

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2017

PROKAPITAL

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2017
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2017
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Estonia
Telefon	+372 614 4920
Faks	+372 614 4929
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellid
Audiitor	AS Deloitte Audit Eesti



Sisukord

Ettevõtte kirjeldus.....	4
Lühidalt AS-ist Pro Kapital Grupp.....	4
Juhatuse esimehe aruanne	5
Tegevusaruanne.....	9
Peamised sündmused ja finantsnäitajad 2017. aastal.....	9
Strateegia ja eesmärgid 2018. aastaks	14
Segmendid	15
Arendusprojektid	23
Kontserni struktuur	27
Aktsiad ja aktsionärid	28
Muud sündmused.....	32
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	33
Juhatuse deklaratsioon	54
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	55
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	55
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	56
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	57
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	58
Konsolideeritud vahearuande lisad	59
Lisa 1. Üldine informatsioon	59
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine.....	60
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted	65
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused.....	86
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted	89
Lisa 6. Segmendiaruandlus.....	91
Lisa 7. Muutused tüdarettevõtete osalustes	92
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	94
Lisa 9. Lühiajalise nõuded.....	94

Lisa 10. Varud.....	94
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	96
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	99
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused.....	105
Lisa 14. Lühiajalised võlad.....	105
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused.....	105
Lisa 16. Pangalaenu ja arvelduskrediidid.....	106
Lisa 17. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad.....	107
Lisa 18. Tagatised ja panditud varad.....	112
Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid.....	113
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus.....	114
Lisa 21. Müügitulu.....	115
Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu.....	115
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud.....	116
Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud.....	117
Lisa 25. Finantstulud- ja kulud.....	118
Lisa 26. Tulumaks.....	118
Lisa 27. Lõpetatud tegevusvaldkonnad.....	121
Lisa 28. Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.....	122
Lisa 29. Tehingud seotud osapooltega.....	123
Lisa 30. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	125
Lisa 31. Riskide juhtimine.....	126
Lisa 32. Kohtuvaidlused.....	131
Lisa 33. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	132
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2017 konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	135
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	137
Kasumi jaotamise ettepanek.....	141

Ettevõtte kirjeldus

Lühidalt AS-ist Pro Kapital Grupp

1994. aastal asutatud AS Pro Kapital Grupp (Ettevõtte või Pro Kapital) on Eesti juhtiv kinnisvarafirma, mis keskendub Eesti, Läti ja Leedu pealinnades asuvate kaasaegsete ning suuremahuliste kommerts- ja elamukinnisvarade arendamisele, haldamisele ja müügile. Lisaks omab ja opereerib Ettevõtte hotelli Bad Kreuznachis, Saksamaal. Alates oma asutamisest 1994. aastal on Pro Kapital ellu viinud 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga umbes 190 000 ruutmeetrit. Ettevõtte on olnud üks esimesi tegutsejaid Balti turgudel, mille projektid on olnud olulisteks saavutusteks Balti kinnisvaraturul.

Pro Kapitali tegevusstrateegiaks on arendada kõrgema klassi elamu- ja ärikinnisvara kõigis Balti riikide pealinnades. Ettevõtte kasvatab väärtust kogu arendusprotsessi tsükli jooksul pikaajalist perspektiivi aluseks võttes.

Pro Kapitali juhib kogenud kinnisvaraekspertide meeskond, kellel on enam kui 20-neaasta pikkune kogemus Baltimaade kinnisvaraarenduses.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Tallinna Börsi lisanimekirjas ja ettevõtte aktsiad on kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) kauplemiskeskonnas Quotation Board alates 13. märtsist 2014. Alates 8. juulist 2015 on AS-i Pro Kapital Grupp tagatud, ennetähtaegselt lunastatavad, fikseeritud intressiga võlakirjad noteeritud Nasdaq Stockholm börsil.

Visioon

Meie visiooniks on olla Balti riikide pealinnade kõrgema klassi elamu- ja kommertskinnisvara juhtiv arendaja. Tänapäevaks ellu viidud projektidest saadud kogemusi kasutades püüame pakkuda oma klientidele parima kvaliteediga tooteid Tallinna, Riia ja Vilniuse unikaalsetes asukohtades ja lisandväärtust kogu tootearendustsükli ulatuses.

Missioon

Meie missiooniks on arendada, hallata ja müüa kõrgema klassi elamu- ja ärikinnisvara Balti riikide pealinnades, pakkudes parimaid võimalusi leibkondade elamistingimuste parandamiseks ning luua jaemüüjatele kvaliteetset keskkonda edukaks arenguks ja kasvuks turgudel.

Juhatuse esimehe aruanne

2017. aastal jätkas Pro Kapital tööd Ettevõtte suurima eraldiseisva hoone arendusprojektiga, Tallinnas asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskusega.

Pro Kapital on viimastel aastatel tähelepanelikult jälginud kaubanduskinnisvara arenguid Euroopas, et hinnata internetikaubanduse mõju selles sektoris. Märkatavad tarbijakäitumise trendid näitavad mõlemat suunda: nii kasvavat valmisolekut kaupade soetamiseks läbi interneti kui ka vajadust moodsete kaubanduskeskuste järele emotsioonide kogumiseks, kasutades neid kokkusaamispaikadena või vaba aja veetmise platvormidena. Seetõttu on Pro Kapital teinud teatavaid pingutusi, et rajada T1 Mall of Tallinn kooskõlas uuemate ülemaailmsete trendidega kaubanduskinnisvara sektoris, fokuseerides oma tähelepanu sünergia loomisele klassikalise kaubanduskeskuse teenuse osutamise, meelelahutustegevuste mitmekesisuse ja toitlustamise laia valiku vahel.

Aasta jooksul investeeriti projekti ligi 25 miljonit eurot ja ehitustöö jätkub ka käesoleval aastal. Kõrval kinnistutel jätkas Tallinna linn detailplaneeringu menetlust võimaldamaks Rail Baltica projekti raames Tallinna Ühisterminali rajamist kaubanduskeskuse vahetusse naabrusse. Koos juba osaliselt väljaehitatud trammiteega, mis tulevikus ühendab Tallinna Lennujaama ning kaubanduskeskuse Tallinna kesklinnaga, tõstab planeeritud arendus märgatavalt kogu piirkonna atraktiivsust, kujundades sellest lähiaastatel linna ühe aktiivseima äripiirkonna. T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskus plaanitakse avada käesoleva aasta sügisel.

Ettevõtte jätkas samuti arendustegevustega Baltikumi pealinnades asuvates elamuarendusprojektides.

Kristiine City's Tallinnas on valminud neli Kristina Maja elamuhoonet ning käimas on järgneva kolme maja ehitus. 2017. aastal jätkus Marsi 6 ajaloolise kasarmuhoone renoveerimine, mille tulemusena valmisid sellel aastal 45 erilahendustega loft – korterit. Kalaranna kinnistu osas viidi läbi koostöös Eesti Arhitektide Liiduga Kalasadama ümbruse ala arhitektuurivõistlus. Võidutöö põhjal on alustatud projekteerimistöödega koostöös võidutöö autoritega.

Riias jätkati 2017. aastal River Breeze Residentsi ehitustöödega Kliversala arendusprojektis, mille käigus valmivad 47 eksklusiivset korterit. Hoone valmib käesoleva aasta aprillis ja järgnevate etappide projekteerimine on käimas. Projekteerimistööd jätkusid ka Tallinase elamuehitusprojekti ja Zvaigznese kvartali bürookompleksi esimese ehitusetapi osas.

Vilniuses Šaltinių Namai elamukompleksis on esimese ehitusetapi käigus valminud pinnad enamasti müüdud. 2017. aasta jaanuaris alustati teise etapi elamuehitusega. 2019. aasta alguseks peaks valmima neli elamuhoonet.

2017. aastal otsustas Pro Kapital väljuda hotelliärist Tallinnas ja Riias ning keskenduda Ettevõtte põhitegevusele – elamu- ja ärikinnisvara arendamisele Balti riikides.

Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli jätkuvalt positiivne ning näitab mõõdukat kuid stabiilset tõusutrendi, mis hoiab head aluspõhja jätkuvaks nõudluseks uute arendusprojektide järele nii elamu- kui kaubanduskinnisvara segmentides. Vaatamata kasvavale uusarenduste arvule näeb Ettevõtte oma turgude hinnatasemetel häid kasvuväljavaateid, seda tänu strateegiale keskenduda suuremahulistele kõrgema turusegmenti arendusprojektidele, kus konkurents ei ole nii tihe. Siiski tundub hetkel Tallinna ja Vilniuse turusituatsioon arendustegevuse jaoks soodsam olema kui Riias.

2017. aastal emiteeris AS Pro Kapital grupp 2 416 232 uut aktsiat, mille käigus investeeriti ettevõttesse enam kui 4,3 miljonit eurot. Laekunud vahendeid kasutatakse peamiselt Ettevõtte arendusprojektide finantseerimiseks.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investorbaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali.

Müük ja varud

Eesti

Eestis püsis kinnisvaraturg 2017. aastal mõõdukal kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügimaht kasvasid stabiilses tempos. Kristina Majade projektis on valminud neli esimest kortermaja, milles 118 korterit 124-st on üle antud ostjatele käesoleva aruande avaldamise hetkeks. Käimas on kolme järgneva maja eelmüük, mille käigus on sõlmitud eelmüügilepingud 42-le korterile 93-st. Marsi 6 ajaloolise kasarmuhoone renoveerimistööd lõppesid käesoleval aastal ja ainult 1 korter 45-st on müümata.

2017. aastal müüdi 18 korterit, 17 panipaika ja 24 parkimiskohta moodustades neto müügitulu 5 067 tuhat eurot. 2017. aasta lõpus oli müümata varudes kokku 18 korterit, 2 kontoripinda, mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Enne hotelli müüki juulikuus, kasvasid PK Ilmarine Hotel-i tulud eelneva aastaga võrreldes 20% võrra. Hotelli täituvus oli 2017. aastal 76%, kasvades 6% võrra. Tallinna

hotelli käive oli 1 020 tuhat eurot. Ärikasum kasvas 2017. aastal 30% võrra tänu kõrgemale keskmisele hinnale ja tõhusale kulude kontrollile.

Tallinna haldussegment keskendub elamukinnisvara haldamisele ning 2016. aastal teeniti 1 483 tuhat eurot neto müügitulu. Käesoleval aastal otsustas Ettevõtte juhtkond ümber korraldada haldusteenuste äri ja vähendada kliendibaasi. Ettevõtte eesmärk on keskenduda haldusteenuste osutamisele enda hiljuti arendatud või tulevikus arendatavatele kinnistutele. Kuigi Ettevõtte käive langeb oluliselt, ei avalda uus korraldus Ettevõtte kasumlikkusele olulist mõju.

Alanud 2018. aastal koondab Ettevõtte tähelepanu T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendusele ja täiendavate üürilepingute sõlmimisele, Kristiine City uute elamuhoonete ehitamisele Tondil ning jätkab Kalaranna elamupiirkonna projekteerimistöödega.

Läti

Lätis jätkas Ettevõtte Kliversala elurajooni esimese elamahoone ehitustöödega. Eelmüügi tulemusena on sõlmitud lepingud 11 korterile 47-st. Ettevõtte jätkab Kliversala ülejäänud piirkonna ja Tallinase elamukvartali ning Zvaigznese kvartali projekteerimistöödega.

Läti ettevõtete üüritulud moodustasid 2017. aastal 69 tuhat eurot.

Enne hotelli müüki augustis, PK Riga Hotel-i müügitulu kasvas 6% võrreldes eelneva aasta tuludega. Hotelli täituvus oli 2017. aastal 64%, kasvades 23% võrra. Riia hotelli müügitulu oli 996 tuhat eurot. Ärikasum kasvas 2017. aastal 4% võrra.

Leedu

Leedus tegeleb Ettevõtte jätkuvalt Šaltinių Namai elamukompleksi arendus- ning müügitööga. Ettevõtte on edukalt lõpetanud esimese etapi ehitustööd ja 2017. aastal keskenduti kompleksi teise etapi nelja kortermaja ehitustöödele. Käesoleva aruande valmimise hetkeks on sõlmitud eellepingud teise etapi 70-le korterile.

Aruandeaastal müüdi 4 korterit, 3 äripinda, 2 panipaika ja 8 parkimiskohta, moodustades neto müügitulu 1 554 tuhat eurot. 2017. aasta lõpus oli müümata varudes 4 korterit, 4 äripinda, 4 väikemaja, mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Saksamaa

Bad Kreuznachis asuvas PK Parkhotel Kurhausis teostati renoveerimistöid pooltes numbritubades ja osaliselt üldkasutatavatel pindadel. Tööd algasid 2016. aastal ja lõppesid 2017. aasta kevadel. Ehitustööde teostamine mõjutas oluliselt hotelli 2016.

aasta tulemusi. 2017. aasta näitas paranemist: müügitulu kasvas 19% võrra, täituvus 17% võrra. Müügitulu moodustas 3 538 tuhat eurot ja täituvus oli 64% 2017. aastal. Ärikasum kasvas 2017. aastal 896% võrra.

2018. aastal eeldatakse PK Parkhotel Kurhausi tulemuste jätkuvat paranemist.

Prognosis 2018. aastaks

Käesoleval aastal keskendume T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendustegevusele Tallinnas ning jätkame elamuarendusprojektide ehitus- ning müügiprotsessidega Baltikumi pealinnades. Positiivse turuolukorra kestmisel kaalume ka uute elu- ja ärihoonete ehitustööde alustamist peamiselt Kristiine City's Tallinnas. Eeldame olulist kinnisvara müügitegevuse kasvu 2018. aastal seoses uute hoonete valmimisega. Üüritegevus jääb minimaalseks võimaldades Ettevõttel rohkem keskenduda oma põhitegevusele kinnisvaraarendajana. Hotellisegmendis toimub tagasilangus seoses Tallinna ja Riia hotelliäri müügiga. Seevastu eeldame Saksamaa hotelli tulude mõõdukat kasvu ning töötamist tõhususe ja kasumlikkuse parandamise suunas. Haldussegment keskendub teenuse standardite parandamisele ja klienditeenuste tõhususele.

Paolo Michelozzi

Tegevjuht

AS Pro Kapital Grupp

18. aprill 2018

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 2017. aastal

- 12. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalis. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot käibemaksuta ning tööde kestvuseks on 24 kuud.
- 3. veebruaril 2017 sõlmisid Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine Citysse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks 45 korteriga elamuks. Tööde lepinguline maksumus käibemaksuta on ligi 2,5 miljonit eurot ning tööde kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.
- 8. märtsil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2019. 186 495 PKG6 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 522 186,00 eurot.
- 6. aprillil 2017 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi ehitustöödega alustamist. Teises ehitusetapis valmib järgmine 31 korteriga viiekordne eluhoone, mille planeeritud valmimine on juunis 2018 ning mille käibemaksuta maksumus on veidi üle 2 miljoni euro. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsoon kahe ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 62 korterit ning ehitatakse välja ka Sõjakooli ning Sammu tänavad koos kommunikatsioonidega.
- 3. mail 2017 otsustas AS Pro Kapital Grupp teha muudatuse oma Läti tütarkontserni AS Pro Kapital Latvia nõukogus. AS Pro Kapital Latvia nõukogust kutsuti tagasi Aivars Blūmiņš ning uueks nõukogu liikmeks valiti Pro Kapitali peajurist Ervin Nurmela. AS Pro Kapital Latvia nõukogu jätkab kolmeliikmelisena koosseisus: Ernesto Achille Preatoni, Emanuele Bozzone ja Ervin Nurmela.
- 23. mail 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 82 950 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2019. 5 937 PKG7 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 16 623,60 eurot.
- 25. juulil 2017 sõlmis Ettevõtte lepingu gruppi kuuluvate PK Ilmarine Hotel ja PK Riga Hotel müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Eesti segmenti puudutavas osas võõrandati OÜ Hotel Management Services (PK Ilmarine Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustav osalus ning PK Ilmarine Hotel-i kasutuses olnud kinnisvara, PK Ilmarine Hotel müüdi 25. juulil 2017. Tehingu Läti segmenti puudutavas osas sõlmiti leping SIA Hotel Management Services (PK Riga Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ja SIA Investhotel (PK Riga Hotel kinnisvara omav ühing) 100% osakapitalist moodustava osaluse võõrandamiseks. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017. Tehingu kogumaksumuseks oli 14 114 537 eurot.

- 14. augustil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 1 081 076 PKG1 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2019. 83 731 PKG1 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 234 446,80 eurot.
- 19. septembril 2017 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi kolmanda maja ehitustöödega alustamist. Tööde käigus valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone plaanitud tähtajaga detsembris 2018 ning mille käibemaksuta maksumus on veidi üle 2,6 miljoni euro. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsoon seitsmenda maja ehitamiseks Kristina Majade arenduses.
- 19. septembril 2017 kuulutas Ettevõtte välja AS Pro Kapital Grupp aktsiate avaliku pakkumise. AS Pro Kapital Grupp pakkus märkimiseks kuni 6 000 000 uut aktsiat hinnavahelemikus 1,80 kuni 2,30 eurot, millest 0,20 eurot moodustab aktsia nimiväärtus ja ülejäänud osa ülekursi. Aktsiate märkimist pakuti perioodil 20. september kuni 4. oktoober 2017.
- 6. oktoobril 2017 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu märgitud aktsiate jaotamise investoritele. Kokku jaotati investoritele 2 416 232 uut aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot (nimiväärtus 0,20 eurot ja ülekurs 1,60 eurot) iga aktsia kohta. AS Pro Kapital Grupp juhatus otsustas tühistada 3 583 768 aktsiat, mida märkimisperioodi jooksul ei märgitud.
- 19. oktoobril 2017 kanti äriregistrisse AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamine. Alates 19. oktoober 2017 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11 337 590,80 eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat. 2 416 232 uut aktsiat on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldatava reguleeritud turu lisanimekirjas.
- 20. detsembril 2017 toimus AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek. Koosolekul otsustati jaotada aktsionäridele eelnevate perioodide puhaskasumist 850 319,31 eurot (0,015 eurot iga aktsia kohta). Dividendid maksti välja 15. jaanuaril 2018, pärast aruandeperioodi lõppu.

Finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevusvaldkonnad			Jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad		
	2017	2016	Muutus	2017	2016	Muutus
Tulu	12 077	17 610	-31,4%	14 098	20 652	-31,7%
Brutokasum	4 561	4 922	-7,3%	5 380	6 054	-11,1%
EBITDA	2 034	-843	341,3%	2 840	386	635,8%
Kasum/kahjum põhitegevusest	1 797	-1 168	253,9%	2 385	-309	871,8%
EBT	-1 549	-4 482	65,4%	-1 075	-3 808	71,8%
Puhaskahjum	-953	-4 645	79,5%	-518	-4 025	87,1%
Puhaskahjum aktsionäridele	-854	-4 533	81,2%	-419	-3 913	89,3%
Brutorentaablus	37,8%	28,0%		38,2%	29,3%	
EBITDA	16,8%	-4,8%		20,1%	1,9%	
Ärirentaablus	14,9%	-6,6%		16,9%	-1,5%	
EBT	-12,8%	-25,5%		-7,6%	-18,4%	
Puhasrentaablus	-7,9%	-26,4%		-3,7%	-19,5%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	-7,1%	-25,7%		-3,0%	-18,9%	
Kahjum aktsia kohta (EPS)	-0,02	-0,09		-0,01	-0,07	
Aksia sulgemishind (Nasdaq Baltikum)	1,82	1,96		1,82	1,96	
P/E suhe	-108,26	-22,90		-199,17	-26,43	

Ettevõtte brutorentaablus kasvas 2017. aastal enam kui 30% võrreldes 2016. aastaga. EBITDA kasvas oluliselt tänu Tallinna ja Riia hotellide müügile, mis tõid kasumi 3 045 tuhat eurot.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016	Muutus
Varad kokku	175 158	142 314	23,1%
Käibevara	53 229	24 001	121,8%
Põhivara	121 929	118 313	3,1%
Kohustused kokku	92 476	62 110	48,9%
Lühiajalised kohustused	24 355	19 541	24,6%
Pikaajalised kohustused	68 121	42 569	60,0%
Omakapital	82 682	80 204	3,1%

Varad on oluliselt kasvanud aktiivse arendustegevuse tulemusena (suurimat mõju on avaldanud T1 kaubanduskeskuse ehitus Tallinnas), mõjutades samal ajal ka kohustuste kasvu (arendustegevuse finantseerimise tõttu).

