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügipind 17 949 m² *Elamupind 11 277 m²* *Äripind 6 672 m²*	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügipind 22 086 m² *Elamupind 20 343 m²* *Äripind 2 713 m²*	Varud

Projektide seis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud. 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 väljastatud
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõpetatud ja müügis, v.a kaks täiendavalt kavandatud hoonet, millele ehitusluba väljastatud. Teise etapi projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks.

Segmendid ja peamised tulemusnäitajad

Pro Kapitalil on segmentidena neli geograafilist tegevuspiirkonda: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks jälgib ettevõte oma tegevusi kinnisvaramüügi, rentimise, hotellihalduse, kinnisvarahalduse ja teiste teenuste ärivaldkondades.

Käive (tuhat eurot), 01.01. – 31.12.2012

	Eesti 2012	Eesti 2011	Läti 2012	Läti 2011	Leedu 2012	Leedu 2011	Sks 2012	Sks 2011	KOKKU 2012	KOKKU 2011
Kinnisvaramüük	823	1142	105	470	6419	3317	-	-	7347	4929
Rent	79	2975	870	729	72	47	-	-	1021	3751
Hotellid	1448	1375	1567	1685	-	-	3321	3302	6336	6362
Haldus	1153	2135	73	70	53	41	-	-	1279	2246
Muu	58	65	35	95	2	1	-	-	95	161
KOKKU	**3561**	**7692**	**2650**	**3049**	**6546**	**3406**	**3321**	**3302**	**16 078**	**17 449**

Eestis tegutseb ettevõte peamiselt kaasaegsete suuremahuliste elamukinnisvara projektide arenduse ja müügiga, kaubandus- ja kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide haldusega.

Eesti turu osa ettevõtte aruandluseperioodi käibes oli 22,1% võrreldes 44,1%ga aasta tagasi, kui suurema osa rendi- ja haldustulust andis Kristiine Keskus, mis müüdi 2011. aasta maikuus.

Aruandluseperioodil müüsime kokku 5 korterit, 7 parkimisplatsi ja 1 krundi ning sõlmisime uusi rendilepinguid. Aruandlusaasta algusest saadik on müüdud kokku 10 korterit, 1 laoruum, 11 parkimisplatsi ja 1 krunt. Aruandluseperioodi lõpus oli ettevõttel Tallinnas müügis veel 10 korterit, 8 kontoripinda ja 63 parkimisplatsi.

PK Ilmarine Hotel Tallinnas on olnud väga edukas, kasvatades tegevuskulude kärpimisega ärikasumit 25%.

Lisaks määras Pro Kapital ühele oma tütarettevõttele, AS-ile Tallinna Moekombinaat uue audiitori, asendades kohaliku audiitori rahvusvaheliselt tunnustatud audiitorfirmaga AS Deloitte Audit Eesti.

Lätis tegutseb ettevõte peamiselt korterite arenduse ja müügiga *premium*-elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning hotellide haldusega.

Läti turu osa ettevõtte aruandluseperioodi käibes oli 16,5% võrreldes 17,5%-ga aasta varem.

Lisaks jätkas ettevõte Lätis kontoripindade rentimist. Aruandluseperioodi lõpus oli Lätis müügis 3 korterit. PK Riga Hotel on oma täituvust märkimisväärselt parandanud ning hoiab stabiilset rentaablust.

Leedus tegutseb ettevõte põhiliselt korterite arenduse ja müügiga *premium*-elamukinnisvara segmendis.

Leedu turu osa ettevõtte aruandluseperioodi kogutulus oli 40,7% võrreldes 19,5%ga aasta varem. Kasvu põhjus oli üks suur müügitehing 2012. aasta algul, kui ettevõte müüs korraga 27 korterit ja 13 parkimisplatsi.

Aruandluskvartalis müüs ettevõte Leedus 2 korterit, 2 parkimisplatsi ja 3 maa-alust laoruumi. Aasta jooksul müüdi 33 korterit ja 19 parkimisplatsi. Aruandluseperioodi lõpus oli Vilniuses müügis veel 46 korterit ja 103 parkimisplatsi.

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

Saksa turu osa ettevõtte aruandluseperioodi kogutulus oli 20,7% võrreldes 18,9%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus mõnevõrra langes 2012. aasta esimesel poolel, kui hotelli restruktureeriti, kuid on alates teisest poolaastast taas tõusnud.