Finantsnäitajad (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

	31.12.2017	31.12.2016
Omakapitali osakaal	47,2%	56,4%
Võla ja omakapitali suhe	83,9%	57,6%
Netovõla ja kapitali suhe	41,7%	33,7%
Võla ja EBIDTA suhe	34,1	-54,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,2	1,2
Varade tootlus	-0,6%	-3,4%
Omakapitali tootlus	-1,0%	-5,5%

Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid

Brutorentaablus, %	Brutokasum/tulu*100
EBITDA, %	EBITDA/tulu*100
Ärirentaablus, %	Kasum või kahjum põhitegevusest/tulu*100
EBT, %	EBT/tulu*100
Puhasrentaablus, %	Puhaskahjum/tulu*100
Puhasrentaablus aktsionäridele, %	Puhaskahjum aktsionäridele/tulu*100
Kahjum aktsia kohta (EPS)	Puhaskahjum/keskmine aktsiate arv
P/E suhe	Aktsia sulgemishind/EPS
Omakapitali osakaal, %	Omakapital/ varad kokku*100
Võla ja omakapitali suhe, %	Intressi kandvad kohustused/omakapital*100
Netovõla ja omakapitali suhe, %	(Intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid)/(intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid + omakapital)*100
Võla ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused/EBITDA
Lühiajalise kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused
Varade tootlus, %	Puhaskasum või puhaskahjum/keskmine koguvara*100
Omakapitali tootlus, %	Puhaskasum või puhaskahjum/keskmine omakapital*100

Finantstulemused

AS Pro Kapital Grupp lõpetas 2017. aasta 5 380 tuhande euro suuruse brutokasumiga (2016: 6 054 tuhat eurot), sealhulgas oli 4 561 tuhat eurot jätkuvate tegevusvaldkondade brutokasum (2016: 4 922 tuhat eurot). Kuigi kogukäive kahanes 2017. aastal 30% võrra, brutorentaablus kasvas enam kui 35% kinnisvara kasumimarginaali tõusu ja hotellide kasumlikkuse kasvu arvelt. Aasta brutokasumi-marginaal oli 37,8% (2016: 28,0%).

Tegevuskulud kasvasid 10% moodustades 2017. aastal 6 339 tuhat eurot kui välja jätta Tallinna ja Riia hotellide müügist saadud 3 045 tuhande euro kasumi ja kinnisvara investeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest saadud 530 tuhande euro kasumi erakorralise mõju (2016: 5 764 tuhat eurot, mis ei sisalda kinnisvara investeringute õiglase väärtuse ümberhindluse kahjumi erakorralist mõju summas -599 tuhat eurot). Turustuskulud kasvasid 59% võrra seoses aktiveerunud arendustegevusega, üldhalduskulud vähenesid 3% võrra võrreldes 2016. aastaga.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2017	2016	Muutus
Rahavood põhitegevusest	-5 281	648	-915,0%
Rahavood investeerimistegevusest	-12 199	-9 740	-25,2%
Rahavood finantseerimistegevusest	22 415	8 082	177,3%
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 935	-1 010	588,6%

2017. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 4 935 tuhat eurot (2016: miinus 1 010 tuhat eurot). Põhitegevusse suunati 5 281 tuhat eurot (2016: saadi põhitegevusest 648 tuhat eurot).

Investeerimistegevusse suunati 12 199 tuhat eurot (2016: 9 740 tuhat eurot). Sealhulgas kulutati kinnisvarainvesteeringu arendamisele 24 772 tuhat eurot (enamusest sellest Peterburi tee kaubanduskeskuse arendamiseks Tallinnas). Ettevõtte sai Tallinna ja Riia hotellide müügist raha ca 13 miljonit eurot.

Finantseerimistegevusest saadi 2017. aastal 22 415 tuhat eurot (2016: 8 082 tuhat eurot). Aruandeaastal emiteeris Emaettevõtte 2 416 232 uut aktsiat väljalaskehinnaga 1,80 eurot aktsia kohta, mille käigus laekus netosumma 4 328 tuhat eurot (väljalaskehind, millest on lahutatud emiteerimiskulud). Ettevõtte müüs 15 tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 1,5 miljonit eurot, lunastustähtajaga 1. juuni 2020 ja intressimääraga 8%. Võlakirjade eest laekus netosumma 1 446 tuhat eurot. Ettevõtte lunastas 0,8 miljoni väärtuses vahetusvõlakirju ja tasus 0,5 miljonit eurot tüdarettevõtte vähemusosaluse tagasiostu eest. Ettevõtte sai täiendavalt pangalaene summas 28,3 miljonit eurot, tagastas laene summas 7,0 miljonit eurot ning maksis intresse pangalaenude ja võlakirjade eest kokku 3,3 miljonit eurot.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest peab oma projektides oluliseks omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist, vältides nii intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav välisrahastamine soodsate äri võimaluste tekkides. Ettevõtte püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida

pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Pangalaenuid, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Pangalaenude maksegraafikud on kombineeritud, peamiselt püsimatega, kuid osa tagasimakseid on muutuva iseloomuga ja sõltuvad müügiimahtudest.

Ettevõtte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2017. aastal maksis ettevõtte pankadele laenusid tagasi summas 7,0 miljonit eurot ja võttis täiendavalt laenu 28,3 miljonit eurot. Ettevõttel on 2018. aastal pangalaenude tagasimakse kohustus 0,2 miljoni euro väärtuses ning 1,6 miljoni euro väärtuses 2019. aastal.

Ettevõtte on emiteerinud kokku 29,3 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju lunastamistähtajaga 01. juuni 2020, mille aastaintressiks on 8%.

Seisuga 31. detsember 2017 oli Ettevõttel 10,3 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastamistähtajaga 5,9 miljonit eurot; pikaajalise lunastamistähtajaga 4,4 miljonit eurot) ja 1,2 miljoni eest mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju (lühiajalise lunastamistähtajaga 0,6 miljonit eurot; pikaajalise lunastamistähtajaga 0,6 miljonit eurot).

Strateegia ja eesmärgid 2018. aastaks

Eelolevatel aastatel keskendub Pro Kapital Grupp oma sihtturule Balti riikides ja olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisele. Balti riikide kinnisvaraturud on stabiilselt kiiremas tempos kasvamas ning seega muutub olemasolevate kinnistute arendamise ajastamine oluliseks koos sihtturu ootustele vastava toote loomisega.

Peamiselt keskendume kõrgema klassi elamu- ja kommerts-kinnisvara segmentidele Balti riikide pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Oma sihtturgude arendamise pikaajalist perspektiivi arvesse võttes jälgib ja hindab ettevõtte ka võimalusi oma kinnisvaraportfelli laiendada ja tugevdada.

Ettevõtte jätkab oma traditsiooniliselt konservatiivsete laenamispõhimõtete järgimist, vähendades oma aktsionäride tururiski võrreldes teiste turul olevate kinnisvarafirmadega. Uute projektide arendamiseks püüab ettevõtte tagada erinevaid finantseeringuid, kombineerides atraktiivselt mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist ning kaasates lisanduvat erakapitali.

AS-i Pro Kapital Grupp peamised eesmärgid 2018. aastaks:

- Alustatud arendusprojektidega jätkamine ning uute arendusprojektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste lõpule viimine eeldusel, et turu meeleolu on positiivne.
- Välislaenu konservatiivse taseme hoidmine.
- Lisanduva erakapitali meelitamine ja investorite baasi suurendamine.

Segmendid

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

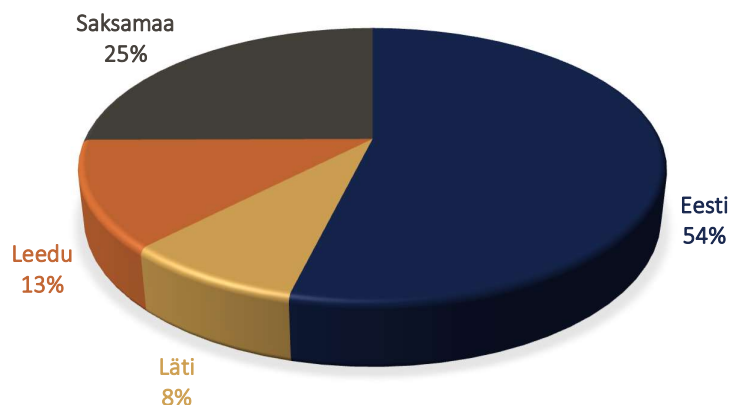
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Äritulud			Brutokasum			Puhaskasum/-kahjum		
	2017	2016	Muutus	2017	2016	Muutus	2017	2016	Muutus
Eesti	7 589	7 225	5,0%	3 372	1 376	145,1%	-1 124	-5 818	80,7%
Läti	1 187	1 527	-22,3%	364	436	-16,5%	550	-713	177,1%
Leedu	1 784	8 965	-80,1%	631	3 856	-83,6%	-330	3 185	-110,4%
Saksamaa	3 538	2 935	20,5%	1 013	386	162,4%	-171	-462	63,0%

	Ärirentaabilus		Puhasrentaabilus	
	2017	2016	2017	2016
Eesti	44,4%	19,0%	-14,8%	-80,5%
Läti	30,7%	28,6%	46,3%	-46,7%
Leedu	35,4%	43,0%	-18,5%	35,5%
Saksamaa	28,6%	13,2%	-4,8%	-15,7%

Tulemusnäitajad antud tabelites sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkondade näitajaid. Kontsernisisesed tehingud on elimineeritud. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi. Puhaskasum /-kahjum on kajastatud enne maksustamist ja sisaldab vähemusosalust.

2017 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Eesti

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kaubandus- ja kontoripindade arendamise, üürimise ja haldamisega ning kuni 25. juulini 2017 rahavoogusid tootva hotelli opereerimisega.

Eesti segmenti osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 54% võrreldes 35%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2017	2016	Muutus
Kinnisvara müük	5 067	4 173	21,4%
Üüritulu	19	20	-5,0%
Hotelli käive	1 020	1 613	-36,8%
Muud tulud	1 483	1 419	4,5%
Kokku	7 589	7 225	5,0%

Kinnisvarasegmenti tulud kasvasid 21% võrra. Müügitulu kajastatakse notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisel. Kristina majade kümnest majast on neli valminud, viimane neist 2017. aastal. 124-st korterist on antud aruande valmimise ajaks müüdud 118. Kolm järgnevat maja on ehitusjärgus ja eelmüük on käimas: 26 korteri eelmüügilepingud on sõlmitud viiendas, 12 lepingut kuuendas ja 4 lepingut seitsmendas majas. Marsi 6 maja valmis käesoleva aasta jaanuaris ja enamus 45-st korterist on müüdud. 2017. aastal müüdi kokku 18 korterit, 24 parkimiskohta ja 17 panipaika (2016: 32 korterit, 34 parkimiskohta ja 20 panipaika) ning 31. detsember 2017 seisuga oli Tallinnas müügis veel 18 korterit, 2 äripinda, mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Üürisegmenti tulu langes 5% võrra, mis ei oma olulist mõju kuna Ettevõtte üüritegevus on minimaalne, üürides välja müügis olevaid pindu.

Hotellinduses toimus 37%-ne äritulude kahanemine. 2017. aasta juulis müüs Ettevõtte hotelli kinnistu ja hotelli operaatorettevõtte Tallinnas. Enne hotelli müüki oli PK Ilmarine Hotel-i täituvus 76,3%, kasvades 6% võrra ja ärikasum kasvas 30% võrreldes sama perioodiga eelneval aastal.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest.

Peamised sündmused Eesti segmendis

- 3. veebruaril 2017 sõlmisid Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine Citysse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks 45 korteriga elamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot käibemaksuta ning tööde kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.
- 6. aprillil 2017 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi ehitustöödega alustamist. Teises ehitusetapis valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone, mille planeeritud valmimine on juunis 2018 ning mille käibemaksuta maksumus on veidi üle 2 miljoni euro. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsioon kahe ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 62 korterit ning ehitatakse välja ka Sõjakooli ning Sammu tänavad koos kommunikatsioonidega.
- 25. juulil 2017 sõlmis Ettevõtte lepingu gruppi kuuluvate PK Ilmarine Hotel ja PK Riga Hotel müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Eesti segmenti puudutavas osas võõrandati OÜ Hotel Management Services (PK Ilmarine Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ning PK Ilmarine Hotel-i kasutuses olnud kinnisvara, PK Ilmarine Hotel müüdi 25. juulil 2017.
- 19. septembril 2017 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi kolmanda maja ehitustöödega alustamist. Tööde käigus valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone plaanitud tähtajaga detsembris 2018 ning mille käibemaksuta maksumus on veidi üle 2,6 miljoni euro. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsioon seitsmenda maja ehitamiseks Kristina Majade arenduses.

Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, ärikinnisvara arendamist ning kuni 22. augustini 2017 rahavoogusid genereerivat hotellikinnisvara haldamist.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulus moodustas aruandeperioodil 8% võrreldes 7%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2017	2016	Muutus
Üüritulu	69	59	16,9%
Hotelli käive	996	1 395	-28,6%
Muud tulud	122	73	67,1%
Kokku	1 187	1 527	-22,3%

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala projektis on väljastatud ehitusluba 47 korteriga elamu ehitamiseks ja ehitustööd lõppevad käesoleva aasta kevadel. Antud aruande avaldamise hetkeks on sõlmitud eelmüügilepingud 11 korterile.

Renditulud kasvasid 2017. aastal 17% võrra.

Hotellinduse müügitulu kahanes 2017. aastal 29% võrra. 2017. aasta augustis müüs Ettevõtte hotelli kinnisvara omava tütarettevõtte ja hotelli opereeriva tütarettevõtte. Enne müügitehingu sõlmimist kasvas PK Riga Hotel-i täituvus 75,5% võrdlusperioodi suhtes 3% võrra ja ärikasum 4% võrra.

Haldusvaldkond annab oma väikese panuse segmendi üldtulusesse. Ettevõtte pakub haldusteenuseid oma üürnikele ja seetõttu on haldustulu üüripinnaga korrelatsioonis.

Peamised sündmused Läti segmendis

- 3. mail 2017 otsustas AS Pro Kapital Grupp teha muudatuse oma Läti tütarüksis AS Pro Kapital Latvia nõukogus. AS Pro Kapital Latvia nõukogust kutsuti tagasi Aivars Blūmiņš ning uueks nõukogu liikmeks valiti Pro Kapitali peajurist Ervin Nurmela. AS Pro Kapital Latvia nõukogu jätkab kolmeliikmelisena koosseisus: Ernesto Achille Preatoni, Emanuele Bozzone ja Ervin Nurmela.
- 25. juulil 2017 sõlmiti leping kontserni kuuluvate PK Ilmarine Hotel ja PK Riga Hotel müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Läti segmenti puudutavas osas sõlmis kontsern lepingu SIA Hotel Management Services (PK Riga Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ja SIA Investhotel (PK Riga Hotel kinnisvara omav ühing) 100% osakapitalist moodustava osaluse võõrandamiseks. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017.

Leedu

Ettevõtte tegevus Leedus koosneb peamiselt korterite arendusest ja müügist kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 13% võrreldes 43%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2017	2016	Muutus
Kinnisvara müük	1 554	8 729	-82,2%
Üüritulu	87	91	-4,4%
Muud tulud	143	145	-1,4%
Kokku	1 784	8 965	-80,1%

Kinnisvara müük kahanes aastal 2017 82% võrreldes eelneva perioodiga. 2016. aasta müük oli mõjutatud K4-1 elamuhoone valmimisest kuna müügitulu kajastatakse notariaalse müügilepingu sõlmimisel. 2017. aastal müüdi 4 korterit, 3 äripinda, 8 parkimiskohta ja 2 panipika (2016: 41 korterit, 7 äripinda, 35 parkimiskohta ja 2 panipika). Seisuga 31. detsember 2017 oli Vilniuses müügis 4 korterit, 4 äripinda, 4 väikemaja, 10 panipaika ja mitmed parkimiskohad. Järgmist müügi suurenemist on oodata 2019. aasta alguses, mil valmivad teise etapi neli maja. Hetkel on sõlmitud eellepingud 70-le korterile.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2017. aastal kahanes üüritulu 4% võrra.

Ettevõtte pakub haldus- ja muid teenuseid oma müüdüd ja üüritavatele korteritele. 2017. aastal kahanes haldustegevusest saadud tulu 1% võrra.

Peamised sündmused Leedu segmendis

- 12. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalis. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot käibemaksuta ning tööde kestvuseks on 24 kuud.

Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 25% võrreldes 14%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

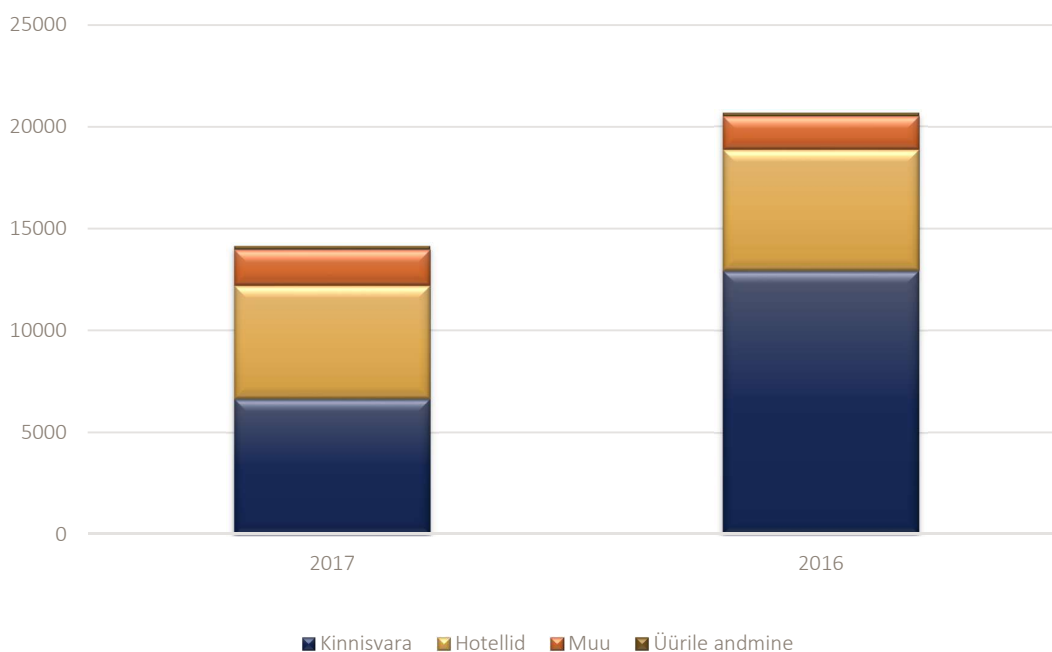
tuhandetes eurodes	2017	2016	Muutus
Hotelli käive	3 538	2 935	20,5%

PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus kasvas 2017. aastal 17% võrra eelneva perioodi suhtes ja moodustas 63,7% võrreldes 54,6%-ga 2016. aastal. Hotell toibus renoveerimistöde teostamise negatiivsest mõjust – tööd valmisid 2017. aasta kevadel ja tulemused on sellest ajast stabiilselt paranemas. Saksamaa segmendis keskendub Ettevõtte kulude struktuurile, otsib võimalusi müügitulu suurendamiseks ja tõhusamaid lahendusi oma klientide teenindamiseks.