Kinnisvara müük hõlmab korterite arendust ja müüki *premium*-elamukinnisvara segmendis Baltimaade pealinnades. Äripindade rent hõlmab kaubandus- ja kontoripindade arendamist ja rentimist Baltimaade pealinnades. Kinnisvarahalduses teenitakse tulu rahavoogu tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide haldusest. Muud tegevused hõlmavad konsultatsiooni- ja muid teenuseid.

Muud tegevusnäitajad, 01.01. – 31.12.2012

	Eesti 2012	Eesti 2011	Läti 2012	Läti 2011	Leedu 2012	Leedu 2011	Sks 2012	Sks 2011	KOKKU 2012	KOKKU 2011
Müüdud m^2	435	979	60	309	2 822	1 641	-	-	3 317	2 929
Keskmine hind/m^2 (eurot)	1 593	1 534	1 759	1 523	2 188	2 238	-	-	2 102	1 927
Hallatavaid m^2	52 241	50 363	15 013	15 013	10 172	6711	-	-	77 426	72 087
Hotellide täituvus (%)	71,07	73,1	78,34	70,5	-	-	52,8	59,8	66,1	66,1

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamispõhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest 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 krediidivõime.

2012. aastal maksis ettevõte tagasi 3,2 miljoni euro väärtuses pangalaene.

Valdavalt on pangalaenud keskmise tähtajaga tagasimaksekohustusega ühe kuni kolme aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on ujuv, sõltudes müügimahust.

Pro Kapital on sõlminud oma käibekapitali paindlikkuse suurendamiseks arvelduskrediidilepingud Swedbankiga 3 miljoni euro väärtuses ning oma suuraktsionäri Svalbork Invest OÜga 12 miljoni euro väärtuses. Lisaks peab ettevõte laenuläbirääkimisi uute arendusprojektide rahastamiseks.

Ettevõttel on 4,3 miljoni euro eest pangalaene, mille tagastamistähtaeg on 2013. aastal. 2 - 5 aastase tagastamistähtajaga (2014 - 2017) pangalaene on kokku 7,7 miljonit euro väärtuses, nende tagastamisgraafik on ujuv ning sõltub müügimahtudest.

2012. aasta lõpu seisuga oli ettevõte väljastanud 11,3 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 5,1 miljonit eurot, pikaajalise lunastustähtajaga 6,2 mijonit eurot).

Aktsiad ja aktsionärid

31.12.2012 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 üldkoosolekul 6.2.2013 otsustati suurendada aktsiakapitali lähema kolme aasta jooksul kuni 5,32 miljoni euro võrra.

Aktsionäride 13.4.2009 otsusega on aktsiakapitali tingimuslikult suurendatud. Aktsiakapitali tingimusliku suurendamise otsust muudeti aktsionäride 13.4.2012 otsusega ja kinnitati, et aktsiakapitali suurendatakse tingimuslikult 805 151,60 euro võrra seoses ettevõtte emiteeritud vahetusvõlakirjade võimaliku konverteerimisega aktsiateks.

Seoses aktsiate noteerimisega Tallinna Börsi lisanimekirjas sõlmis ettevõte novembris emitendi ja turutegija vahelise lepingu ettevõttega AB Bankas Finasta.

31.12.2012 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 57 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, kes esindavad erinevaid suuri ja väikseid mitteresidentidest investoreid.

31.12.2012 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

		Aktsiaid	Osalus (%)
	Aktsionärid		
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	11 387 230	22,23
2	Svalbork Invest OÜ	7 275 154	12,86
3	Eurofiduciaria S.R.L.	6 839 938	12,84
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	6,27
7	Unicredit Bank Austria AG	3 287 801	5,98

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31.12.2012 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteerita vaid 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