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2017	2016	Muutus
Kinnisvara müük	6 621	12 902	-48,7%
Üüritulu	175	170	2,9%
Hotellide käive	5 554	5 943	-6,5%
Muud tulud	1 748	1 637	6,8%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas kahanes 49%, mis on loomulik arvestades müügivalmis varude kahanemisega aruandeperioodil, kuna enamus käesolevaid projekte on alles ehitamisjärgus. 2017. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 1 826 eurot/m² (2016: 2 122 eurot/m²), antud hind on ilma käibemaksuta. Hinnalangus on tingitud vähenenud müügikäibest Vilniuses, kus keskmine hind on kõrgem kui hetkel Tallinnas arendatavates projektides. 2017. aastal müüdi kokku 3 326 m² (2016: 5 706 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2018. aastal jätkab Ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müüki ning Kristina Majade eelmüüki Tallinnas, Šaltinių Namai elamukompleksi eelmüüki Vilniuses ning Kliversala esimese korterelamu müüki Riias.

Üüritulu kasvas 2017. aastal, kuid ei omanud olulist mõju kogutulule.

2016. aastal tegutses Ettevõtte kolmes hotellis: PK Ilmarine Hotel Tallinnas, PK Riga Hotel Riias ja PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. 2017. aastal väljus Ettevõtte hotelliärist Tallinnas ja Riias vastavalt juulis ja augustis. Hotellinduse müügitulud kahanesid 2017. aastal ainult 7% kuna Saksamaa hotelli tulemused paranesid oluliselt.

Täituvus, PK hotellid, %

	2017	2016	Muutus
PK Ilmarine Hotel, Tallinn (müügini)	76.3%	75.3%	1,3%
PK Riga Hotel, Riga (müügini)	75.5%	71.1%	6,2%
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	63.7%	54.6%	16,7%

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2017. aastal suurenes hallatav pind ja moodustas 94 453 m² seisuga 31. detsember 2017 (93 814 m² seisuga 31. detsember 2016). Haldusteenuste üldine kasumlikkus on jäänud samale tasemele kui eelneval aastal.

9. märtsil 2018 teavitas Ettevõtte plaanist reorganiseerida oma tütaretevõtte Pro Halduse OÜ ja vähendada haldusteenuste äritegevust Eestis. Haldusteenuste osutamise eesmärgiks on olnud ja on ka edaspidi kõrge kvaliteediga haldusteenuste osutamine eluaseme ostjatele ja tagasiside saamine majade haldamisega seonduvatest probleemidest, et kasutada edaspidi antud informatsiooni sarnaste probleemide tekkimise vältimiseks uutes Pro Kapitali arendustes. Teistele kinnistutele haldusteenuste osutamine ei ole olnud Ettevõtte põhistrateegia osa ega ole toonud

olulist tulu grupile. Seetõttu on otsustatud, et Ettevõtte keskendub haldusteenuste osutamisele ainult viimastel aastatel Pro Kapitali poolt arendatud ja edaspidi arendatavatel kinnistutel. Haldusteenuste osutamise lepingud ülejäänud kinnistutel lõpetatakse järgnevate lähikuude jooksul. Eesti haldusteenuste äritegevuse reorganiseerimise mõju grupile on järgnev: 2017. aasta finantstulemuste põhjal väheneb Ettevõtte käive 1 352 tuhande euro võrra ja brutokasum 155 tuhande euro võrra. Reorganiseerimine ei oma olulist mõju Ettevõtte kasumlikkusele.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandiõigus	Liigitus
T1 kaubanduskeskus	Kaubandus	Tallinn	93%	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Büroo	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
Kristiine City	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Kalaranna piirkond	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
Tallina elamukvartal	Elamukinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond	Elamukinnisvara	Riia	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznes Kvartal	Büroo	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud, kinnisvarainvesteering

T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelelahutuskeskuste turul



Täna kiirelt kerkimas, avab 2018. aasta sügisel Eesti pealinna südames ukseid T1 Mall of Tallinn - kaubandus- ja meelelahutuskeskus, mille sarnast pole varem ehitatud Eestis ega kogu Balti regioonis. Planeeritav ehitusmaht on 130 tuhat ruutmeetrit ja üüritav pind 55 tuhat ruutmeetrit.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Plaan on arendada ärikinnisvara üüritava pinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. Detailplaneering on kehtestatud, kuid käimas on uue detailplaneeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on suurim elamukompleks Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse keskele, pakkudes mitmeid elamu- ja ärihooneid endiste ajalooliste barakkide pinnale. Projekt on üldiselt mõeldud keskklassi ostjatele, kes eelistavad elada kesklinna läheduses ja hindavad avarat rohelist keskkonda.



Marsi 6 ajaloolise kasarmuhoone renoveerimine erilahendustega loft-korteriteks on lõppenud 2018. aasta alguses. Enamus korteritest on müüdud.



Kristina Majad on kümne uue korterelamuga arendus Kristiine Citys (umbes 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda), millest on valminud neli hoonet. Viienda ja kuuenda elamu ehitus ja eelmüügid on jätkumas, alustatud on seitsmenda maja eelmüügi.

Kalaranna Tallinnas

Kalaranna arendus asub Tallinna südalinna eksklusiivseima kinnistu merepiiril. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud püsiva iseloomuga rannapromenaad ja sidus avalik ruum koos hoonestuslahendusega, mis loob kogu piirkonnast Tallinna linnaruumi väärtustava koosluse. Arenduse kogumaht on ligi 30 tuhat ruutmeetrit, millest enamus on elamuarendus. Detailplaneering on kehtestatud ja käimas on projekteerimistööd koostöös arhitektuurikonkursi võitjatega – Ott Kadarik ja Mihkel Tüür.



Tallinase kvartal Riias

Krundile Riia kesklinnas aadressil Tallinnas 5/7 planeeritakse uut korterelamuarendust. Projekti kohaselt on tegemist kortermajadega, mille esimesel korrusel asuvad äripinnad. Hoonekompleks koosneb nii uutest elamutest kui ka renoveeritud ajaloolistest hoonetest, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna.

Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

Kliversala Riias

Kliversala piirkond on kõige maalilisem koht Riia kesklinnas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe poolsaarel ning vaated Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile projekteeritakse elamurajooni olemuslikuks osaks.

River Breeze Residence ja selle lähiümbros on lisatud aastani 2030 Riia linna pikaajalise arendusstrateegia hulka kui kõrge lisandväärtusega territoorium, mida arendatakse seoses selle asukohaga UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.



River Breeze Residence on uus korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. Tegemist on esimese hoonega Kliversala kvartalis – eksklusiivse asukohaga Daugava jõe ja Agenskalna lahe ääres. Hoone ehitustööd peaksid lõppema 2018. aasta kevadel. Järgneva etapi projekteerimistööd on alanud.

Zvaigznes kvartal in Riga

Endise tehasehoone krundile ehitatav kontorihoonete kompleks asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone – Brīvības tāsava – ääres. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks ning teises faasis lisanduvad uued kontori- ja ärihooned. Projekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas on tehniline projekteerimine.



Šaltinių Namai in Vilnius

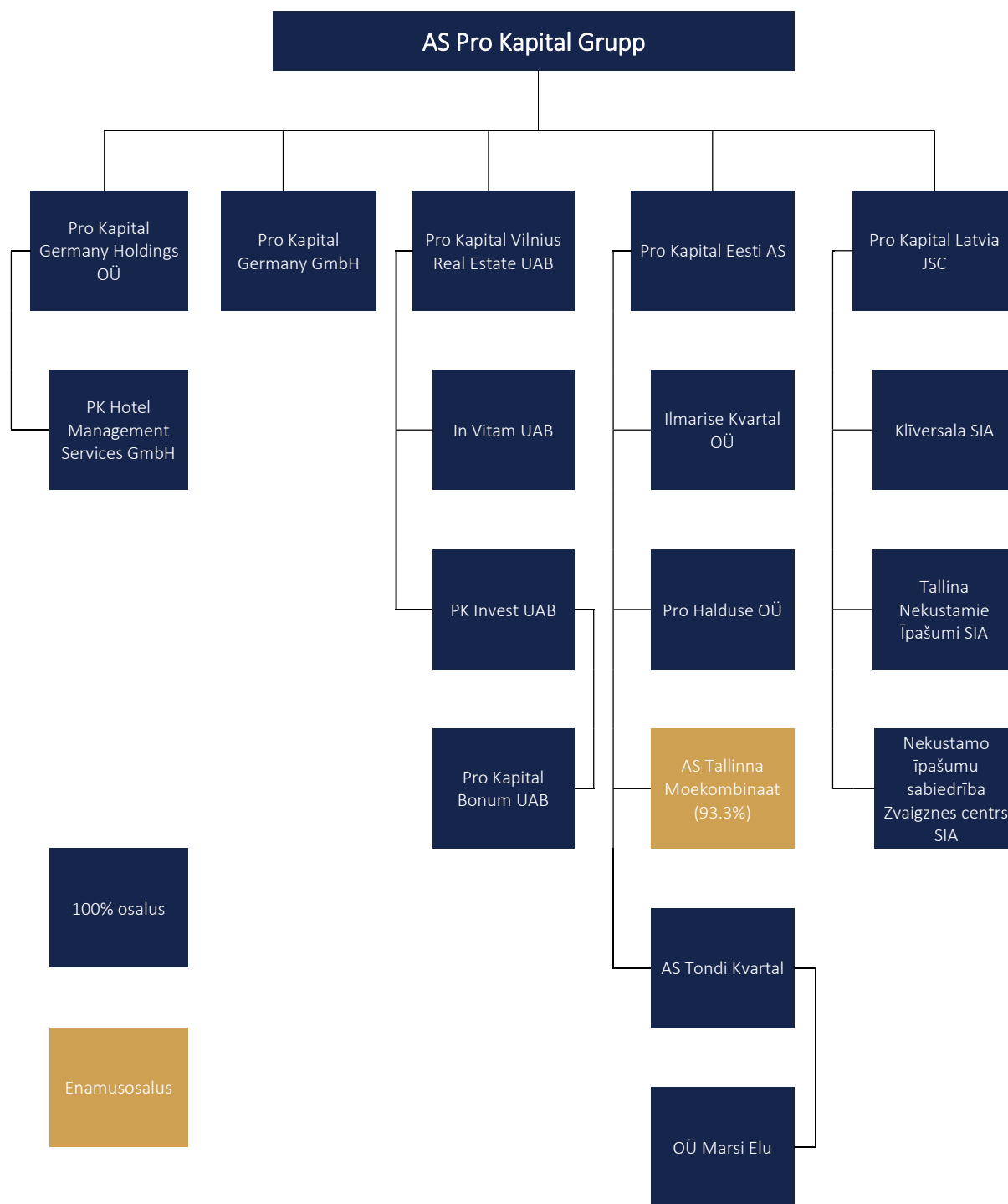
Šaltinių Namai projekti esimene faas on lõpule viidud: valminud on kuus viiekordset põõninguga hoonet ning 11 eramut. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatse siseõue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekülgse mänguväljaku pakutavaid mugavusi.



Šaltinių Namai Attico (pildil) on prestiižne uus kvartal, mida Saltiniu tänaval ümbritseb Vilniuse vanalinna kõige rahulikum loodus. Ehitamisel on neli luksuslikku A-energia-klassiga korterelamut.

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2017



Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2016 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 271 722 aktsiat. Aruandeaasta jooksul emiteeriti lisaks 2 416 232 uut aktsiat. 31. detsember 2017 seisuga on Ettevõtte aktsiaid kokku 56 687 954 tükki, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	54 271 722	54 203 938
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	10 854 344,40	10 840 787,60

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsi lisanimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2017 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 1,81 - 2,75, 31. detsembril 2017 oli sulgemishind 1,82 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 219 tuhande ettevõtte aktsiaga, mille käive moodustas 0,46 miljonit eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud, 1. jaanuar 2015 – 31. detsember 2017, NASDAQ Balti Lisanimekiri*

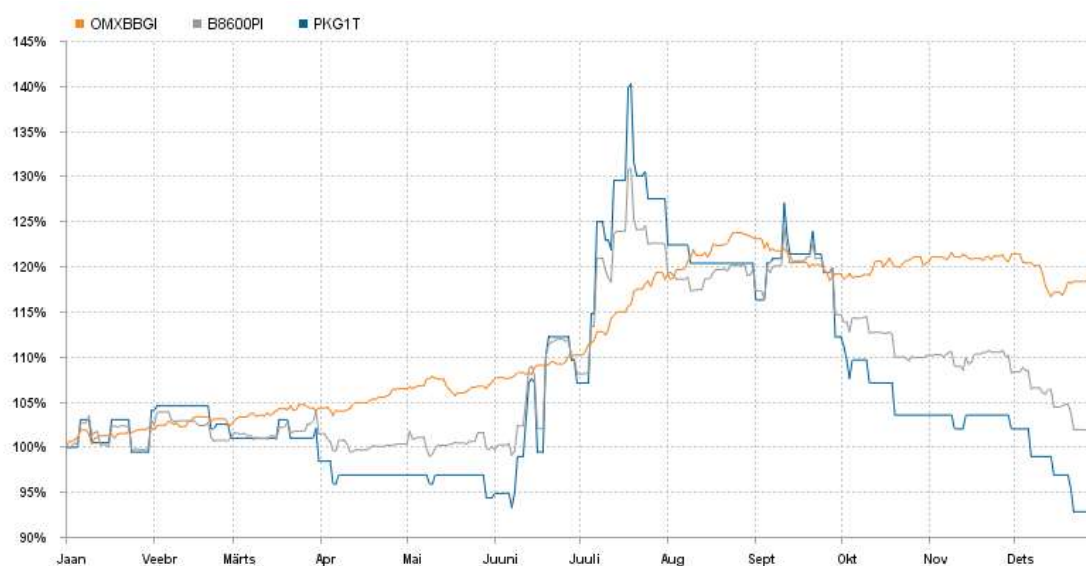


*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Tehingute statistika eurodes	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kõrgeim	2,75	2,65	2,80
Madalaim	1,81	1,75	1,79
Viimane	1,82	1,96	2,23
Keskmine	2,00	2,11	2,34
Kaubeldud aktsiaid (tk)	219 219	331 150	333 897
Käive (miljon)	0,46	0,70	0,78
Turuväärtus (miljon)	103,17	106,37	120,87

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2017*



Indeks/ Aktsia	31.12.2017	31.12.2016	Muutus
—OMX Baltic Benchmark GI	944,09	788,17	19,78%
—B8600PI Kinnisvara	422,86	413,50	2,26%
—PKG1T (euro)	1,82	1,96	-7,14%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,55 – 2,66 eurot ning 31. detsembri 2017 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,00 eurot. 2017. aasta jooksul moodustas kauplemismaht 131 tuhat aktsiat 0,28 miljoni eurose käibega.

Aktsionärid

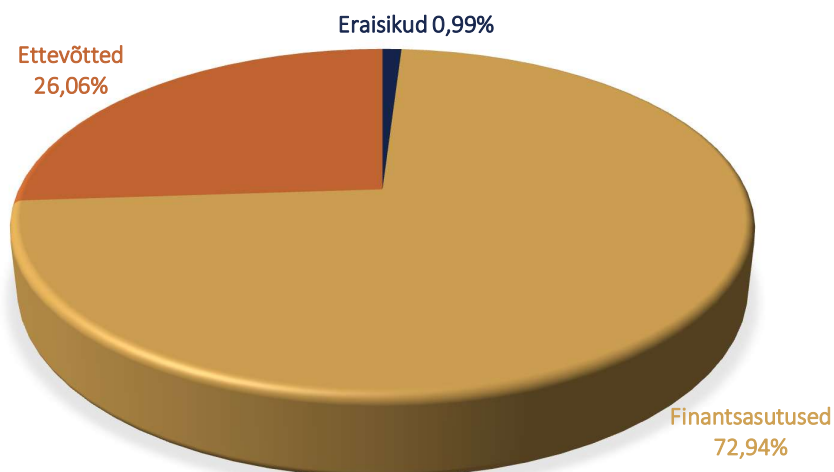
31. detsembri 2017 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 98 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2017:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Nordea Bank Finland Plc Clients	31 633 262	55,80%
Eurofiduciaria S.R.L.	6 640 570	11,71%
Svalbork Invest OÜ	6 008 490	10,60%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	4 652 846	8,21%

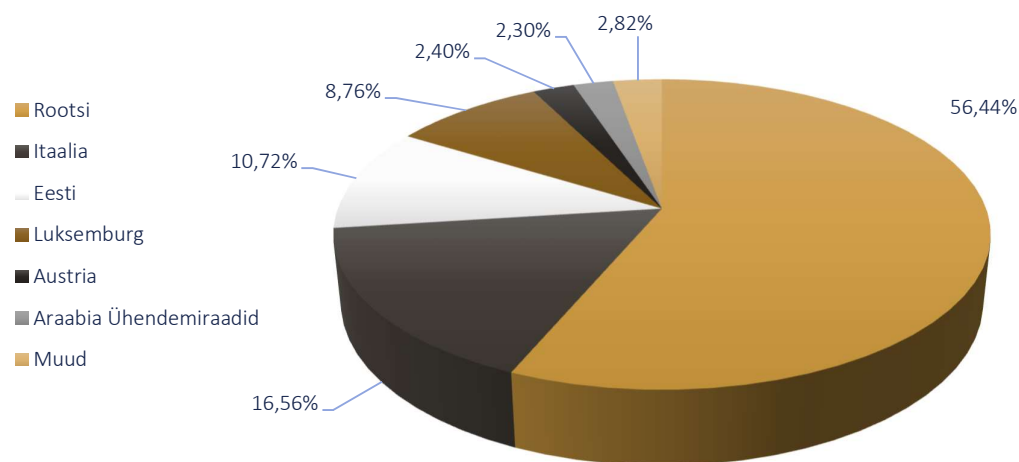
Aktsionäride jaotus seisuga 31. detsember 2017:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	41 350 898	72,94%
Ettevõtted	14 774 316	26,06%
Eraisikud	562 740	0,99%



Aktsionäride geograafiline jaotus seisuga 31. detsember 2017:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Rootsi	31 993 840	56,44%
Itaalia	9 386 315	16,56%
Eesti	6 077 817	10,72%
Luksemburg	4 968 653	8,76%
Austria	1 360 439	2,40%
Araabia Ühendemiraadid	1 304 974	2,30%
Muud	1 595 916	2,82%

**Juhatus ja nõukogu liikmete osalused seisuga 31. detsember 2017:**

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus %
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Rimmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	26 000	0,05%

Kahjum aktsia kohta, P/E suhe

Kahjum aktsia kohta oli 2017. aastal -0,01 eurot/aktsia (2016: -0,07 eurot/aktsia), jätkuvate tegevusvaldkondade osas -0,02 eurot/aktsia 2017. aastal ja -0,09 eurot/aktsia 2016. aastal.

P/E suhe 2017. aastal oli -199,17 (2016: -26,43), jätkuvate tegevusvaldkondade osas oli 108,26 2017. aastal ja -22,90 2016. aastal.

Muud sündmused

Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleriolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohasel avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatuse hinnangul ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp ega tema tüdarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

2017. aasta lõpus oli Ettevõttes töötajaid 88 inimest võrreldes 121 töötajaga 2016. aasta lõpus. Nende hulgas 48 töötajat osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2016: 86). Ettevõtte tööjõukulud olid 2017. aastal kokku 3,03 mln eurot võrreldes 3,03 mln euroga 2016. aastal.

Riskid

Ettevõtte peab peamiseks riskideks turu- ja likviidsusriski. Kuigi kinnisvaraturg on olnud viimastel aastatel heitlik, on AS Pro Kapital Grupp keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, seega kasutades ära turu võimalusi ja tururiski maandades.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, hoides terava tähelepanu all käibekapitali dünaamikat ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Varariskid on kaetud sõlmitud kindlustuslepingutega.

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Ülevaade

Ühingujuhtimine moodustab äriühingu juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 01. jaanuar 2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT).

HÜT-s kirjeldatud põhimõtted on emitendile täitmiseks soovituslikud ning iga emitent otsustab ise, kas ta võtab need põhimõtted enda juhtimise korraldamise aluseks või mitte. Emitent kirjeldab “järgi või selgita” põhimõtte kohaselt emitendi juhtimistavasid HÜT aruandes ning kinnitab, kas ta järgib soovitusi või mitte. Kui emitent ei järgi HÜT soovitusi, esitab ta aruandes mittejärgimise põhjendused.

AS-i Pro Kapital Grupp (HÜT kontekstis kui Ühing) juhatus esitab järgmise ülevaate Ühingu juhtimistavade ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

1. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ühing on aktsiaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõrgeim juhtimisorgan.

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäri õiguste teostamine on tagatud selliselt, et see ei ole takistatud põhjendamatute formaalsustega ega ole muul viisil aktsionäri ebamugavaks tehtud. Üldkoosolek viiakse läbi äriühingu asukohas. Ühing võimaldab aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva. Üldkoosoleku kokkukutsumise teates näitab Ühing e-posti aadressi, millele aktsionär saab koosolekut puudutavaid küsimusi saata. Vastavalt HÜT-le tagab Ühing põhjendatud küsimustele vastamise kas üldkoosolekul vastava teema arutamise ajal või enne üldkoosoleku toimumist, jättes aktsionäri mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ühing esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2017. aastal ei esitatud äriühingule küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega ei enne üldkoosolekuid ega nende jooksul.

- 1.1.1. Ühingu põhikiri ei võimalda anda eri liiki aktsiatele selliseid õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Välja on lastud üht liiki aktsiaid, mis annavad kõigile aktsionäridele täpselt samasugused aktsiatega seotud õigused.

1.1.2. Ühing võimaldab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka erakorralise koosoleku toimumisest teatatakse vähemalt 3 nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaaeg. Ühingu esindajad osalevad alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadavad.

1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

1.2.1. Vastavalt HÜT-le tehakse üldkoosoleku kokkukutsumise teade samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teate üleriigilise levikuga päevalehes, tehes selle samaaegselt kättesaadavaks Ühingu veebilehel, ning samuti avaldatakse teade NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu. Ühingu aktsionäridele teatatakse nii aktsionäride erakorralise koosoleku kui ka üldkoosoleku kokkukutsumisest kohe pärast vastava koosoleku kokkukutsumise otsuse tegemist.

HÜT kohaselt näidatakse teates ära koosoleku kokkukutsumise põhjendus ja kokkukutsumise ettepaneku tegija (nt juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Koosolekuga seotud teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosolekut kokku kutsuva organi. Info koosoleku kohta avaldatakse Ühingu veebilehel.

1.2.2. Juhatus ja nõukogu esitavad aktsionäridele samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega tutvumiseks kõik neile kättesaadavad või neile esitatud olulised andmed, mis on vajalikud üldkoosolekul otsuse tegemiseks.

HÜT kohaselt esitab emitent üldkoosoleku kokkukutsumisel põhjendused ja selgitused nende päevakorras olevate teemade kohta, mille sisuks on aktsionäri jaoks olulised muutused (nt põhikirja muutmine, täiendavate aktsiate või aktsiatega seotud teiste väärtpaberite emiteerimine või erakorralised tehingud, mille sisuks on kogu või enamuse vara või ettevõtte müük või mis on tehtud emitendiga seotud isikuga).

Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse. Päevakorraga seotud materjalid tehakse kättesaadavaks äriühingu veebilehe kaudu samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega. Lisaks üldkoosoleku kokkukutsumise teate avaldamisele NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu avaldab Ühing oma veebilehel eraldi linkide all üldkoosoleku päevakorda puudutavad nõukogu ja juhatuse ettepanekud ning info auditeeritud majandusaasta aruande kohta.

24. mail 2017 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati teha kaks tehingut nõukogu liikmetega. Otsustati sõlmida tähtajatu teenusleping Lunacon OY-ga (nõukogu liikme, Pertti Huuskonen'iga, seotud isik) ja tähtajatu teenusleping Forbia OY-ga (nõukogu liikme, Petri Olkinuoraga, seotud isik)

seoses investormaterjalide ettevalmistamisega ja investorkohtumistel osalemisega päevatasuga 1 000 eurot (KM-ta summa) pluss tulemustasu 0,25% (KM-ta summa) teenuseosutaja aktiivsel kaasabil investor poolt Ühingu aktsiakapitali paigutatud summalt. Tulemustasu makstakse juhul, kui teenuseosutaja on aktiivselt osalenud konkreetse investori kaasamisel.

Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid, nõukogu või audiitor või kui teema võetakse päevakorda juhatuse või aktsionäri nõudel, siis esitavad omapoolsed põhjendused ja selgitused ka üldkoosoleku kokkukutsumist või teema päevakorda võtmist nõudnud organid või isikud.

Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega emitendilt küsinud, kui sellised andmed on seotud üldkoosoleku päevakorras oleva teemaga. Juhatuse või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatuse ja nõukogu andmete esitamisest keeldumist. Ühing on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2017. aastal esitati äriühingule küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentide väljaselgitamisega. Kuna 2017. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole Ühing avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel.

Aktsionäridele esitatav teave on eesti ja inglise keeles.

- 1.2.3. Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatuse emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav.

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab koosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel.

- 1.2.4. Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab emitent sellised ettepanekud enda veebilehel.

Ühing järgib antud soovitusi.

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. Üldkoosoleku juhataja tagab koosoleku sujuva, st kiire, kuid samas kõikide huvitatud isikute huve arvestava läbiviimise. Üldkoosoleku keeleks on eesti keel. 2017. aastal viis Ühing läbi 2 (kaks) aktsionäride koosolekut. Aktsionäride üldkoosolek toimus 24. mail 2017. Erakorraline, ühe aktsionäri soovil kokku kutsutud aktsionäride üldkoosolek toimus 20. detsembril 2017.

Ühing järgib antud soovitusi ja tagab sujuva ning kõikide isikute huve arvestava koosoleku läbiviimise, üldkoosolek peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul eesti ja inglise keeles.

HÜT kohaselt ei valita üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

Ühing järgib antud soovitusi. Nii aktsionäride korralisel koosolekul kui ka aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks juriidilise osakonna juhataja Ervin Nurmela.

- 1.3.2. Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

Ühing viis 2017. aastal läbi 2 (kaks) aktsionäride koosolekut.

Aktsionäride üldkoosolek toimus 24. mail 2017. Koosolekul osalesid Ühingu nõukogu esimees Emanuele Bozzone, ettevõtte juht ja juhatuse liige Paolo Vittorio Michelozzi, Ühingu finantsjuht Angelika Annus ja Ühingu audiitor Erki Usin AS-st Deloitte Audit Eesti. Ühingu nõukogu liikmed Pertti Huuskonen ja Petri Olkinuora ning juhatuse liige Allan Remmelkoor ei osalenud sellel koosolekul, kuna olid hõivatud muude töökohustustega.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek toimus 20. detsembril 2017. Koosolekul osales ettevõtte juht ja juhatuse liige Paolo Vittorio Michelozzi. Ühingu nõukogu liikmed ja teised juhatuse liikmed sellel koosolekul ei osalenud, kuna koosoleku kokkukutsumise lühike etteteatamise tähtaeg ei võimaldanud neil muude töökohustuste teostamist edasi lükata. Audiitor koosolekul ei osalenud, sest päevakorras puudusid punktid, mis oleks vajanud temapoolset selgitust.

- 1.3.3. Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosolekust osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet).

Ühing ei ole vastavat soovitusi järginud ja ei kavatse soovitusi järgida ja teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet). Soovitusi mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku Ühingu aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu äriühingule juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel.

- 1.3.4. HÜT kohaselt on kasumi jaotamist (või kahjumi katmist) arutatud üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina ja selle kohta on võetud vastu eraldi otsus.

24. mail 2017 aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati katta 2016. majandusaasta kahjumit (päevakorra punkt nr 3) ja 20. detsembri 2017 aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati jaotada kasumit ja maksta dividende.

2. JUHATUS

2.1. Ülesanded

2.1.1. Juhatus teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrolliva aktsionäri huvid. Juhatus teeb otsuseid, lähtudes Ühingu ja kõigi aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab äriühingu mõistliku arengu vastavalt kehtestatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et äriühing ja kõik Ühingu kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte. Juhatus tagab äriühingu tegevuses ja asjaajamises sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli rakendamise. Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus: analüüsib järjepidevalt äriühingu tegevus- ja finantsesmärkidega seotud riske, on koostanud vastavad sise-eeskirjad ning töötas välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised, korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

2.2. Koosseis ja tasu

2.2.1. Seisuga 31. detsember 2017 on Ühingu juhatuses kolm juhatuse liiget: Paolo Michelozzi, Allan Remmelkoor ja Edoardo Preatoni. Paolo Michelozzi on valitud juhatuse esimeheks. Juhatuse liikmed valib Ettevõtte nõukogu, lähtudes nende pädevusest Ettevõtte tegevusvaldkonnas, lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust ettevõttele.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Itaalia	1961	22.11.2001	Esimees	31.07.2018	281 647
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	16.05.2020	0
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Liige	28.02.2019	0



Hr. Paolo Vittorio Michelozzil on üldharidustunnistus (ehitiste inspekteerija) Itaalia Saronno Collegio Arcivescovilest. Hr. Michelozzi on töötanud ettevõttes alates 1994. aastast. Hr. Michelozzil on üle 30 aasta pikkused laialdased, erinevate kinnisvaraarenduse projektidega seotud kogemused nii Itaaliast kui ka teistest Euroopa riikidest. Ta oli ka ettevõtte jagunemise tulemusel loodud ettevõtte AS Domina Vacanze Holding juhatuse liige (2011–2012), kontsernist jagunemise käigus eraldunud ettevõtte Domina Vacanze SpA tegevjuht (2005–2008) ja direktorite nõukogu esimees (2008–2012). Hr. Michelozzi on olnud ühtlasi Domina Hotel Group SpA juhatuse liige (2008–2010), Hypermarket ASI nõukogu liige (1997–2008) ja SIA PK Investments juhatuse liige (2003–2011). Alates 2006. aastast on hr. Michelozzi temale kuuluva ettevõtte SIA PB11 (Läti) juhatuse liige.



Hr. Allan Remmelkooril on Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureusekraad väike-ettevõtete ärijuhtimise alal. Hr. Remmelkoor on olnud kontsernis juhtivatel ametikohtadel alates 1997. aastast. Lisaks ettevõttes ja mitmes teises kontserni ettevõttes juhatuse liikmeks olemisele on hr. Remmelkoor Hypermarket SIA juhatuse liige ning ta oli ettevõtte jagunemise käigus loodud ettevõtte AS Domina Vacanze Holding juhatuse liige (kuni 2012. aasta maini). Ta on samuti olnud Tallinna Börsil noteeritud ettevõtte AS BALTICA nõukogu liige (2006–2012) ja SIA PK Investments tegevdirektor ja juhatuse liige (2003–2011). Lisaks on hr. Remmelkoor mittetulundusühingu Spordiklubi SCHNELLI juhatuse liige.



Hr. Edoardo Axel Preatonil on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Istituto De Amicis. Hr. Preatoni on töötanud hotellinduse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas ja ta on Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor Dubais, AÜE.

Nõukogu on eristanud iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused. Kindlaks on määratud juhatuse liikmete vahelise koostöö alused.

Vastavalt HÜT-le sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu. Ühing järgib antud soovitusi osaliselt. Juhatuse liikmetel Allan Remmelkooril ja Edoardo Preatonil ei ole ametilepingut Ühinguaga. Kontserni tütar-ettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtted ja AS Tallinna Moekombinaat ja AS Pro Kapital Eesti on sõlminud ametilepingu Allan Remmelkooriga. Allan Remmelkoor on ka Eesti ja Läti alamkontserni valdusettevõtete juhatuse liige. Juhatuse liikmel Edoardo Preatonil ei ole sõlmitud ametilepingut kontserni tütar-ettevõtetega.

2.2.2. HÜT kohaselt ei tohi juhatuse liige olla samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige ega teise emitendi nõukogu esimees. Juhatuse liige võib olla emitendiga samasse kontserni kuuluva äriühingu nõukogu esimees.

Ühingu juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse.

Paolo Vittorio Michelozzi on AS-i Pro Kapital Eesti nõukogu esimees (ametiaeg lõpeb 31. jaanuaril 2021) ja AS-i Tallinna Moekombinaatnõukogu esimees (ametiaeg lõpeb 27. juunil 2018).

Teised juhatuse liikmed ei ole muude grupi ettevõtete nõukogu esimehed.

2.2.3. HÜT kohaselt on juhatuse tasustamise alused selged ja läbipaistvad. Nõukogu arutab ja vaatab korrapäraselt üle juhatuse tasustamise alused. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Juhatuse esimehe Paolo Michelozzi tasu on määratud kindlaks nõukogu poolt ja lepitud kokku ametilepingus, mis on sõlmitud juhatuse esimehega kolmeks aastaks. Juhatuse liikme Allan Remmelkooi tasu on määratud kindlaks juhatuse esimehe poolt ja kinnitatud kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtete nõukogude poolt ning AS-i Tallinna Moekombinaat nõukogu poolt. Juhatuse liikmele Edoardo Preatonile ei ole tasu määratud.

2.2.4. HÜT kohaselt on pikaajaliste preemiasüsteemide (nt optsioonid, pensioniprogrammid) kasutamine seotud juhatuse liikme tegevusega ning põhineb konkreetsetel ja võrreldavatel, eelnevalt kindlaksmääratud tunnustel. Preemiasüsteemi määramise aluseks olevaid tunnuseid ei muudeta tagasiulatuvalt.

Preemiasüsteemid on kokku lepitud juhatuse liikmete Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkooiga, need on tulemspõhised ja põhinevad konkreetsete, eelnevalt kindlaksmääratud eesmärkide saavutamisel. Juhatuse liikme Edoardo Preatoniga ei ole preemiasüsteemi kokku lepitud.

2.2.5. HÜT kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, emitendi üldkoosolek. Juhatuse liikmetele väljastatud aktsiaoptsioonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek. Aktsiaoptsioonide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole Ühingu väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

2.2.6. HÜT kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve.

Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkooi lahkumishüvitis on lepitud kokku ametilepingus. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu. Edoardo Preatoniga ei ole lahkumishüvitisist kokku lepitud.

2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdluses põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt

arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga. Nõukogu esimees tutvustab juhatuse tasustamise olulisemaid aspekte ja muudatusi nendes üldkoosolekule. Juhul kui mõne juhatuse liikme tasustamine on toimunud tavapärastest erinevatel alustel, tutvustatakse üldkoosolekule erinevusi koos nende põhjendusega.

Ühing ei järgi antud soovitusi. Äriühingu arvates kahjustaks juhatuse liikmete individuaalsete tasude avaldamine äriühingu huve, muutes need tundlikud andmed kättesaadavaks äriühingu konkurentidele. Sama mitteavaldamise põhimõtet rakendab enamik NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutest. Ühing avaldab äriühingu majandusaasta aruandes kogu kontserni juhatuse ja nõukogu liikmete tasud koondsummana. Lisaks tasule hüvitatakse juhatuse esimehele eluasemekulud Tallinnas.

2.3. Huvide konflikt

2.3.1. Juhatuse liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatuse liige ei tee otsuseid, lähtudes enda isiklikest huvidest ega kasuta Ühingu suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides.

HÜT kohaselt teatab juhatuse liige nõukogule ja teistele juhatuse liikmetele huvide konflikti olemasolust enne ametilepingu sõlmimist ning samuti viivitamatult selle hilisemal tekkimisel. Juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtavast äriisest pakkumisest, mis on seotud äriühingu majandustegevusega, teatab juhatuse liige viivitamatult teistele juhatuse liikmetele ja nõukogu esimehele. Juhatuse liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga antud hetke seisuga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Juhatuse liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

2.3.2. Äriseadustiku kohaselt peab nõukogu kinnitama äriühingu ja äriühingu juhatuse liikme vahelised tehingud.

Ühing järgib antud soovitusi.

2017. aastal ei sõlmitud juhatuse esimehe Paolo Michelozziga uusi tehinguid.

2017. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Allan Remmelkooriga uusi tehinguid.

2017. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Edoardo Preatoniga tehinguid.

2.3.3. Juhatuse liige peab pidama rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (äriseadustiku § 312) ning teavitama viivitamatult nõukogu enda kavatsusest osaleda kas otseselt või kaudselt ettevõtluses emitendiga samal tegevusalal. Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul.

Ühingu juhatuse liikmed Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkoor ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis neil on juhatuse liikmetena. Juhatuse liige Edoardo Preatoni tegeleb muude ülesannetega väljaspool kolme Balti riiki.

- 2.3.4. HÜT kohaselt ei nõua ega võta emitendi juhatuse liige ega töötaja isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi emitendi nimel.

Juhatuse liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on äriühingu sisekontrolli protseduurid, järgib äriühing vastavat soovitusi.

- 2.3.5. Juhatuse liikmete huvid muudes äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr. Paolo Vittorio Michelozzi on Läti äriühingu PB11 SIA, mis rendib Ühingu korterit Tallinnas, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeritakse hr. Paolo Vittorio Michelozzile Tallinnas elamise majutuskulud. 31. detsember 2017 seisuga omab hr. Michelozzi 281 647 Ühingu aktsiat, mida hoitakse Swedbank AS Clients väärtpaberikontol.

Hr. Allan Remmelkooril ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr. Edoardo Axel Preatonil ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ühingud.

3.1. NÕUKOGU

3.1. Ülesanded

- 3.1.1. Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste äriühingu tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning äriühingu ja kõigi aktsionäride parimates huvides. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle äriühingu strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega äriühingu tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu on 16. mail 2012 kinnitanud äriühingu riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu äriühingus ja kõigis äriühingu tütarettevõtetes. Nõukogu kinnitab ka äriühingu aastaelarve. Nõukogu on aktiivselt arutanud äriühingu arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist.

Vastavalt soovitusele, nõukogu esimees on regulaarselt kontaktis juhatuse esimehega ja arutab äriühingu strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi.

Juhatuse esimehel on kohustus teavitada nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada äriühingu arengut ja juhtimist. Nõukogu

esimees peab teatama sellest nõukogule ning kutsuma vajadusel kokku erakorralise nõukogu koosoleku. Ühing järgib antud soovitusi.