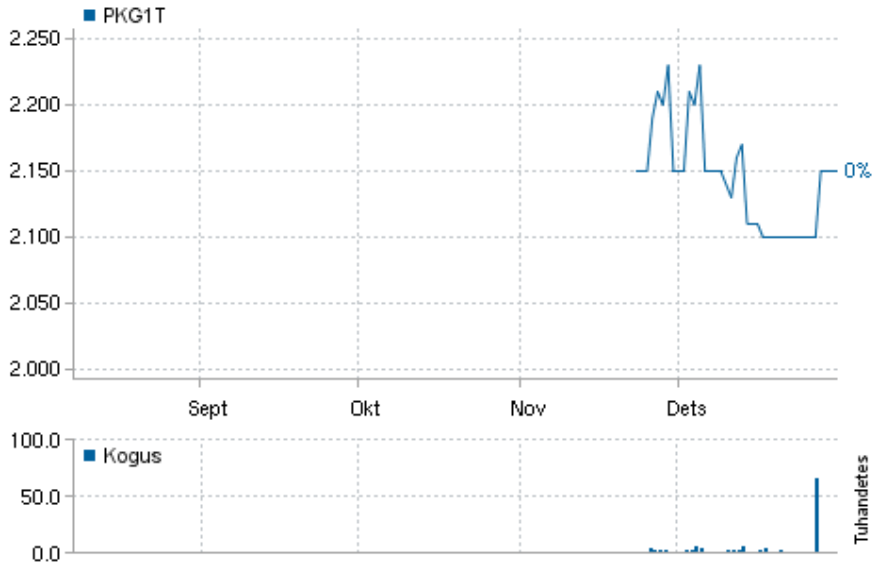
* Osalus otse ja (a) Unicredit Bank Austria AG esindajakonto, (b) Zunis S.A. ning (c) abikaasa Donatella Grigioni kaudu.

Kasum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta vähenes 2012. aasta neljandas kvartalis 0,02 euro võrra –0,11 euroni. Eelmise aasta kasum aktsia kohta samal perioodil oli 0,41 eurot, mis tulenes Kristiine Keskuse kasumlikust müügist ja Läti tütarettevõtja likvideerimisest.

23. novembril 2012 alustas ettevõte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Aruandlusperioodil kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 2,010–2,230 eurot ning 31.12.2012 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,15 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 107 000 aktsiaga, mille käive ulatus 0,23 miljoni euroni.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 23.11. – 31.12.2012



Õigusküsimused

30.12.2012 seisuga oli ettevõttel pooleli neli kohtuvaidlust ning lisaks oli ettevõte kolmanda osapoolena seotud kahe kohtuvaidlusega.

Kõige olulisem õigusvaidlus on pooleli Hollandi ettevõttega Aprisco B.V. Selle vaidluse võimalik negatiivne lahend võib ulatuda 1,4 miljoni euroni. Ettevõte on lähtuvalt oma konservatiivsuse põhimõttest teinud kogu nimetatud summa ulatuses eraldise Ühtlasi on kohus seadnud ettevõttele kuuluvatele Narva mnt 13 asuvatele pindadele kohtuliku hüpoteegi; nende pindade raamatupidamislik väärtus 31.12.2012 seisuga on 40 000 eurot. Täpsem informatsioon Lisas 13, Kohtuvaidlused.

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

Töötajad

2012. aasta lõpus oli ettevõttes tööl 127 inimest (2011. a lõpus 136). Neist 77 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (2011. a lõpus 84). Ettevõtte tööjõukulud 2012. aastal olid kokku 1,97 miljonit eurot võrreldes 2,23 miljoni euroga 2011. aastal (sh ühekordsed preemiad summas 0,56 miljonit eurot Kristiine Keskuse eduka müügi eest).

Riskid

Ettevõte 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 loomulikul 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.

Vahariskid on kaetud tõhusate kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

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

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht ja juhatuse liige	14. veebruar 2013
Allan Remmelkoor	Tegevjuht ja juhatuse liige	14. veebruar 2013

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		707	8637
Lühiajalised nõuded		3198	2865
Varud		48 191	53 186
Käibevara kokku		**52 096**	**64 688**
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		164	152
Edasilükkunud tulumaksu vara		464	370
Materiaalne põhivara	4	21 161	21 863
Kinnisvarainvesteeringud	5	26 089	26 111
Immateriaalne vara		288	288
Põhivara kokku		**48 166**	**48 784**
VARAD KOKKU		**100 262**	**113 472**

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2012	31.12.2011
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	11 692	14 002
Ostjate ettemaksed		652	838
Lühiajalised võlgnevused		1 926	1 791
Maksukohustused		102	95
Lühiajalised eraldised		2 035	1 091
Lühiajalised kohustused kokku		**16 407**	**17 817**
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	15 706	21 462
Muud pikaajalised kohustused		33	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 858	1 962
Pikaajalised eraldised		131	173
Pikaajalised kohustused kokku		**17 728**	**23 597**
KOHUSTUSED KOKKU		**34 135**	**41 414**
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 637	10 637
Ümberhindlusreserv		11 313	11 330
Kursivahed		–1 130	–1 130
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
Jaotamata kasum		49 624	27 693
Kasum (kahjum)		–5 869	21 931
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		**64 575**	**70 461**
Mittekontrolliv osalus		**1 552**	**1 597**
OMAKAPITAL KOKKU		**66 127**	**72 058**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		**100 262**	**113 472**