3.1.2. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust äriühingu strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu äriühingu finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas äriühingut puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud. Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne äriühingu kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle kvartali aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Ettevõtte avaldab olulist informatsiooni avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Lisaks kvartali- vahearuanne ja majandusaasta aruannete teadetele, tegi Ühing 2017 aastal 24 börsiteadet seoses: lepingu sõlmimisega Tallinna ja Riia hotellide müügiks, ehituslepingute sõlmimise ja ehitustööde alustamisega Saltiniu Namai, Vilniuses ja Marsi 6, Tallinnas ning mitmete Kristina majade arendustega, samuti, seoses osaluse omandamisega AS-is Tallinna Moekombinaat, lisaks seoses Ühingu aktsiate avaliku pakkumisega ning aktsiate märkimise tulemuste ning aktsiakapitali suurendamise registreerimisega äriregistris, samuti seoses PKG1, PKG6 ja PKG7 vahetusõlakirjade lunastustähtaegade pikendamisega, samuti seoses 2018. aasta finantskalendriga ja muutusega 2017. aasta finantskalendris, seoses aktsionäride korralise ja erakorralise koosolekute kokkukutsumisega, korralise üldkoosoleku päevakorra muutmisega ning mõlemal koosolekul vastuvõetud otsustega, lisaks veel seoses olulise osaluse muutumisega Ühingu aktsiakapitalis ning seoses muudatusega Pro Kapital Latvia nõukogus.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen, mõlemad on ettevõtte nõukogu liikmed. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.

Auditikomitee ülesandeks on kontrollida ja analüüsida:

- 1) finantsandmete töötlemist;
- 2) riskijuhtimise ja sisekontrolli tõhusust;
- 3) raamatupidamise aastaaruande ja konsolideeritud aruande auditeerimise protsessi;
- 4) audiitorühingu ja seaduse alusel audiitorühingut esindava vandeaudiitori sõltumatust ja nende tegevuse vastavust audiitoritegevuse seaduse muudele nõuetele.

Auditikomitee on kohustatud andma soovitusi ja tegema ettepanekuid nõukogule järgmistes küsimustes:

- 1) audiitorühingu nimetamine ja tagasikutsumine;

- 2) siseaudiitori nimetamine ja tagasikutsumine;
- 3) organisatsioonis esinevate probleemide ja ebatõhususte vältimine ja kõrvaldamine;
- 4) õigusaktide ja kutsetegevuse hea tava järgimine.

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille liikmeteks on nõukogu liikmed Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora. Tasustamise komitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Komitee on moodustatud et iga-aastase juhatuse tulemuste hindamise käigus tagada, et juhatuse tasu ja Ühingu tulemused on seotud.

2017. aastal toimus neli Tasustamise komitee istungit:

- et arutada juhatuse esimehe poolt tema 2016. aasta eesmärkide saavutamist,
- et arutada juhatuse esimehe 2017. aasta eesmärkide seadmist,
- et jooksvalt arutada viimati mainitud eesmärkide saavutamist, ning
- et arutada juhatuse liikme, Allan Remmelkoore, ametiaja pikendamist.

3.1.3. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel juhatusega. Ühing järgib antud soovitusi.

3.2. Koosseis ja tasu

3.2.1. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks.

Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 (kolmest) kuni 7 (seitsmest) liikmest. AS Pro Kapital Grupp 17. juuni 2016 toimunud aktsionäride korralisel koosolekul pikendati nõukogu liikmete volituste tähtaega kuni 5. juuli 2019. Nõukogus on kolm liiget.

Info nõukogu liikmete kohta:

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2019	0
Pertti Huuskonen	Soome	1956	13.04.2012	Liige	05.07.2019	26 000
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2019	30 000

Hr. Emanuele Bozzone omab teaduskraadi majanduse ja kaubanduse alal. Hr. Bozzonel on laialdased kogemused finantsvaldkonnas. Ta on olnud finantsala juhataja ja sõltumatu konsultant alates 1999. aastast. Hr. Bozzone on Šveitsi litsentseeritud usaldusisik. Alates 2010. aastast on hr. Bozzone direktor,

varahaldur ja partner Šveitsis Luganos asuvas ettevõttes Regis Invest SA. Lisaks on ta Šveitsis Chiassos asuva ettevõtte EBCO Fiduciaria SA ainudirektor ja partner. Hr. Bozzone töötab ühtlasi kõrgemal juhtival ametikohal Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBCO Trustees Sagl.

Hr. Pertti Huuskonenil on tehnikateaduste magistri (M.Sc. (Eng.)) ja eMBA kraad. Hr. Huuskonenil on laialdased kogemused ühinemiste ja omandamiste kavandamisel ja ettevalmistamisel. Hr. Huuskonenil on muu hulgas märkimisväärsed kogemused uudsete teeninduskontseptsioonide väljatöötamisel kinnisvara vallas ja äritegevuse teostamisel, äriruumide kavandamise ja rentimise, maapiirkondade maakorralduse, varaliste tehingute ja kinnisvaraarenduse vallas. Hr. Huuskonen on Technopolis Plc. direktorite nõukogu liige aastatel 2008-2012 (kusjuures aastatel 2008-2011 oli ta Technopolis Plc. direktorite nõukogu täistööajaga esimees). Alates 2011. aastast on ta mitmel ametikohal (sealhulgas tegevjuht) hr. Huuskonenile kuuluvas investeerimis- ja konsultatsioonifirmas Lunacon Oy (investeeringud ja konsultatsioonid). Ta on ka Põhja-Soome suurima meediaettevõtte Kaleva Oy juhatuse liige, Suomen Hoivatilat Oyj (päevahoid ja eakate hooldusteenused, noteeritud Nasdaq Helsinki börsil) juhatuse esimees ja Lehto Group Oyj (Soomes tegutsev keskmise suurusega ehitusettevõtte) juhatuse esimees. Hr. Huuskonen on olnud muu hulgas ka Technopolis Plc. president ja tegevjuht (1985-2008), Technopolis Ülemiste ASi nõukogu esimees (2010-2011), Detection Technology Oy juhatuse liige (2002-2007) ja Hr. Huuskonen on olnud Partnera Oy (Soomes tegutsev 180 mln euro investeerimisettevõtte) juhatuse esimees. Hr. Huuskonen on ka Oulu ärikooli (Business School) akadeemilise juhatuse nõunik ja lektor (alates 2011) ja Rootsi aukonsul Oulus, Soomes (1997-2011).

Hr. Petri Olkinuoral on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr. Olkinuoral on pikk ja edukas karjäär Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuhina (2002-2011), laialdased kogemused rahvusvahelise kinnisvara, omandamiste, rahastamise ja arendustegevuse vallas. Käesoleval ajal on hr. Olkinuora mh. järgmistes ametites: Hr. Olkinuora on Northern Horizon Capital A/S (varahaldur Taanis) (alates 2011) ja Restamax Oyj (noteeritud restorani ettevõtte) aseesimees (alates 2012) ja A-Insinöörit Oy (Soome juhtiv inseneribüroo) juhatuse liige (alates 2011), Tapiolan jalkapallstadion Oy (areena arendaja) (alates 2012), Koja-Yhtiöt Oy (hoonete ja laevade ventilatsiooniseadmete tööstuslik tootja) (alates 2004), Rapal Oy (tarkvarafirma) (alates 2002) ning East Finland Real Estate Oy (outlet keskuse arendaja) juhatuse liige. Ta on ka Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja) nõukogu liige (alates 2013). Hr. Olkinuora tegeleb ka oma investeerimistegevusega Forbia Oy's, mis pakub nõustamisteenuseid kinnisvara ja ehitusega seotud ettevõtetes (alates 2011). Hr. Olkinuora on muu hulgas tegutsenud ka Soome Kinnistuomanike ja Ehitusklientide Liidu RAKLI ry

aseesimehena (2002-2003) ja juhatuse liikmena (2007-2009), EPRA (European Public Real Estate Association) juhatuse liikmena (2006-2009) ja ta oli Finnish Green Building Association ry asutajaliige (2010-2012).

Nõukogu ja äriühingu tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka potentsiaalse liikme vanust on nõukogu liikmete kandidaatide tutvustamisel ja nende valimise ettepaneku tegemisel arvestatud.

- 3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitenti kontrollitava aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas. Nõukogu liikmeks ei ole üheaegselt rohkem kui kaks endist juhatuse liiget, kes olid emitendi või tema poolt kontrollitava äriühingu juhatuse liikmeks vähem kui kolm (3) aastat tagasi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

Hr. Emanuele Bozzone – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on Pro Kapital Latvia JSC nõukogu esimees ja järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogu liige: AS Tondi Kvartal, AS Tallinna Moekombinaat, ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr. Pertti Huuskonen – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

Hr. Petri Olkinuora – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

- 3.2.3. HÜT kohaselt kannab nõukogu liige ja eriti nõukogu esimees hoolt selle eest, et tal on piisavalt aega nõukogu liikme kohustuste täitmiseks.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Nõukogu esimees, hr. Emanuele Bozzone juhib 3 muud ettevõtet, ükski nendest ei ole börsiettevõtte. Hr. Huuskonen on 3 muu ettevõtte nõukogu liige, sh kaks neist on börsiettevõtted, kus ta on nõukogu esimees ja ühes noteerimata ettevõttes on ta juhatuse esimees. Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks olemisele on hr. Olkinuora veel 8 ettevõtte nõukogu liige, sealjuures ühes neist on ta nõukogu esimees, kahes nõukogu aseesimees ja üks neist on börsiettevõtte.

- 3.2.4. HÜT kohaselt võtab üldkoosolek nõukogu liikmete tasu määramise otsustamisel arvesse nõukogu tööülesandeid ja nende ulatust, samuti äriühingu majanduslikku seisukorda. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud nõudeid.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.2.5. Nõukogu liikme tasu suurus avaldatakse HÜT aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitis ja muud makstavad hüved).

Nõukogu liikme tasu suuruse ja selle maksmise korra määras 17. juuni 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Nõukogu liikmetele makstakse 25 000 eurot aastas (brutosumma). Nõukogu esimehele makstakse 27 500 eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele

makstakse 600 euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi- ja majutuskulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

- 3.2.6. HÜT kohaselt märgitakse see HÜT aruandes eraldi ära, kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel. 2017. aastal peeti kokku 11 nõukogu koosolekut. Kõik nõukogu liikmed osalesid kümnel nõukogu koosolekul ja nõukogu esimees ei osalenud ühel nõukogu koosolekul seoses muude tööalaste kohustuste täitmisega.

3.3. Huvide konflikt

- 3.3.1. Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena äriühingu huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. Nõukogu lähtub oma tegevuses emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.3.2. Nõukogu liikme kandidaat teavitab teisi nõukogu liikmeid huvide konflikti olemasolust enne tema valimist ja viivitamata selle hilisema tekkimise korral. Ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud emitendi majandustegevusega, teatab nõukogu liige viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusele. Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära eelmise aasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega. Nõukogu liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Nõukogu liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2017 ei esinenud huvide konflikte.

- 3.3.3. Nõukogu liige astub tagasi või ta kutsutakse tagasi, kui tema huvide konflikt on olulise ja kestva iseloomuga.

2017. aastal ei esinenud nõukogu liikmetel huvide konflikte ning ükski nõukogu liige tagasi ei astunud.

- 3.3.4. Nõukogu liige peab rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (*äriseadustiku § 324*) ning teavitab viivitamata teisi nõukogu liikmeid enda kavatsusest osaleda ettevõtluses äriühinguga samal tegevusalal.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

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

Hr. Emanuele Bozzonel ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr. Pertti Huuskonen on äriühingu Lunacon OY omanik, millele kuulub seisuga 31. detsember 2017 26 000 Ühingu aktsiat.

Hr. Petri Olkinuorale kuulub seisuga 31. Detsember 2017 30 000 Ühingu aktsiat.

4. JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid, tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilisi juhtimise küsimusi.

Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu teavitab aktsionäride üldkoosolekut järelevalve tulemustest. Nõukogu kinnitab äriühingu eelarve.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad äriühingu igapäevase majandustegevuse raamest ja eelkõige tehingute tegemiseks, millega kaasneb:

- osaluse omandamine või lõppemine teistes ühingutes või
- ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine või
- kinnisasjade või kinnistute võõrandamine, mille väärtus ületab 300 000 eurot, ja (mis tahes väärtusega) kinnisasjade või kinnistute koormamine või
- välisfiliaalide asutamine ja sulgemine või
- investeeringute tegemine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud kulutuste summa või
- laenude ja võlakohustuste võtmine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud summa (välja arvatud kontsernisisesed laenud), või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisisesed laenud).

Aktsionäride üldkoosolek võib anda nõukogule õiguse suurendada aktsiakapitali äriseadustikus sätestatud ulatuses ja korras.

Selline õigus anti 17. juunil 2016 aktsionäride otsusega, mille kohaselt nõukogu võib kolme aasta jooksul otsusega kinnitatud põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest (mis kiideti heaks 17. juuni 2016 aktsionäride üldkoosolekul) suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 1 200 000 euro (ühe miljoni kahesaja tuhande euro) võrra. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu

otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja põhikirjale.

19. septembril 2017 võttis Ühingu nõukogu vastu kuus Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamise otsust 1 200 000 euro võrra, andes välja 6 000 000 uut aktsiat kuue erineva märkimishinnaga. Ühing avaldas ka vastava börsiteate, samuti 19. septembril 2017, Ühingu aktsiate avalikust pakkumisest ja kauplemisele võtmisest ning aktsiakapitali suurendamisest. Kokku jaotati investoritele 2 416 232 aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot (nimiväärtus 0,20 eurot ja ülekurs 1,60 eurot) iga aktsia kohta. Ühingu juhatus otsustas tühistada 3 583 768 aktsiat, mida märkimisperioodi jooksul ei märgitud. Aktsiate märkimises osalesid teiste investorite hulgas ka Pro Kapital Grupp juhatuse liige Paolo Michelozzi, märkides 29 000 aktsiat, nõukogu liige Petri Olkinuora, märkides 30 000 aktsiat ning nõukogu liige Pertti Huuskonen läbi talle kuuluva ettevõtte Lunacon OY, märkides 13 447 aktsiat. Uute aktsiate märkimise tulemusena suureneb Pro Kapital Grupp aktsiakapital 483 246,40 euro võrra, st aktsiakapitali uueks suuruseks sai 11 337 590,80 eurot. Kokku kaasas Ühingu aktsiate märkimisega 4 349 217,60 eurot. 19. oktoober 2017 seisuga on Ühingu aktsiakapitali suurus 11 337 590,80 eurot, mis on esindatud 56 687 954 aktsia läbi.

Juhatus on äriühingu juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut. Juhatus tegutseb äriühingu juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele. Äriühingut võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatuse liige üksinda. Juhatus nimetab ja vabastab äriühingu direktorid ja raamatupidamise eest vastutava isiku (tegevjuhtkond). Juhatus kinnitab selliste isikute volituste ulatuse.

- 4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid. Nõukogu määratleb juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist.
- 4.3. Juhatuse ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle. Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka äriühingu töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja ajutised insaiderid juhtimiskohustusi täitvate isikute ringi koos nendega seotud

isikute ringiga ning eeskirjad insaiderite deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isiku, kes tegeleb jooksvalt insaiderite registriga.

5. TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Äriühing kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendi õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu kodulehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.
- 5.2. Emitendi veebileht on selge ülesehitusega ning avalikustatav teave lihtsalt leitav. Avalikustatav teave on kättesaadav ka inglise keeles. Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearauanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris. Nimetatud teate avalikustab emitent ka oma veebilehel. Äriühingu kodulehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühingu kodulehel on rubriik 'Ettevõttest', kus on ülevaade ka ettevõtte juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest, uudiste rubriik ja lisaks sellele Investorile rubriik alajaotustega 'Aktsionär', 'Nasdaq info', 'Finantsaruanded' ja 'Presentatsioonid' ning infot avaldatakse nii Eesti kui Inglise keeles. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab investorikalendri börsi kaudu ja oma kodulehel.
- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:
- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
 - üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
 - põhikirj;
 - nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
 - juhatuse ja nõukogu koosseis;
 - andmed audiitori kohta;
 - majandusaasta aruanne;
 - vahearauanded;
 - aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
 - muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.
- Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab vajaliku info oma kodulehel pealkirja all 'Aktsionärid' ja 'Finantsaruanded'. Ühingut puudutavad õiguslikud dokumendid on vastava alapealkira all osas 'Aktsionärid'. Informatsioon audiitori kohta on

vastava alapealkirja all 'osas 'Ettevõtetest'. Hea ühingujuhtimise tava avalikustatakse aastaaruande eraldi osana.

Äriühingu teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

- 5.4. HÜT kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid. Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne esitatakse tegevusaruande eraldi peatükina.

Ühing järgib antud soovitusi ja lisab majandusaasta aruandesse eraldi peatükis ülevaate Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 5.5. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma kodulehel. Üldkoosolekul kas aktsionäride küsimustele vastates või muul viisil avaldatud sisetabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viivitamata pärast üldkoosoleku toimumist.

Äriühing ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud äriühingu aktsiate noteerimisel ajal või pärast seda. Ühing avaldab nii vastavasisuliselt börsiteateid kui Ühingu aktsionäride koosolekute protokolle kas koosoleku toimumise päeval või sellele järgneval päeval, avaldades sellistel koosolekutel arutatud kogu informatsiooni.

Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega äriühing peab ärialaseid läbirääkimisi. NASDAQ OMX Tallinna börsi emitentide kohalduvate reeglite kohaselt ei ole emitent kohustatud avaldama informatsiooni ärialaste läbirääkimiste käigu kohta. Emitent võib anda sellist avaldamata informatsiooni konfidentsiaalselt isikutele, kellega ta peab või kavatab pidada ärialaseid läbirääkimisi. Sellisel juhul allkirjastab äriühing alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringi tehingute tarvis. Äriühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

- 5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikutest. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad emitendi kodulehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

6. FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

6.1.1. HÜT kohaselt avalikustab emitent igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatus koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu. Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor. Emitendi juhatuse liikmed ning teised tegevjuhtkonda kuuluvad isikud lahkuvad nõukogu koosolekult ajaks, kui audiitor kannab ette auditeerimise olulisemad järeldused.

Aktionäridele esitatakse tutvumiseks majandusaasta aruanne, millele on alla kirjutanud juhatuse ja nõukogu liikmed. Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka äriseadustiku § 333 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruande selle kohta.

Ühing järgib antud soovitusi.

6.1.2. HÜT kohaselt avalikustab emitent raamatupidamise aastaaruande lisana nimekirja emitendi kontserni mittekuuluvatest äriühingutest, milles emitendi osalus on emitendile olulise tähtsusega. Emitent avalikustab sellise äriühingu ärinime, asukoha, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või -kahjumi.

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

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

Ühing järgib antud soovitusi.

6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

6.2.1. Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks andmed audiitori kandidaadi kohta, sealhulgas allpool nimetatud andmed tema ärisidemete kohta. Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele. Enne, kui nõukogu esitab üldkoosolekule valimiseks audiitori kandidaadi, küsib nõukogu audiitori kandidaadilt ülevaate selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt emitendi ja tema juhtorganite vahel. Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muu hulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti

avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab. Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid.

Ühing järgib antud soovitusi.

AS Deloitte Audit Eesti valiti ettevõtte audiitoriks 2017. majandusaastal Ühingu 24. mai 2017 aktsionäride korralisel üldkoosolekul. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest 2017. majandusaastal on 45 700 eurot (ilma käibemaksuta).

2017. majandusaastal osutas AS Deloitte Audit Eesti Ühingu lisaks audiitorteenusele ka tõlkimis- ja nõustamisteenuseid – kokku summas 5 380 eurot (ilma käibemaksuta).