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	2012	2011	IV kv 2012	IV kv 2011
Põhitegevustulu					
Tulu	3,7	16 078	17 449	2 877	3 633
Müüdud toodete ja teenuste kulu	8	–12 750	–16 407	–2 364	–6 903
Kogukasum		**3 328**	**1 042**	**513**	**–3 270**
Turunduskulu		–531	–352	–82	–17
Halduskulu	9	–5 403	–5 237	–1 139	–465
Muud tulud		411	54 280	245	83
Muud kulud		–2 418	–1 875	–610	–1 172
Ärikasum (-kahjum)		**–4613**	**47 858**	**–1 073**	**–4 841**
Finantstulu	10	48	4 770	26	415
Finantskulu	10	–1 465	–2 877	–366	–180
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		**–6 030**	**49 751**	**–1 413**	**–4 606**
Tulumaks	3	–32	351	65	334
Edasilükkunud tulumaks	3	196	0	123	0
Puhaskasum (-kahjum)		**–5 866**	**50 102**	**–1 225**	**–4 272**
Puhaskasum (-kahjum):					
emaettevõtte omanikele kuuluv osa		**–5 869**	**21 931**	**–1 224**	**–4 257**
mittekontrolliv osalus	3	**3**	**28 171**	**–1**	**–15**
Muu koondkasum (-kahjum) netosummana pärast tulumaksu					
Koondkasum (-kahjum):		-5 866	50 102	-1 225	-4 272
emaettevõtte omanikele kuuluv osa		**- 5 869**	**21 931**	**–1 224**	**–4 257**
mittekontrolliv osalus		**3**	**28 171**	**–1**	**–15**
Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	11	(–0,11)	0,41	(0,02)	(0,08)
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	11	(–0,11)	0,41	(0,02)	(0,08)

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(Tuhat eurot)	Lisad	2012	2011
Kasum (kahjum)		**–5 866**	**50 102**
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	3,4	811	572
Immateriaalse põhivara kulum		8	19
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	1 025	331
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		–2	–54 057
Kahjum põhivara müügist		2	0
Intressitulu	10	–28	–1 514
Tulu tütarettevõtjate müügist		0	–2 736
Intressikulu	10	1 433	3 097
Mitterahalised tehingud		–175	–1 081
Muutused:			
lühiajalistes nõuetes		–333	6 697
varudes		4 995	5 550
ostjate ettemaksetes		–186	–514
lühiajalistes võlgnevustes		135	–1 857
maksukohustustes		7	–83
lühiajalistes eraldistes		944	–3 093
muudes pikaajalistes kohustustes		33	0
edasilükkunud tulumaksukohustuses		–104	1 543
pikaajalistes eraldistes		–42	7
Muud muutused		–252	–22 377
Rahajäägi muutus põhitegevusest		**2 405**	**–19 394**
Põhivara soetamine	4	–73	–40
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	5	–1 025	–332
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist		25	104 997
Tulu materiaalse põhivara müügist		3	0
Tulu tütarettevõtjate müügist		0	6 323
Tütarettevõtjate omandamine		–9	–22 825
Saadud intressid		28	7 641
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		**–1 051**	**95 764**
Saadud võlakirjade emissioonist		0	1 905
Võetud pikaajalised laenud		566	2 843
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed		–8 417	–70 578
Makstud intressid		–1 433	–3 097
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		**–9 284**	**–68 927**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		**–7 930**	**7443**
Algbilanss		8 637	1 194
Lõppbilanss		707	8 637