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepitakse eelkõige kokku audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Emitent ei sõlmi lepingut, mille kohaselt auditeerimise eest makstava tasu avaldamine on lepingu rikkumine. Lepingu alusel kohustub audiitor teatama nõukogu esimehele viivitamata igasugusest ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele, mis ilmneb auditeerimise käigus, välja arvatud juhul, kui selline oht kõrvaldatakse viivitamata. Lepingu alusel kohustub audiitor viivitamata teatama nõukogule talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist. Audiitoriga sõlmitav leping ei tohi seada audiitorile mingil moel takistusi emitendi tegevuse hindamisel. Ühing järgib antud soovitusi.

- 6.2.3. Audiitorite rotatsiooni korraldamisel lähtub emitent Finantsinspektsiooni 24. septembri 2003. a juhendist "Riikliku finantsjärelevalve teatud subjektide audiitorite rotatsioon".

Alates Ühingu aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib Ühing antud soovitusi.

- 6.2.4. Lepingu alusel kohustub audiitor avaldama nõukogule ja üldkoosolekule temale tavapärase auditi teostamise käigus teatavaks saanud asjaolud, mis osutavad Hea Ühingujuhtimise Tava mittejärgimisele juhatuse või nõukogu poolt. Nende asjaolude kohta koostab audiitor märgukirja, mis esitatakse emitendile koos audiitori järeldusotsusega. Audiitor ei kajasta märgukirjas asjaolusid, mida juhatus on Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitanud.

Ühing järgib antud soovitusi. Juhtivaudiitor osales Ühingu 2017.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul, et võimaldada aktsionäridel küsida küsimusi auditi tulemuste kohta.

- 6.2.5. Üldkoosolek, nõukogu ja juhatus võimaldavad audiitoril viia auditeerimine läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

Ühingu raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

- 6.2.6. Auditeerimise järelduste tutvustamisel nõukogule esitab audiitor muu hulgas:

- ülevaate auditeerimise käigust, koostööst sisekontrolli töötajate ja juhatusega, samuti olulistest teemadest, mida juhatusega arutati, ning ettepanekutest, mida juhatuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse ei võtnud;
 - ülevaate audiitori sõltumatusel ja huvide konfliktide puudumisest auditeerimise jooksul;
 - analüüsi muutustest omakapitalis ja asjaoludest, mida ei ole kajastatud avalikustatavas aruandes, kuid mis on olulise tähtsusega emitendi finantsseisukorrast ja -tulemusest arusaamiseks;
 - enda arvamuse ühekordsete kirjete, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestus-põhimõtte ja selle mõju kohta;
 - enda arvamuse tehtud finantsprognoside ja eelarve kvaliteedi kohta.
- Audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamuse nõukogule kirjalikult.
- Ühing järgib antud soovitusi.

7. PERSONALIPOLIITIKA

- 7.1. Ettevõtte personalipoliitika eesmärgiks on tagada ettevõtte strateegiliste eesmärkide elluviimine kõikide töötajate poolt ning saavutada hinnatud tööandja maine. Ettevõtte kasutab nii ettevõttesiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse, kuid vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba ettevõttes töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, kontserni infovahetuse ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad õppivat organisatsiooni eesmärgiga jääda konkurentsivõimeliseks tööandjaks. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

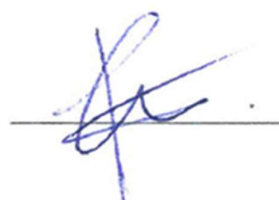
8. DIVIDENDIPOLIITIKA

- 8.1. Ettevõtte on ajalooliselt rahastanud oma tegevust peamiselt oma jaotamata kasumi arvelt. Seega on dividendimaksud olnud minevikus piiratud. 1998. aasta eest maksti dividende summas 345 123 eurot ja 2004. aasta eest maksti dividende summas 2 039 501 eurot. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamise ja maksmine ning nende suurus sõltuvad ettevõtte tegevustulemustest, finantsseisundist, rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ja muudest asjaoludest, mida juhtkond peab dividendi väljamakse ettepaneku tegemise ajal asjakohaseks. Nõukogul on õigus muuta juhtkonna vastavat ettepanekut ja lõpliku dividendide väljamaksmise ettepaneku kinnitab aktsionäride üldkoosolek.
20. detsembril 2017 otsustas Ühingu aktsionäride erakorraline koosolek jaotada dividendidena eelnevate perioodide puhaskasumist aktsionäridele 850 319,31 eurot (0,015 eurot aktsia kohta X 56 687 954 aktsiat). Dividendid maksti aktsionäridele 15. jaanuaril 2018. Lisaks, avaldas Ühing 17. jaanuaril 2018 börsiteatena positiivse kasumihoiatuse 2018. aastaks.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
Juhatuse esimees



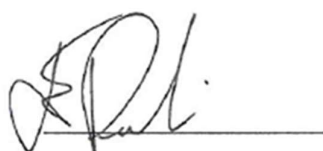
18. aprill 2018

Allan Remmelkoor
Tegevjuht
Juhatuse liige



18. aprill 2018

Edoardo Preatoni
Juhatuse liige



18. aprill 2018

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	10 317	5 382
Lühiajalised nõuded	9	4 888	4 475
Varud	10	38 024	14 144
Käibevara kokku		53 229	24 001
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		37	42
Materiaalne põhivara	11	7 435	18 336
Kinnisvarainvesteeringud	12	114 140	99 660
Immateriaalne põhivara		317	275
Põhivara kokku		121 929	118 313
VARAD KOKKU		175 158	142 314
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	6 738	8 261
Ostjate ettemaksud		7 224	2 226
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	10 091	8 502
Maksudkohustused		132	547
Lühiajalised eraldised		170	5
Lühiajalised kohustused kokku		24 355	19 541
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	62 527	38 040
Pikaajalised võlad tarnijatele		3 437	804
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	26	2 058	3 360
Pikaajalised eraldised		99	365
Pikaajalised kohustused kokku		68 121	42 569
KOHUSTUSED KOKKU		92 476	62 110
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	19	11 338	10 854
Ülekurss	19	5 661	1 816
Kohustuslik reservkapital	19	1 082	1 082
Ümberhindluse reserv	19	3 256	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		60 369	59 104
Aruandeperioodi puhaskahjum		-419	-3 913
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		81 287	78 405
Mittekontrolliv osalus	20	1 395	1 799
OMAKAPITAL KOKKU		82 682	80 204
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		175 158	142 314

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2017	2016
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	21	12 077	17 610
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	22	-7 516	-12 688
Brutokasum		4 561	4 922
Turustuskulud	23	-822	-445
Üldhalduskulud	23	-5 256	-5 131
Muud äritulud	24	4 114	183
sh kasum õiglase väärtuse hindamise muutusest	12	530	0
Muud äritulud	24	-800	-697
sh kahjum õiglase väärtuse hindamise muutusest	12	0	-599
Ärikasum/ -kahjum		1 797	-1 168
Finantstulud	25	6	12
Finantskulud	25	-3 352	-3 326
Kahjum enne maksustamist		-1 549	-4 482
Tulumaks	26	596	-163
Aruandeperioodi kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-953	-4 645
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD			
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	27	435	620
Aruandeperioodi kahjum jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest		-518	-4 025
Aruandeperioodi puhaskahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		-419	-3 913
Mittekontrolliv osalus		-99	-112
Tulumaksujärgne muu koondkasum			
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruanandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		-4	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		-522	-4 025
Aruandeperioodi koondkahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		-423	-3 913
Mittekontrolliv osalus		-99	-112
Kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	28	-0,01	-0,07
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	28	-0,01	-0,07
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	28	-0,02	-0,08
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	28	-0,02	-0,08

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2017	2016
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi puhaskahjum		-518	-4 025
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		455	695
Kasum/kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	11	-3 045	-4
Põhivara väärtuse muutus		-26	30
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	-530	599
Kahjum tütarettevõtete osade müügist	24	346	0
Finantstulud ja -kulud	25	3 460	3 499
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus		-557	-107
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		12 967	409
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		-408	-2 862
Muutus varudes	10	-23 880	-1 707
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		6 556	4 185
Muutus eraldistes		-101	-64
Põhitegevuse rahavood kokku		-5 281	648
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	11	-281	-1 206
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-52	-2
Laekunud põhivara müügist	11	6 651	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-24 772	-8 552
Laekunud tütarettevõtete müügist	7	6 357	0
Müüdnud tütarettevõtete raha ja pangakontode saldod	7	-108	0
Laekunud intressid		6	13
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-12 199	-9 740
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktiivkapitali suurendamine	19	4 328	0
Vähemusosalusega seotud netomuutus	7,20	-480	276
Laekumised võlakirjade eest	18	1 446	12 637
Vahetusvõlakirjade lunastamine	18	-773	-123
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	18	0	-1 000
Saadud laenud		28 260	2 961
Saadud laenude tagasimaksed		-7 048	-3 310
Makstud intressid		-3 318	-3 359
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		22 415	8 082
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 935	-1 010
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	5 382	6 392
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	10 317	5 382

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnisvara ümber- hindluse- reserv	Jaotamata kasum	Em- ettevõtte aktsionäride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1.01.2016	10 841	1 669	1 082	9 462	58 743	81 797	1 635	83 432
Aktsiakapitali suurendamine	13	147	0	0	0	160	0	160
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	361	361	276	637
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-3 913	-3 913	-112	-4 025
31.12.2016	10 854	1 816	1 082	9 462	55 191	78 405	1 799	80 204
Aktsiakapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329	0	4 329
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-850	-850	0	-850
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	-174	-174	-305	-479
Ümberhindluse reservi muutus	0	0	0	-6 202	6 202	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-4	-419	-423	-99	-522
31.12.2017	11 338	5 661	1 082	3 256	59 950	81 287	1 395	82 682

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisan 7 ja lisan 20. Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisan 19.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi Emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos Grupp või Ettevõtte) 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 18. aprillil 2018.

Eesti Vabariigi äriregistri kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud konsolideeritud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ning nõuda uue konsolideeritud majandusaasta aruande koostamist.

AS Pro Kapital Grupp on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts ja tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal.

Alates 23. novembrist 2012 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis. 8. juulil 2015 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2017	31.12.2016
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	46,99%	52,57%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	12,24%	12,89%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	11,07%	11,05%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	10,07%	2,04%

Konsolideeritud majandusaasta aruande sissejuhatuses on välja toodud Ettevõtte registreeritud aadress. Ettevõtte ja tema tütarettevõtete (Grupp) peamised tegevusvaldkonnad on välja toodud lisa 5.

Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

2.1 IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2017. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleval aruandeperioodil kehtivad uued standardid ja standardite muudatused ning nende tõlgendused

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt avalikustatud ja Euroopa Liidus vastu võetud kehtivate standardite muudatused, mis kehtivad käesoleval aruandeperioodil, on järgmised:

- **Muudatused IAS 7 „Rahavoogude aruanne“** - Avalikustamise algatus vastu võetud Euroopa Liidus 6. november 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või pärast seda),
- **Muudatused IAS 12 „Tulumaks“** – Edasilükkunud tulumaks: varade kajastamine realiseerimata kahjumist, vastu võetud Euroopa Liidus 6. november 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või pärast seda),
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS-ide täiendused (2014-2016)“** on seotud IFRS-i (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 7. veebruar 2018 (muudetud IFRS 12 rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Nende muudatuste rakendamine kehtinud standarditele ei ole toonud kaasa olulisi muudatusi Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtetes.

IASB poolt avaldatud standardid ja tõlgendused, mis on Euroopa Liidus vastu võetud, kuid mida veel ei rakendata

Käesolevate konsolideeritud finantsaruannete kinnitamise kuupäeva seisuga on Euroopa Liit võtnud vastu järgnevad standardite parandused ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“**, vastu võetud Euroopa Liidus 22. novembril 2016 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),

IFRS 9 “Finantsinstrumendid” asendab IAS 39 “Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine”. IFRS 9 sisaldab nõudeid kajastamisele ja mõõtmisele, vara väärtuse languse kajastamist, instrumentide kajastamise lõpetamist ja riskimaandamise arvestust.

Kajastamine ja mõõtmine – IFRS 9 kehtestab uue lähenemise finantsvarade klassifitseerimiseks, mida juhivad lepinguliste rahavoogude tingimused ja ärimudel, mis määrab millisel eesmärgil ettevõtte finantsvara hoiab. Antud printsiibipõhine lähenemine asendab olemasoleva IAS 39 reeglipõhise lähenemise. Uus mudel toob kaasa ka vara väärtuse languse mudeli, mida rakendatakse kõikidele finantsinstrumentidele. Muudatused erinevate finantsvarade mõõtmises ei oma eeldatavalt mõju nende jääkväärtusele arvestuspõhimõtte esialgsel rakendamisel.

Vara väärtuse langus – IFRS 9 kehtestab uue eeldatava krediidikahjumi mudeli, mis nõuab õigeaegsemat oodatava krediidikahjumi kajastamist. Täpsemalt, uus standard nõuab ettevõttelt oodatava krediidikahjumi kajastamist kohe, kui finantsinstrument on algselt arvele võetud ja õigeaegsemalt eluea jooksul oodatavat krediidikahjumi kajastamist. Juhtkond on hinnanud Grupis kehtivaid vara väärtuse languse printsiipe finantsvaradele ja leidis, et olulist mõju ei ole, mis võiks tekitada vajaduse korrigeerida raamatupidamise aruannet.

Riskimaandamise arvestus – IFRS 9 kehtestab olulises osas muudetud riskimaandamisarvestus mudeli, koos täiendavate avalikustamise nõuetega ettevõtte riskijuhtimise kohta. Uus mudel sisaldab olulist muudatust riskimaandamise arvestuses, mis võimaldab siduda raamatupidamisarvestuse paremini riskijuhtimisega. Kuna Grupp ei kasuta riskimaandamise instrumente, ei oma muudatused eeldatavalt mõju raamatupidamise aruandele.

Enda krediit – IFRS 9 eemaldab kõikumise kasumiaruandes, mis oli põhjustatud õiglasest väärtuses kajastatud kohustuste krediidiriskist. Raamatupidamislikult tähendab see, et tulu mis on tekkinud ettevõtte krediidiriski halvenemisest, ei kajastata enam läbi kasumiaruande. Antud muudatus ei oma eeldatavat mõju Grupi raamatupidamise aruandele.

- **IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** ja IFRS 15 tulevad muudatused „IFRS jõustumiskuupäev“, vastu võetud Euroopa Liidus 22. september 2016 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),

IFRS 15 selgitab millises summas ja millal tuleb kajastada müügitulu, samuti nõudeid kasuliku ja olulise informatsiooni avalikustamise kohta raamatupidamise aruande kasutajatele. Uus standard asendab IAS 18 “Müügitulu”, IAS 11 “Ehituslepingud” ja mitmeid muid müügituluga seonduvaid juhendeid. Standardi rakendamine on kohustuslik ja ta rakendub peaaegu kõikidele kliendilepingutele, v.a rendid, finantsinstrumendid ja kindlustuslepingud. Uue põhiprintsiibi järgi

tuleb müügitulu kajastada kui kaubad või teenused antakse kliendile üle ning tehinguhinnas, mida ettevõtte loodab saada kaupade või teenuste üle andmise eest. Uus standard toob kaasa ka suuremad avalikustamise nõuded müügitulu kohta, pakub juhiseid tehingutele mida ei ole eelnevalt kõikehõlmavalt käsitletud (näiteks müügitulu teenuste osutamisest ja lepingute muudatused) ja täiendab juhiseid mitme-elementilistes kokkulepetes.

Grupi juhtkond on analüüsinud muudatustest tulenevat võimalikku mõju, kuid ei ole tuvastanud olulist mõju Grupi finantsaruannetele kuna ei tegutseta tegevusvaldkondades, mida muudatused võiksid suuremal määral mõjutada. 2018. aasta lõpuks muutub olukord kuna avatakse uus ja suur kaubanduskeskus. Tänapäevase seisuga ei ole selle mõju veel teada.

- **IFRS 16 „Rendid“**, vastu võetud Euroopa Liidus 30. oktoober 2017 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda),

IFRS 16 alusel kajastab rentnik renditud vara finantspositsiooni aruandes kasutamiseõiguse varana ja rendikohustusena. Kasutamiseõiguse varale rakendatakse sarnaseid põhimõtteid nagu muule materiaalsele varale ja arvestatakse amortisatsiooni. Rendikohustus võetakse algsest arvele kogu rendiperioodi rendimaksete nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäärana rendi sisemist intressimäära kui see on lihtsasti leitav. Kui intressimäär ei ole lihtsasti leitav, siis võib rentnik kasutada alternatiivset laenuintressimäära. Sarnaselt varasemale kehtinud standardile (IAS 17) peab rendileandja jätkuvalt klassifitseerima rendilepingud kasutus- ja kapitalirendiks. Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud juhtudel liigitatakse rendilepingud kasutusrendiks. Kapitalirendi korral jaotab rendileandja finantstulu rendiperioodi jooksul, kasutades intressimäära, mis oleks igal perioodil kogu rendiperioodi jooksul netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt või kasutades muud süstemaatilist meetodit, kui see peegeldab paremini varast tulenevate hüvede vähenemist ajas.

Grupp ei ole analüüsinud IFRS 16 täielikku mõju, kuid on hinnanud selle potentsiaalset mõju ebaoluliseks tulenevalt järgnevast:

- a) Grupil on üksikud rendilepingud, milles ta on rentnik ja mis on peamiselt seotud sõiduautode rentimisega ja
- b) IFRS 16 jätkab olulises osas rendileandja arvestuspõhimõtteid, mis kehtisid IAS-is 17.

Grupp on otsustanud rakendada IFRS 9, IFRS 15 ja IFRS 16 mitte varasemalt kui nende jõustumise kuupäevast. Plaanitakse kasutada tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2017. aastal).

- IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ – aktsiapõhiste maksete klassifitseerimine ja mõõtmine, vastu võetud Euroopa Liidus 27. veebruar 2018 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),
- IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ – IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ kohaldamine, vastu võetud Euroopa Liidus 3. november 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda või kuni IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ rakendatakse esmakordselt),
- Muudatused IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“ – täpsustab IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“, vastu võetud Euroopa Liidus 31. oktoober 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),
- Muudatused IFRS 1 ja IAS 28 seose „IFRS-ide täiendused (2014-2016)“ on seotud IFRS-I (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 7. veebruar 2018 (muudetud IFRS 1 ja IAS 28 rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Grupp on otsustanud mitte rakendada neid uusi standardeid ja muudatusi enne rakendumise kuupäevast. Grupp eeldab, et nende uute standardite ja muudatuste mõju Grupi finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

IASB poolt välja antud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud

Euroopa Liidus vastu võetud IFRS standardid ei erine käesoleval hetkel oluliselt Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board, IASB) poolt rakendatud standarditest, välja arvatud järgnevad standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida Euroopa Liit ei ole heaks kiitnud (rakendamise kuupäev kehtib IFRS-le tervikuna):

- IFRS 14 „Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine“ (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda) - Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard,
- IFRS 17 „Kindlustuslepingud“ (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või pärast seda),
- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ – ettemaksed: negatiivse omadusega hüvitised (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda),
- Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“ – varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühissettevõtte vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal),

- **Muudatused IAS 19 „Hüvitised töötajatele“** – kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. veebruaril 2019 või pärast seda),
- **Muudatused IAS 28 “Investeeringud sidus- ja ühissetevõtetesse”** – Pikajaline osalus sidus- ja ühissetevõtetes (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2019),
- **Muudatused IAS 40 “Kinnisvarainvesteeringud”** – vara klassifitseerimine finantsinvesteeringuks (rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele),
- **Mitmesuguste standardite muudatused “IFRS-ide täiendused (2015-2017)”** on seotud IFRS-i (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele),
- **IFRIC 22 “Välisvaluutatehingud ja ettemakstud tulu”** (rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele),
- **IFRIC 23 “Maksuriskide kajastamine”** (rakendub 1. jaanuaril 2019 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Grupp eeldab, et nende uute standardite, muudatuste ja tõlgenduste mõju Grupi finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

Finantsvarade ja –kohustuste portfelli riskimaandamise arvestust, mille põhimõtted ei ole Euroopa Liidu poolt vastu võetud, jäävad endiselt reguleerimata.