Lisad on käesoleva raamatupidamise vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(Tuhat eurot)	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümberhind-lusreserv	Kursivahed	Eelmiste perioodide jaotamata kasum: Jaotamata kasum (kahjum)	Eelmiste perioodide jaotamata kasum: Jaotamata kasum (kahjum) jagamis-järgselt	Kasum (kahjum)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	Mittekont-rolliv osalus	Omakapital kokku
Omakapitali väärtus 1.1.2010	**33 992**	**45 089**	**2 938**	**0**	**–1 373**	**111 925**	**–142 761**	**–3 455**	**46 355**	**29 390**	**75 745**
Jaotamata kasumisse	0	0	0	0	0	–3 455	0	–3 455	0	0	0
Kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	0	0	–7 413	–7 413	393	–7 020
Osaluse muutus tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	–2 097	0	0	–2 097	–113	–2 210
Kursivahed	0	0	0	0	–9	0	0	0	–9	0	–9
Omakapitali väärtus 31.12.2010	**33 992**	**45 089**	**2 938**	**0**	**–1 382**	**106 373**	**–142 761**	**–7 413**	**36 836**	**29 670**	**66 506**
Jaotamata kasumisse	0	0	0	0	0	–7 413	0	7 413	0	0	0
Aktsiakapitali vähenemine	–23 355	–45 089	–2 938	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**	**–1 130**	**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	–5 869	–5 869	3	–5 866
Osaluse muutus tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	0	0	–48	–48
Kursivahed	0	0	0	–17	0	0	0	0	–17	0	–17
Omakapitali väärtus 31.12.2012	**10 637**	**0**	**0**	**11 313**	**–1 130**	**49 624**	**0**	**–5 869**	**64 592**	**1 552**	**66 127**

Lisa 1. Lisainfo

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

Aktsionär	**Registreerimisriik**	**Osalus 31.12.2012**	**Osalus 31.12.2011**
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luksemburg	22,23%	0,00%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,84%	11,98%
Sueno Latino AG	Liechenstein	8,51%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,20%	9,57%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,27%	41,69%

Käesoleva raamatupidamise vahearuande 31.12.2012 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõte 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 2012. aasta kaheteistkümne kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused

Koostamisalused

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–31. detsember 2011 kohta koostatud AS Pro Kapital Grupi konsolideeritud majandusaruandes tagasivaateliselt sisalduvate raamatupidamisaruannete põhjal, jättes välja Pro Kapital Ukraine 3AT ja Pro Kapital Rus OOO müügist tuleneva finantsmõju.

Käesoleva raamatupidamisaruande võrdlusandmed perioodi 1. jaanuar–31. detsember 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 tagasivaateliselt ASis Pro Kapital Grupp.

Käesolev raamatupidamise vahearuanne (ka *raamatupidamisaruanne*) on koostatud kooskõlas Euroopa Liidus 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. 31. detsembril 2011 lõppenud kaheteistkuulise 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 31. detsember 2011. Sellise kajastuse eesmärk on anda piisavalt ja tagasiulatuvalt võrdlusandmeid grupi üksuste tegevuse kohta 2011. aasta kaheteistkümne kuu jooksul pärast tegevuse lõpetamist Ukrainas ja Venemaal 2011. aasta kaheteistkümne kuu järel.

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

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

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(Tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Saksa-maa	Kokku
2012					
Tulu	3 561	2 650	6 546	3 321	16 078
Muu põhitegevustulu	226	41	19	125	411
Segmendi ärikasum (-kahjum)	–4 375	–999	786	–25	–4 613
Finantstulu ja -kulu (neto)	–544	–177	–568	–128	–1 417
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	–4 919	–1 176	218	–153	**–6 030**
Tulumaks	0	91	10	63	164
Mittekontrolliv osalus	7	–10	0	0	–3
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	**–4 912**	**–1 095**	**228**	**–90**	**–5 869**
31.12.2012					
Varad	51 085	25 926	14 427	8 824	100 262
Kohustused	21 621	5 772	5 526	1 216	34 135
Põhivara soetamine	54	12	3	4	73
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	–157	–255	–25	–374	–811
2011					
Tulu	7 692	3 049	3 406	3 302	17 449
Muu põhitegevustulu	54 087	92	0	101	54 280
Segmendi ärikasum (-kahjum)	51 906	–4 021	–90	63	47 858
Finantstulu ja -kulu (neto)	–200	2 953	–827	–33	1 893
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	51 706	–1 068	–917	30	**49 751**
Tulumaks	0	331	24	0	351
Mittekontrolliv osalus	28 125	46	0	0	28 171
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	**23 581**	**–787**	**–893**	**30**	**21 931**
31.12.2011					
Varad	59 413	26 544	18 403	9 112	113 472
Kohustused	25 919	6 047	8 050	1 398	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 lisas 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 31.12.2012
Pulkveza Brieza 11, Riia	1 795	6 070	5 880
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 602	6 100	5 975
Põhja pst 21c, Tallinn	198	268	255

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

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE teostas 2013. aasta jaanuaris hindamise. Arvestades, et sõltumatu hindaja hinnang ei ületa märkimisväärselt (erinevus üle 5%) kinnisvara bilansilist väärtust, ei pea ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimist vajalikuks.

(Tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksed	Kokku
Bilansiline väärtus 1.1.2011	**13 731**	**1315**	**2194**	**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 kulumi 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	19	51	3	**73**
Müüdud ja maha kantud:					
müüdud	0	–17	0	0	**–17**
maha kantud	0	–43	–73	–3	**–119**
Muud muutused:					
ümber klassifitseeritud varudeks/varudest	0	0	45	0	**45**
Ümberklassifitseerimine	0	–65	65	0	**0**

Bilansiline väärtus 31.12.2012	**21 904**	**1 221**	**2 482**	**0**	**25 607**
Akumuleeritud kulum 1.1.2011	**2 446**	**673**	**2 072**		**5 191**
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 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	620	150	41		**811**
Müüdud ja maha kantud:					
müüdud		–12			**–12**
maha kantud		–42	–73		**–115**
Muud muutused:					
ümber klassifitseeritud		–57	57		**0**
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	**1 455**	**818**	**2 173**		**4 446**

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)	31.12.2012	31.12.2011
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 023
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	88	88
Kokku	**26 089**	**26 111**

	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	Kokku
Bilansiline väärtus 1.1.2011	**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	1 025	0	**1 025**
Müüdud ja maha kantud:			
maha kantud	–22	0	**–22**
Õiglase väärtuse muutused:			
kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	–1 025	0	**–1 025**
Bilansiline väärtus 31.12.2012	**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 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2013. aasta jaanuaris hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE. Hindaja ei täheldanud kinnisvarainvesteeringute väärtuses erilisi muutusi. Seetõttu otsustas ettevõtte juhtkond jätta kinnisvarainvesteeringute väärtuse samaks, nagu see oli 31. detsembril 2012. aastal.

Õiglase väärtuse korrigeerimine 1 025 000 euro ulatuses tuleneb metoodika muutusest.

Kõnealustelt kinnisvarainvesteeringutelt saadav renditulu ja vastavad otsekulud olid järgmised.

(Tuhat eurot)	2012	2011
Renditulu	35	12
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	72	81

Lisa 6. Laenud

(Tuhat eurot)	31.12.2012	31.12.2011
Lühiajalised laenukohustused (finantseerimisasutused)	4 237	4 402
Pikaajalised laenukohustused (finantseerimisasutused)	7 695	10 190
Pikaajalised laenukohustused (seotud osapooled)	4 153	9 600
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Kokku	**27 357**	**35 464**

Kreeditor	31.12.2012	31.12.2011	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1731	2141	EUR	2% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	605	605	EUR	2,5% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	566	0	EUR	1,95% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	4 284	4 623	EUR	3,0% + 3 k Euribor
“Swedbank” AB (Leedu)	4 736	7 200	EUR	2,4% + 6 k Euribor
Volksbank Bad Kreusnach	10	23	EUR	5,1%
Svalbork Invest (seotud osapool)	4 153	9 600	EUR	5,0%
Konverteeritav võlg – erinevad aktsionärid	11 272	11 272	EUR	7%
Kokku	**27 357**	**35 464**		

(Tuhat eurot)	31.12.2012	31.12.2011
Tähtaeg alla ühe aasta	13 500	25 274
Tähtaeg 2–5 aastat	13 857	10 190
Tähtaeg üle viie aasta	0	0
Kokku	**27 357**	**35 464**

Tagatiste bilansiline väärtus

(Tuhat eurot)

Saaja	Tagatis	31.12.2012	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	8 425	8 410
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 23, Jahu 1, Tallinn	1 084	1 205
Swedbank AS (Eesti)	Peterburi mnt 2, Tallinn	24 300	24 300
Swedbank AS (Eesti)	Tondi 51, Tallinn	1 781	1 781

Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21a, 21b, 21 (703/6962), Tallinn	5 975	6 037
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza 11, Riia	5 880	6 070
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	8 869	8 869
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu 10, Vilnius	11 900	17 772
Kokku		**74 841**	**81 071**

2012. aasta 31. detsembri 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 (31. detsember 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 (31. detsember 2012).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 4 284 000 eurot (31. detsember 2012).
- 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 (31. detsember 2012).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustused summas 4 736 000 eurot (31. detsember 2012).