Grupi hinnangul ei oma finantsvarade ja –kohustuste portfelli riskimaandamise arvestus **IAS 39 “Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine”** alusel finantsaruannetele olulist mõju, kui seda kohaldataks bilansipäeval.

Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, ja vastavuses Eesti raamatupidamise seadusega.

3.2 Koostamise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, va teatud materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteeringud ja finantsinstrumendid, mis on ümber hinnatud või kajastatud õiglasel väärtuses, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtte ning tema poolt kontrollitavate ettevõtete (tütaretevõtted) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui Emaettevõtte:

- omab mõju investeerimisobjekti üle;
- on mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvatest tuludest;
- omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.

Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülal nimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused hindab Emaettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütaretevõtte konsolideerimine algab kui Emaettevõtte omandab kontrolli tütaretevõtte üle ja lõpeb kui Emaettevõtte kaotab kontrolli tütaretevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütaretevõtete tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütaretevõtete koondkasum jaotatakse Emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütaretevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte eraldiseisvas finantsaruandes soetusmaksumuses. Vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust vara väärtuse languse osas.

Grupi osaluste muutused olemasolevates tütarettevõtetes

Grupi osaluste muutusi tütarettevõtete omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Grupile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhete suurusest. Muutused mittekontrolliva osaluse suuruses ja makstud või saadud summade õiglase väärtuste vahel kuuluvad Ettevõtte omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.

Kui Grupp minetab kontrolli tütarettevõtte üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarettevõtte varade (sh firmaväärtus) ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarettevõtte varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglases väärtuses ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks Grupp vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRS-ides ettenähtud korras). Kontrolli minetamise hetkel endisesse tütarettevõttesse allesjäänud investeeringu õiglase väärtus loetakse esmaseks arvele võtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtte või ühisettevõtte soetusmaksumuseks.

3.4 Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglases väärtuses, mis leitakse soetushetke saadud varade ja kohustuste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglases väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Omandamise kuupäeval võetakse tuvastatud varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses, välja arvatud:

- edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustused, ning varad või kohustused, mis on seotud omandatava töötajate hüvitiste kokkulepetega, mis kajastatakse ja mõõdetakse kooskõlas vastavalt IAS-iga 12 ja IAS-iga 19;

- kohustused ja omakapitali instrumendid, mis on seotud omandava aktsiapõhise maksetena antava hüvede asendamisega omandaja aktsiapõhise maksetena antavate hüvedega ja mida mõõdetakse kooskõlas IFRS-iga 2 *Aktsiapõhine makse* omandamise kuupäeval; ja
- põhivarad (või lõpetatavad grupid), mis on liigitatud müügiks hoitavaks vastavalt IFRS-ile 5 *Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad*, mida mõõdetakse kooskõlas selle standardiga.

Väärtust, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrolliva osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatava omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse kohekselt kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglasest väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasest väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustusega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetkel õiglasest väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglasest väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatusi, kajastatakse tagasiulatuvalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglasest väärtuses kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad* tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus tekib ositi, hinnatakse Grupi varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui Grupp omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasest väärtusesse ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad,

mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puudivas osas üles eraldis. Selline eraldis korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülalpool). Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustus, et olla vastavuses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustuste väärtusi.

3.5 Firmaväärtus

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses (vt punkt 3.4 ülalpool), millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel igale Grupi raha teenivale üksusele (või raha teenivate üksuste gruppidele), mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest.

Raha teeniva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil või sagedamini, kui esineb märke, et üksuse väärtus võib olla langenud. Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui jääkmaksumus, hinnatakse esmajärjekorras alla iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõikide üksusesse kuuluvate varade jääkmaksumused. Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumiaruandes. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumiaruandesse.

3.6 Välisvaluutad

Grupi ettevõtete konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele. Mitte-monetaarsed õiglaselt väärtuses kajastatavad bilansikirjed arvutatakse ümber nende väärtuse määramise ajal kehtinud kursside alusel. Soetusmaksumuses kajastatavaid mitte-monetaarseid bilansikirjeid valuutakursi muutuste suhtes ümber ei arvutata.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna, välja arvatud:

- välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenu intressikulu korrigeerimisena;
- kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutelt; ja
- kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustustelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustuse arveldamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

Konsolideerimisel arvutatakse Grupi välismaiste äriüksuste varad ja kohustused ümber eurodesse aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Juhul, kui vaadeldaval perioodil esineb valuutakursside suuri kõikumisi, kasutatakse tehingupäevadel kehtinud valuutakursse. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja –kahjumi on kajastatud muus koondkasumis ja omakapitalis (omistatakse vastavalt vajadusele mitte-kontrollivatele osalustele).

Välismaise äriüksuse võõrandamisel (ehk Grupi kogu osaluse võõrandamisel välismaises äriüksuses või võõrandamisel, millega kaasneb välismaist äriüksust sisaldava tütarettevõtte üle kontrolli kaotamine) klassifitseeritakse selle üksusega seotud omakapitalis kajastatud kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

Samuti juhul kui välismaise äritegevus asukohariigis võetakse arvestusvaluutana kasutusele euro, klassifitseeritakse selle asukohaga seotud omakapitalis kajastatud proportsionaalne kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

Lisaks sellele omistatakse tütarettevõtte osalisel võõrandamisel, mille käigus Grupp tütarettevõtte üle kontrolli ei kaota, valuutakursi vahede kumulatiivse summa proportsionaalne osa ümber mittekontrollivatele osalustele ning seda ei kajastata kasumiaruandes. Mis tahes muul osalisel võõrandamisel klassifitseeritakse valuutakursivahede kumulatiivse summa proportsionaalne osa ümber kasumiaruandesse.

Välismaise ettevõtte soetamisel tekkinud varade ja kohustuste õiglaste väärtuste muutusi käsitletakse välismaise ettevõtte varade ning kohustustena ning need konverteeritakse aruandeperioodi lõpu kuupäeva kursiga. Tekkinud kursivahed kajastatakse muus koondkasumis ja omakapitalis.

3.7 Raha ja rahavood

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

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi puhaskasumit (-kahjumit) korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

3.8 Varud

Varud on hinnatud lähtudes vähimväärtuse meetodist ja neto realiseerimisväärtusest. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetset iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Neto realiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud varude lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

Kinnisvaraobjektid, mis on kajastatud varude all, klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks juhul, kui nimetatud vara ei vasta enam varude definitsioonile ja on toimunud vara kasutusotstarbe muutus, mille tulemusena hoitakse seda peamiselt väärtuse tõusu eesmärgil.

3.9 Materiaalne põhivara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi tuleb teha piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Maa ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumulieerunult omakapitalis välja arvatud ulatuses, mis selline ümberhindlus väljendab varem kajastatud allahindluse tühistamist, mis puhul kajastatakse ümberhindluse suurenemine kasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

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

Maad ei amortiseerita.

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

Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara (välja arvatud maa) soetusmaksumus või hinnanguline väärtus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarset amortisatsioonimeetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimeetod vaadatakse üle vähemalt kord iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- kasutusel olevad ehitised 2-5% aastas;
- masinad ja seadmed 8-20% aastas;
- muu inventar 20-50% aastas.

3.10 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil sõlmitakse ehitusleping arenduseks, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasel väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

3.11 Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke, kasutusõigusi ja firmaväärtust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatult elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatult elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Äriühenduse käigus omandatud immateriaalne vara, mida kajastatakse firmaväärtusest eraldi, võetakse esialgselt arvele omandamise kuupäeval määratud õiglasel väärtuses (mida käsitletakse nende varade soetusmaksumusena). Edaspidi kajastatakse äriühenduse käigus omandatud immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra, sarnaselt eraldi omandatud immateriaalsele põhivarale.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Immateriaalne põhivara kajastamine lõpetakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

3.12 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab Ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb Grupp kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste grupile, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, kontrollib Ettevõtte piiramatu elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisenä (vaata punkt 3.9 ülalpool).

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust, mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisenä, välja arvatud ümberhindluse meetodil kajastatud varad, mille puhul näidatakse seda ümberhindluse suurenemisenä (vaata punkt 3.9 üleval).

3.13 Investeeringud tütarettevõtetesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütarettevõtetesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses.

3.14 Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustused kajastatakse siis, kui grupi majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarade ja –kohustuste arvele võtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või –kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja –kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatava finantsvara või –kohustusega, kajastatakse kohe kasumiaruandes.

3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, (ii) lunastustähtjani hoitavad investeeringud, (iii) müügivalmis finantsvarad ning (iv) laenu ja nõuded.

Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning see määratakse esmakordsel kajastamisel. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse või nende kajastamine lõpetatakse, kasutades tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärasel tingimustel toimuv ost või müük on finantsvara ost või müük vastavalt lepingule, mille tingimuste kohaselt antakse finantsvara üle ajavahemiku jooksul, mis on tavaliselt kehtestatud õigusaktidega või kujunenud kokkuleppeliselt konkreetsel turul.

Efektiivse intressimäära meetod

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantsvara jääkmaksumusse.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi efektiivse intressimäära alusel, va finantsvarad, mida liigitatakse õiglas väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Õiglas väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse õiglas väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks, kui see on liigitatud kauplemiseesmärgil hoitavaks või esmasel kajastamisel määratletud kui õiglas väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara.

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

- omandatud peamiselt edasimüügi eesmärgil lähitulevikus; või
- määratletud finantsinstrumentide portfelli osa, mida Grupp haldab ühiselt ja mille kohta on tõendeid hiljuti toimunud lühiajalise kasuvõtmise kohta; või
- tuletisinstrument, mis ei ole määratletud ega efektiivne riskimaandamisinstrument.

Finantsvarad, va kauplemise eesmärgil hoitavad finantsvarad, võidakse esmasel kajastamisel määratleda kui õiglas väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, kui:

- see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul esineks; või
- finantsvarade, -kohustuste või nende mõlema rühma juhitakse ja selle tulemuslikkust hinnatakse õiglase väärtuse alusel vastavalt dokumenteeritud riskijuhtimise või investeerimise strateegiale ning informatsiooni rühma koha antakse Grupi siseselt sellel alusel Ettevõtte juhtkonna võtmeisikutele; või
- see on ühest või enamast varjatud tuletisinstrumentidist koosneva segainstrumendi osa ning IAS 39 kohaselt on lubatud segainstrumenti (vara või kohustust) tervikuna kajastada õiglas väärtuses läbi muutustega kasumiaruandes.

Õiglas väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad kajastatakse õiglas väärtuses, mille ümberhindlusel tekkivad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kasumiaruandes kajastatav ümberhindluse kasum või – kahjum sisaldab finantsvaralt teenitud dividende või intresse ning see kajastatakse kasumiaruande real „muud tulud ja kulud“.

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida Grupil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid korrigeeritud

soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on need mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida määratletakse müügivalmis olevateks või mida ei liigitata (a) laenudeks ja nõueteks; (b) lunastustähtajani hoitavateks investeringuteks; või (c) õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks.

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtuses. Müügivalmis finantsvara omakapitali instrumendid, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärset mõõta.

Muutused müügivalmis monetaarsete finantsvarade raamatupidamislikus väärtuses, mis on seotud valuutakursi muutustega (vt allpool), efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeringute ümberhindluse reservis. Investeringu müügi korral või kui investeringu väärtus on kahanenud, siis eelnevalt investeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

Dividendid müügivalmis monetaarsete finantsvaradelt kajastatakse kasumiaruandes, kui Grupil on õigus dividende saada.

Välisvaluutas kajastatud müügivalmis monetaarsete finantsvarade õiglane väärtus määratakse selles välisvaluutas ja arvutatakse ümber aruandeperioodi lõpul kehtinud kursi alusel. Valuutakursside kasumid ja kahjumid, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse monetaarse vara korrigeeritud soetusmaksumuse põhjal. Muud valuutakursside kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis.

Müügivalmis omakapitali instrumendid, millega aktiivsel turul ei kaubelda ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset mõõta, ning finantsinstrumendid, mis on omavahel seotud ning mille arveldamine sõltub sellistest omakapitali instrumentidest, kajastatakse iga aruandeperioodi lõpul soetusmaksumuses, millest on lahutatud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid.

Laenu ja nõuded

Laenu ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mida ei klassifitseerita tuletisinstrumentideks ja mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu ja nõuded (sh nõuded ostjatele ja muud nõuded, pangakontod ja sularaha) kajastatakse nende korrigeeritud soetusmaksumus, kasutades efektiivse intressimäära meetodit miinus väärtuse langusest tingitud allahindlus.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit välja arvatud lühiajalised nõuded, mille puhul on diskonteerimise mõju väheoluline.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal aruandeperioodi lõpu kuupäeval hinnatakse, kas on tõendeid, mis viitavad finantsvarade, mis on muud kui õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võimalikule väärtuse langemisele. Finantsvarade väärtus on langenud, kui väärtuse languse kohta esineb objektiivseid tõendeid, mis on tekkinud ühe või mitme sündmuse tagajärjel pärast vara esmast kajastamist ning mõjutab finantsvara tulevasi hinnangulisi rahavoogusid.

Märkimisväärne või pikemaajaline langus müügivalmis finantsvara omakapitali instrumenti tehtud investeringu õiglasel väärtuses alla soetusmaksumuse, on samuti väärtuse langusele viitav objektiivne tõend. Kõigi ülejäänud finantsvarade väärtuse languse kohta võib objektiivne tõendusmaterjal sisaldada järgmist:

- emitendi või tehingupoole olulised finantsraskused; või
- lepingu rikkumine, nagu intressi- või põhiosamaksete maksmata jätmine või mittetähtaegne tasumine; või
- laenuvõtja pankrot või muu finantsiline ümberkorraldamine muutub tõenäoliseks; või
- finantsvara aktiivse turu kadumine finantsraskuste tõttu.

Teatud finantsvarade kategooriate puhul, nagu näiteks nõuded ostjate vastu, hinnatakse vajadust võimaliku varade allahindluse järele varade grupi baasil, seda isegi juhul, kui need ühte gruppi kuuluvad varad eraldivõetuna oma väärtust kaotanud ei ole. Objektiivne tõend nõuete portfelli väärtuse languse kohta on näiteks Grupi eelnev kogemus seoses nõuete laekumisega, milleks võib olla kas hilinenud – tavapäraselt 180-päevast krediidiperioodi ületanud – maksete suurenenud osakaal, samuti olulised muudatused kas riigi või kohaliku majanduskeskkonna tasemel, mis võivad mõjutada nõuete laekumist.

Korrigeeritud soetusmaksumus kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja

hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse efektiivse intressimääraga.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud sarnaste finantsvarade turuinformatsioonil põhineva tootlusega. Vara väärtuse langust ei muudeta ümber tulevatel perioodidel.

Finantsvara raamatupidamislikku väärtust vähendatakse vara väärtuse langusest tekkinud kahju võrra otse, välja arvatud nõuded ostjate vastu, mille raamatupidamislikku maksumust vähendatakse allahindluse konto kasutamise kaudu. Kui nõuded ostjate vastu hinnatakse lootusetuks, kantakse need allahindluse kontole. Maha kantud summade hilisemad laekumised krediteeritakse allahindluse kontole. Allahindluse konto raamatupidamisliku väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Kui müügivalmiks liigitatud finantsvara väärtus on langenud, klassifitseeritakse eelnevalt muus koondkasumis kajastatud kasumid ja kahjumid ümber kasumiaruandesse aruande perioodis.

Kui järgneval perioodil korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse läbi kasumiaruande sellises ulatuses, et vara väärtuse languse tühistamise päeval ei ületaks investeringu raamatupidamislik väärtus korrigeeritud soetusmaksumust, mis oleks saadud siis, kui vara väärtuse langust poleks kajastatud.

Müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid, mida on eelnevalt kajastatud kasumiaruandes, ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite õiglane väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja akumulereeritakse investeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtpaberite õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik

finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest kolmandale osapoolele. Sellisel juhul, kui Grupp ei kanna üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid ning tal säilib kontroll, jätkab Grupp finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustused. Sellisel juhul, kui Grupp säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved, jätkab Grupp finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse, saadud ja saadaoleva tasu ning kõikide muus koondkasumis ja omakapitalis kajastatud kumulatiivsete kasumite või kahjumite summade vaheline erinevus kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks Grupil säilib optsoon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks) jaotab Grupp finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel nende osade suhtelisele õiglaste väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning enam mittekajastatava osa eest saadud tasu ja sellisele osale omistatud, muus koondkasumis kajastatud, kumulatiivse kasumi või kahjumi summa vahel kajastatakse kasumiaruandes. Muus koondkasumis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jaotatakse edasikajastatava ja enam mittekajastatava osa vahel nende osade suhteliste õiglaste väärtuste alusel.

3.16 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Grupile poolt väljastatud võla- ja omakapitali instrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustused või omakapitali instrumendid vastavalt nende omistatud tähendusele ja finantskohustuse ning omakapitali instrumendi definitsioonile.

Omakapitali instrumendid

Omakapitali instrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste maha arvamist. Väljastatud omakapitali instrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitali instrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitali instrumentide ostult, müügit, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Liitinstrumendid

Ettevõtte poolt emiteeritud liitinstrumentide osad (vahetusvõlakirjad) on klassifitseeritud eraldi finantskohustuste ja omakapitalina, vastavalt nende lepinguliste kokkulepete olemusele ning finantskohustuse ja omakapitali instrumentide definitsioonidele. vahetusiõigus, mis viiakse läbi kindla rahasumma või muude finantsvarade vahetamisena kindla arvu Ettevõtte omakapitali instrumentide vastu, on omakapitali instrument. Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirju, mida on võlakirja hoidja soovil võimalik vahetada aktsiate vastu. Ettevõtte on sellised vahetusvõlakirjad kajastanud finantskohustusena.

Emiteerimise päeval hinnatakse kohustusekomponendi õiglast väärtust, kasutades sarnaste mitte-konverteeritavate instrumentide turul kehtivaid intressimäärasid. See summa kajastatakse kohustusena korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, kuni võlakirja konversiooni või instrumendi aegumistähtjani. vahetusvõlakirjade emiteerimisega seotud tehingukulud kajastatakse kohustuse raamatupidamisliku maksumuse hulgas ning amortiseeritakse vahetusvõlakirja kehtivusaja jooksul kasutades efektiivse intressimäära meetodit. vahetusvõlakirjade aruandeperioodi intressikulu kajastatakse kasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Finantskohustused

Finantskohustused liigitatakse kas „finantskohustused õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande” või „muud finantskohustused”. Kõik Ettevõtte finantskohustused kuuluvad kategooriasse “muud finantskohustused”.

Muud finantskohustused

Muud finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksamisele kuuluvas summas.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantskohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahalised laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid ja allahindlusi)

finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantskohustuse jääkmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui Ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

3.17 Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Grupil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtusena.

3.18 Tingimuslikud kohustused

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

3.19 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse Emaettevõtte kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus

peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sisse makstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

3.20 Tulude kajastamine

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslikke allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Müügitulu

Grupi müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute alusel võõrandatud kinnisvara müügihinnas ning tulud kinnisvara rendist, kinnisvaraarendusega seotud haldusteenustest ja hotellide opereerimise teenustest.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav.

Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud punktis 3.22.