Lisa 7. Tulu

(Tuhat eurot)	**2012**	**2011**	**IV kv 2012**	**IV kv 2011**
Kinnisvara müügist saadud tulu	7 347	4 929	679	1 657
Renditulu	1 021	3 751	270	137
Hotelliteenustest saadav tulu	6 336	6 362	1 833	1 839
Muud teenused	1 374	2 407	95	0
Kokku	**16 078**	**17 449**	**2 877**	**3 633**

Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste kulud

(Tuhat eurot)	2012	2011	IV kv 2012	IV kv 2011
Müüdud kinnisvara kulud	6 059	7 701	705	4 765
Renditeenuste osutamise kulud	858	1 809	138	518
Hotelliteenuste kulud	3 568	3 731	821	751
Muude teenuste kulud	2 265	3 166	700	869
Kokku	**12 750**	**16 407**	**2 364**	**6 903**

(Tuhat eurot)	2012	2011	IV kv 2012	IV kv 2011
Personalikulud	1 329	1 859	380	685
Materiaalse põhivara kulum	379	512	–149*	225
Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus	66	1116	66	1 095
Mahakantud varud	0	13	0	3
Hoolduskulud	2 379	3 454	665	386
Muu	8 597	9 453	1 402	4 509
Kokku	**12 750**	**16 407**	**2 364**	**6 903**

* Kulum ümber arvutatud tulenevalt materiaalse põhivara õiglase väärtuse arvutamise meetodi muutusest.

Lisa 9. Halduskulud

Halduskulud

(Tuhat eurot)	2012	2011	IV kv 2012	IV kv 2011
Personalikulud	2 354	2 600	535	282
Materiaalse põhivara kulum	433	276	108	22
Immateriaalse põhivara kulum	8	8	6	3
Muu	2 608	2 353	490	158
Kokku	**5 403**	**5 237**	**1 139**	**465**

Lisa 10. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud (Tuhat eurot)	**2012**	**2011**	**IV kv 2012**	**IV kv 2011**
Intressitulu	28	1 986	6	408
Tulu osalusest tütarettevõtjates	0	2 750	0	0
Kasum valuutakursi muutustest	1	28	1	1
Muud finantstulud	19	6	19	6
Kokku	**48**	**4 770**	**26**	**415**

Finantskulud (Tuhat eurot)	**2012**	**2011**	**IV kv 2012**	**IV kv 2011**
Intressikulud	1 433	2 770	358	156
Kahjum valuutakursi muutustest	15	29	4	13
Muud finantskulud	17	78	4	11
Kokku	**1 465**	**2 877**	**366**	**180**

Lisa 11. Kasum aktsia kohta

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

Aktsiaid keskmiselt:

Perioodil 1.1.2012–31.12.2012	(53 185 422 x 9/9) = 53 185 422
Perioodil 1.1.2011–31.12.2011	(53 185 422 x 9/9) = 53 185 422

Indikatiivne kasum aktsia kohta (eurot):

1.1.–31.12.2012	5 869 000 / 53 185 422 = 0,11
1.1.–31.12.2011	21 931 000 / 53 185 422 = 0,41

Indikatiivsed muutused kasumis aktsia kohta perioodil 1.7.2012–30.9.2012

1.10.–31.12.2012	1 224 000 / 53 185 422 = 0,02
1.10.–31.12.2011	4 257 000 / 53 185 422 = 0,08

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendatavat 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.

Aktsionäride üldkoosolekul 6.2.2013 otsustati suurendada aktsiakapitali lähema kolme aasta jooksul kuni 5,32 miljoni euroni. Käesoleva vahearuande koostamise ajaks ei olnud ettevõte uute aktsiate emiteerimise otsust vastu võtnud.

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	2011	IV kv 2012	IV kv 2011
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted				
Müüdud kaubad ja teenused	4 703	458	57	239
Ostetud kaubad ja teenused	22	87	0	25
Teenitud intressitulu	16	1 662	2	626
Saadud intress (–)	0	0	0	0
Väljastatud laenud	475	478	0	0
Esitatud nõuded	19 927	23 412	0	0
Aktsiate omandamine tütarettevõtjates	0	9	0	0
Emiteeritud vahetusvõlakirjad	0	3 062	0	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	851	1 155	157	185

Nõuded seotud osapooltele

(Tuhat eurot)	31.12.2012	31.12.2011
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	492	516
Kokku	**492**	**516**

Kohustused seotud osapoolte ees

(Tuhat eurot)	31.12.2012	31.12.2011
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 153	9 520
Kokku	**4 153**	**9 520**

Osalused põhiemaettevõtjas	31.12.2012	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

31.12.12 seisuga oli ASil Pro Kapital Grupp pooleli kaks hagi.

27.5.2010 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 4.8.2006 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. 31.8.2011 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.

4.7.2012 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 11.9.2012. Edasikaebus on praegu menetlemisel.

Sellele vaatamata tegi ettevõte kooskõlas oma konservatiivsuse põhimõttega 30.6.2012 eraldise nõudes esitatud maksimumsummas 1 409 000 eurot, et kohtuvaidluse võimalik negatiivne lahend ei avaldaks mõju ASi Pro Kapital Grupp kasumiaruandele.

6.8.2012 esitas Aprisco B.V. hagiavalduse Harju maakohtule Rotterdami linnakohtu 4.7.2012 otsuse tunnustamiseks ja jõustamiseks. AS Pro Kapital Grupp ei tunnista Aprisco B.V. avaldust, kuna Rotterdami linnakohtu 4.7.2012 otsus on tühistatud, see ei kehti ega ole lõplik ning ei ole seetõttu ASi Pro Kapital Grupp arvates Eesti Vabariigis täitmisele pööratav. Harju maakohus otsustas 17.1.2013 menetluse peatada, kuni Rotterdami linnakohtu otsus on lõplik. Aprisco B.B. on Harju maakohtu otsuse menetluse peatamise kohta edasi kaevanud. Edasikaebus on praegu menetlemisel.

Aprisco B.V. esitas kohtule ka avalduse ASile Pro Kapital Grupp kuuluvale Narva mnt 13a asuvale kinnistule hüpoteegi seadmiseks, et tagada oma Rotterdami linnakohtu 4.7.2012 otsusest tuleneva nõude täitmine. 27.8.2012 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.

ASi Pro Kapital Eesti allkontsern

31.12.2012 seisuga ei olnud ASi Pro Kapital Eesti allkontsern ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Täismaja on kolmanda osapoolena seotud ühe hagiga.

ASi Pro Kapital Läti allkontsern

31.12.2012 seisuga oli ASi Pro Kapital Läti allkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ning allkontserni tütarettevõtja 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 Läti lati (u 86 000 eurot) võrra väiksem. Ettevõte vaidlustas otsuse. Esimese astme kohus jättis vaide rahuldamata. Ettevõte kaebas otsuse edasi, kuid 28.9.2012 otsustas piirkondlik halduskohus vaide tagasi lükata. Ettevõte on esitanud kassatsioonkaebuse riigikohtule. Hagi on pooleli.

Itaalia kodanik Antonio Sugaroni Ziemelu on esitanud hagi haldusettevõtte vastu (mis ei kuulu Pro Kapitali gruppi) talle tekitatud isikliku kahju hüvitamiseks summas 4945,09 Läti latti põhjendusel, et ta jalutas Riias Pulkveza Brieza 11 asuva hoone lähedal tänaval ja sai hoone katuselt langeva lume ja jää tõttu vigastada. Grupi ettevõte LLC Hotel Management Services osaleb selles hagis kolmanda osapoolena (st ei ole kostja).

ASi Pro Kapital Vilniuse allkontsern

31.12.2012 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 ettevõte PK Invest UAB leidis, et UAB "Natalex" on lepingut rikkunud, ja ettemaksega tasaarvestatakse trahvinõue 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 ettevõte PK Invest ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja osapooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult.

2012. aastal võitis PK Invest hagi ettevõtte "Apskaitos ir Mokesciu sistemos" vastu ja säilitab 59 990,35 Leedu liti suuruse sissemakse, samuti kaetakse PK Investi kohtukulud summas 7000 litti.

PK Hotel Management Services GmbH

31.12.2012 seisuga ei olnud ettevõte PK Hotel Management Services GmbH (endise nimega Domina Tourismus GmbH) seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Aruandlusperioodil oli ettevõttel pooleli viis töövaidluskohtu menetlust, millest neli olid uued ja olid seotud hotelli koristusüksuse sulgemisega.

Ettevõte võitis aruandlusperioodil neli töövaidluskohtu hagi, mille olid esitanud koristusüksuse endised töötajad. Kohus otsustas, et töötajate töölepingu lõpetamine oli nendel juhtudel seaduslik.

Ettevõttel lahenes aruandlusperioodil ka töövaidluskohtu hagi hotelli müügijuhiga. Kohtulahend oli mõlemale poolele kasulik.