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud Gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevusega.

Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et on tõenäoline, et Grupp saab tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärset mõõta).

Intressitulu finantsvaralt kajastatakse hetkel, kui on tõenäoline, et Grupp saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärset mõõta. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava efektiivse intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksusega esialgsel arvele võtmisel.

3.21 Kulud

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Müüdnud toodete ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdnud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud on samuti kajastatud kasumiaruande real "Müüdnud kaupade ja teenuste kulu".

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, agentuuride tasu ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud Gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevusega.

Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

3.22 Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud liigitatakse kasutusrendiks.

Grupp rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud varad võetakse algselt arvele rendiperioodi alguses määratud rendivarade õiglasel väärtusel või rendimaksete miinimumsumma

nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Renditud varale vastav kohustus võetakse konsolideeritud finantspositsiooni aruandes arvele kui kapitalirendikohustus.

Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kapitalirendikohustuse jääkväärtuse vähendamiseks nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui neid on võimalik otseselt jagada neile vastavatele varadele. Sellisel juhul kapitaliseeritakse need vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele laenukulude osas. Tingimuslikku renti kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini kasutaja saadud hüvede ajalist jaotumist. Tingimuslikku renti kasutusrendi tingimustel kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Juhul kui rendilepingu jõustamiseks on saadud stiimuleid, tuleb sellised stiimulid kajastada kui kohustus. Stiimulite kogumaksumust kajastatakse rendikulude lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline aluse ei kajasta renditava vara kasutamisest saadava rentnikukasu ajalist jaotumist paremini.

Grupp rendileandjana

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kapitalirendinõudena rendileandja netoinvesteeringu summas. Finantstulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal perioodil kogu rendiperioodi jooksul netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

3.23 Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt.

Tuleneval eeltoodud maksustamise põhimõtetest ei ole mõistel “varade ja kohustuste maksubaas” majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustust ei saa IAS 12 Tulumaks tähenduses tekkida. Finantspositsiooni aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis kaasneks omakapitalis tehtavate väljamaksetega. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumäärale. Edasilükkunud tulumaksukohustus arvestatakse kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara, mis tuleneb peamiselt edasikantavatest maksukahjumitest, kajastatakse finantspositsiooni aruandes ainult juhul, kui on tõenäoline selle realiseerumine läbi maksustatava kasumi tekkimise tulevikus. Vastavalt Grupi tütarettevõtete asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldivõetava ettevõtte finantspositsiooni aruandes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustus tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtivat maksumäära.

3.24 Segmendiaruandlus

IFRS 8 Tegevussegmentid kehtestab segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtte poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Peamiseks segmenteerimise aluseks on riigipõhisus. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Peamine kriteerium tegevussegmentide jälgimiseks on järgmine: grupivälist müügitulu, näitajat EBIT, teenitud puhaskasumit ja koguvarasid.

3.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtte juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul ning mis on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevate majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused

Vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustuste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ja kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevasi perioode.

4.1 Olulised hinnangud rakendatavates arvestuspõhimõtetes

Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades Grupi arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideerud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile. Olulisimad hinnangud on allpool välja toodud punktis 4.2.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 10, 11 ja 12). Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärgiks on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Strateegia ülevaatamisel võtab Grupp arvesse järgmisi asjaolusid, millel oli määrav tähendus osa varade ümberklassifitseerimisel:

- viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Grupil puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt eeloleva viie aasta jooksul;
- varade osas puudub tegevuskava nende müümiseks lähitulevikus;
- varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse tõusu eesmärgil;
- keskmine Grupi tegevussükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enam aasta perspektiivile.

Materiaalse põhivarana võetakse arvele kinnisvaraobjektid, mida plaanitakse kasutada teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele (vt lisa 9).

Grupil võib olla nõudeid, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Grupi juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline.

4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtte tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisas 9, 10, 11 ja 12 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupi arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude neto realiseerimisväärtust, kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni.

Kinnisvaraobjektid, mis on ostetud ja rendatud müügiks, kajastatakse finantsseisundi aruandes varudena. Selliste varade väärtuse hindamisel võtab juhtkond arvesse bilansipäeva lähedal turul sama tüüpi varadega teostatud müügitehinguid. Väärtuse hindamisel kasutati ka kinnisvaraspetsialistide poolt teostatud hinnanguid. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad varudena kajastatud kinnisvaraobjektide raamatupidamislikest väärtustest, hinnati varad alla nende neto realiseerimisväärtuseni. Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Grupp atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid ning vajadusel ka sõltumatute atesteeritud hindajate



ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit, sõltuvalt sellest, milline on asjaolusid arvestades kõige asjakohasem.

Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Grupi juhtkond hindab iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui on ilmnunud selliseid märke, siis leitakse põhivara kaetav väärtus. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus, mis on suurem kahest järgmisest näitajast – vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusest ja õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused).

Materiaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivara objektide kasulike eluigade hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane. Juhtkonna hinnangul on hoonete kasulikuks elueaks 20 kuni 50 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 5 kuni 12,5 aastat olenevalt kasutusotstarbest ning muu inventari puhul 2 kuni 5 aasta.

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Grupi struktuur on leitav ka tegevusaruandes.

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2017	31.12.2016	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti	Vt lisa 1		Valdusettevõtte, emettevõtte
AS Pro Kapital Grupp otseses omanduses:				
AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ Ilmarise Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse (eelnevalt AS Pro Halduse)	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat	Eesti	93,35%	91,95%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services OÜ (eelnevalt AS Domina Management)	Eesti	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
AS Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB otseses omanduses:				
PK Invest UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB (eelnevalt Domina Management UAB)	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Invest UAB otseses omanduses:				
Pro Kapital Bonum UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Kliversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA		100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Investhotel SIA	Läti	0,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA (eelnevalt Domina Management SIA)	Läti	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH (eelnevalt Domina Tourismus GmbH)	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine

Alljärgnevalt on esitatud Grupi ettevõtete finantsnäitajad:

tuhandetes eurodes	Soetus-	Soetus-	Müügi-	Puhas-	Netovara	Netovara
	maksumus	maksumus	tulu	kasum/ -		
	31.12.2017	31.12.2016	2017	2017	31.12.2017	31.12.2016
AS Pro Kapital Eesti	17 981	17 981	809	5 891	116 075	110 184
OÜ Ilmarise Kvartal	286	286	136	156	3 137	2 981
AS Tondi Kvartal	4 364	4 364	384	256	23 026	22 770
OÜ Marsi Elu	458	458	4 638	422	895	473
OÜ Pro Halduse	27	27	1 548	24	645	621
AS Tallinna Moekombinaat	13 375	12 895	0	-1 369	20 426	21 795
Hotel Management Services OÜ	N/A	270	1 023	113	N/A	184
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	2 375	2 375	6	-163	1 930	2 093
PK Invest UAB	6 679	6 679	764	865	3 388	2 523
Pro Kapital Bonum UAB	800	800	905	540	1 429	2 489
In Vitam UAB	43	43	145	20	92	72
Pro Kapital Latvia PJSC	10 188	10 188	99	4 727	12 985	8 258
Kliversala SIA	9 819	9 819	169	519	17 234	16 715
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA Nekustamo īpašumu sabiedrība	6 589	6 589	0	-153	976	1 129
Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500	15	-155	621	776
Investhotel SIA	N/A	996	378	-152	N/A	1 894
Hotel Management Services SIA	N/A	797	998	397	N/A	503
OÜ Pro Kapital Germany Holding	971	202	0	0	968	199
Pro Kapital Germany GmbH	25	25	436	-39	2 836	2 872
PK Hotel Management Services GmbH	966	201	3 723	-132	69	-564

25. juulil 2017 sõlmis Ettevõtte lepingu gruppi kuuluvate hotellide PK Ilmarine ja PK Riga müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Eesti segmenti puudutavas osas võõrandati OÜ Hotel Management Services (PK Ilmarine Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustav osalus ning PK Ilmarine Hotel-i kasutuses olnud kinnisvara. PK Ilmarine Hotel müüdi 25. juulil 2017. Tehingu Läti segmenti puudutavas osas sõlmiti leping SIA Hotel Management Services (PK Riga Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ja SIA Investhotel (PK Riga Hotel kinnisvara omav ühing) 100% osakapitalist moodustava osaluse võõrandamiseks. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017.

Lisa 6. Segmendiaruandlus

Järgnevalt on esitatud Grupi ettevõtete konsolideeritud segmendipõhine informatsioon, mis lähtub geograafiliste segmentide lõikes toimuvast grupisisestest aruandlussüsteemist.

Segmendi tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmendiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud.

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, rent, hotelli opereerimine kuni 25. juulini 2017, kinnisvara haldamine), Lätis (kinnisvara müük, rent, hotelli opereerimine kuni 22. augustini 2017, kinnisvara haldamine), Leedu (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine) ja Saksamaal (hotelli opereerimine).

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ette- võte					Saksa- maa	Kokku
		Eesti	Läti	Leedu			
2017							
Käive	0	6 566	189	1 784	3 538	12 077	
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	1 570	1 600	-16	160	3 314	
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	519	11	0	0	530	
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 471	2 552	815	-90	-9	1 797	
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 634	2 125	-434	-239	-164	-3 346	
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu	-6 105	4 677	381	-329	-173	-1 549	
Tulumaks	0	0	617	-21	0	596	
Jätkuvate tegevusvaldkondade kasum (-kahjum)	-6 105	4 677	998	-350	-173	-953	
Lõpetatud tegevusvaldkondade kasum	0	304	131	0	0	435	
Mittekontrolliv osalus	0	-99	0	0	0	-99	
Emettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-6 105	5 080	1 129	-350	-173	-419	
31.12.2017							
Varad	2 768	108 640	37 551	19 171	7 028	175 158	
Kohustused	40 849	35 770	9 628	4 912	1 317	92 476	
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	25	46	12	11	239	333	
Põhivara müük	0	-6 267	-7 562	0	0	-13 829	
Põhivara kulum	-1	-114	-139	-28	-173	-455	

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ette- võtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Kokku
2016						
Käive	0	5 608	102	8 965	2 935	17 610
Muud äritulud ja –kulud (neto)	7	-542	-27	-65	113	-514
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	-501	-25	-73	0	-599
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 307	-1 364	-1 013	3 109	-593	-1 168
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 913	2 439	-254	-473	-113	-3 314
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu	-6 220	1 075	-1 267	2 636	-706	-4 482
Tulumaks	0	0	74	-237	0	-163
Jätkuvate tegevusvaldkondade kasum (-kahjum)	-6 220	1 075	-1 193	2 399	-706	-4 645
Lõpetatud tegevusvaldkondade kasum	0	443	177	0	0	620
Mittekontrolliv osalus	0	-112	0	0	0	-112
Emettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-6 220	1 630	-1 016	2 399	-706	-3 913
31.12.2016						
Varad	919	80 809	35 914	18 060	6 612	142 314
Kohustused	39 165	9 852	9 480	2 532	1 081	62 110
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	75	5	2	1 124	1 206
Põhivara kulum	-2	-154	-217	-38	-284	-695

Lisa 7. Muutused tütaretevõtete osalustes

24. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni ettevõtte AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütaretevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse soetamiseks mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 tuhat eurot, mis moodustavad 1,40% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,35% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

Muutused vähemusosaluses	AS Tallinna Moekombinaat
Vähemusosalus (%) 31.12.2016	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Vähemusosalus (%) 31.12.2017	6,65%
Vähemusosaluse väärtus	
tuhandetes eurodes	
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2016	1 799
Vähemusosaluse tagasiostmise mõju	-305
Aruandeperioodi kahjum	-99
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2017	1 395

25. juulil 2017 sõlmis Ettevõtte lepingu gruppi kuuluvate hotellide PK Ilmarine ja PK Riga müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Eesti segmenti puudutavas osas võõrandati OÜ Hotel Management Services (PK Ilmarine Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustav osalus ning PK Ilmarine Hotel-i kasutuses olnud kinnisvara. PK Ilmarine Hotel müüdi 25. juulil 2017. Tehingu Läti segmenti puudutavas osas sõlmiti leping SIA Hotel Management Services (PK Riga Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ja SIA Investhotel (PK Riga Hotel kinnisvara omav ühing) 100% osakapitalist moodustava osaluse võõrandamiseks. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017.

tuhandetes eurodes	Hotel Management Services OÜ	Hotel Management Services SIA	Investhotel SIA	Kokku
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	6	102	0	108
Lühiajalised nõuded	203	437	50	690
Varud	4	9	0	13
Käibevara kokku	213	548	50	811
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	0	417	2 362	2 779
Materiaalne põhivara	51	27	4 628	4 706
Põhivara kokku	51	444	6 990	7 485
VARAD KOKKU	264	992	7 040	8 296
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	6	0	1 715	1 721
Ostjate ettemaksud	14	25	0	39
Lühiajalised võlad tarnijatele	23	8	378	409
Maksukohustused	13	7	12	32
Lühiajalised eraldised	45	53	51	149
Lühiajalised kohustused kokku	101	93	2 156	2 350
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	5	0	0	5
Pikaajalised kohustused kokku	5	0	0	5
KOHUSTUSED KOKKU	106	93	2 156	2 355
MÜÜDUD NETOVARA	158	899	4 884	5 941
Laekunud raha ja raha ekvivalendid	158	137	6 062	6 357
Mitterahaline laekumine	0	416	620	1 036
KASUM/ KAHJUM MÜÜGIST	0	-346	1 798	1 452

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	34	34
Pangakontod	10 283	5 348
Kokku	10 317	5 382

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast kassas ja rahast pangakontodel aruandeperioodide lõpus. Välisvaluutakontode saldod on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel.

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu	1 315	545
Nõuded seotud osapooltele (lisa 29)	2	11
Muud nõuded	52	27
Viitlaekumised	35	69
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 484	3 823
Kokku	4 888	4 475

Suurim muutus on toimunud nõuetes ostjate vastu, mis on suurenenud 770 tuhande euro võrra. Põhjuseks on detsembrikuus valminud kortermaja Tallinnas ja sellega seoses aasta lõpus suurenenud notariaalselt sõlmitud müügilepingute hulk. Lepingute alusel on müügitulu kajastatud 2017. aastal, kuid osa makseid laekus 2018. aasta alguses.

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud sisaldavad maksude ettemakseid, mis koosnevad peamiselt käibemaksust seoses aktiivse arendustegevusega.

Lisa 10. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Kinnisvara müügiks	4 894	4 956
Lõpetamata kinnisvara	33 062	9 078
Ostetud kaubad müügiks	59	75
Ettemaksed varude eest	9	35
Kokku	38 024	14 144



Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest kõigis kolmes Balti riigis. 2017. aasta alguses sõlmis Leedu tütarettevõtte PK Invest UAB ehituslepingu elamuarenduse teise etapi arendamiseks. Sellega seoses klassifitseeriti Leedu kinnisvarainvesteering ümber varudesse summas 12 890 tuhat eurot (lisa 12).

Varudes on kajastatud Tallinnas Kristiine City elamuarendusi Marsi 6, Marsi 5 ja neli maja Sõjakooli 12 aadressil, kokku mahus 12 789 ruutmeetrit. Ettevõtte plaanib teenida nimetatud elamispindade müügist tulu keskmiselt 1 974 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Keskmiseks netopinna investeerimiskulukuks planeeritakse 1 221 €/m².

Riias Kliversalas aadressil Kugu iela 28 on ehitusjärgus 6 141 ruutmeetrit elamispindasid. Ettevõtte plaanib teenida antud arenduspindade müügist tulu keskmiselt 4 812 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Keskmiseks netopinna investeerimiskulukuks planeeritakse 1 037 €/m².

Vilniuses Šaltinių Namai projektis on ehitusjärgus 12 603 ruutmeetrit elamispindasid ja äripindasid 1 293 ruutmeetrit. Planeeritud ehitusperioodiks on 4 aastat ja keskmiseks netopinna investeerimiskulukuks planeeritakse 1 379 €/m². Ettevõtte plaanib teenida tulu keskmiselt 3 019 €/m² elamispindade ja 2 349 €/m² äripindade müügist koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu.

Varude realiseerimiskuludeks (sh kinnisvara haldamiskulud kuni müügini ja otsesed müügikulud koos komisjonitasudega) peaksid jääma keskmiselt 4,5% tasemele kogu müügi- ja renditulust.

Aasta jooksul kajastati varusid müüdnud kaupade kuluna summas 3 129 tuhat eurot (2016: 8 369 tuhat eurot). 2017. aastal varusid maha ei kantud (2016: varusid maha ei kantud). Varude saldod kajastatakse netoväärtuses ehk neid vähendatakse maha kantud varude võrra. Juhtkonna hinnangu kohaselt müüakse müügis olev kinnisvara täies mahus normaalse äritsükli jooksul pärast aruande perioodi. Kõik varud välja arvatud lõpetamata kinnisvara kogusummas 4 962 tuhat eurot plaanitakse realiseerida üha aasta jooksul ja lõpetamata kinnisvara summas 33 062 tuhat eurot kahe kuni viie aasta jooksul.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Alates 2011. aastast on Ettevõtte maad ja ehitised kajastatud ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse hetkel, millest arvestatakse maha akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kinnistute õiglast väärtust hindavad sõltumatud kinnisvara eksperdid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

31. detsember 2016 moodustasid maa ja ehitised kolm hotellikinnistut (Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis) ning kontoripinnad Tallinnas ja Vilniuses. Grupi seisukohast ei ole hotellide opereerimine ettevõtte põhi tegevusvaldkond, mistõttu otsustati väljuda Tallinna ja Riia hotelliturult. 25. juulil 2017 müüdi Tallinna hotelli kinnisvara ja 22. augustil 2017 Riia hotelli kinnisvara omav ettevõtte. Antud tehinguga teenis Grupp 3 045 tuhat eurot kasumit põhivara müügist. Tallinna hotelli kinnisvara müügist laekus Grupile 6 651 tuhat eurot ning Tallinna ja Riia hotelli opereerimisega seotud tütarettevõtete müügist 6 357 tuhat eurot.

2016. aasta lõpus alustati Saksa hotellis ca 60 toa ja osade üldpindade renoveerimistöodega. Koguinvesteeringu maksumuseks kujunes 1,35 miljonit eurot, millest 1,1 miljonit kulutati 2016. aastal.

31. detsember 2011 seisuga moodustati ümberhindluse muutuse kajastamiseks ümberhindluse reserv (kajastatakse omakapitalis) summas 11 330 tuhat eurot (vaata lisa 19). Saksamaa hotelli kinnistu väärtuse vähenemine kajastati läbi ümberhindlusreservi vähenemise 2014. aastal. Seisuga 31. detsember 2017 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 3 256 tuhat eurot (31. detsember 2016: 9 462 tuhat eurot). Reservi vähenemine 6,2 miljoni euro ulatuses tuleneb kahe hotelli müügist. Reservi väärtus aruandeperioodi lõpus koosneb peamiselt Bad Kreuznach hotelli ja väiksemas osas Vilniuse kontori ümberhindlusreservist. Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

Hotellikinnistud ja kontoripinnad tuhandetes eurodes	Soetusmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pulkvieza Brieza 11, Riia	0	1 592	0	5 364
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	0	3 185	0	5 475
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	3 189	1 963	6 281	5 062
Kontoripinnad	898	926	1 052	1 059
Kokku	4 087	7 666	7 333	16 960

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümberr- hinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
01.01.2016	19 316	1 688	1 205	0	22 209
Lisandumine:					
Soetamine	0	11	77	1 118	1 206
Ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest	750	0	0	0	750
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdid	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-57	0	-70
31.12.2016	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086
Lisandumine:					
Soetamine	1 351	7	27	-1 104	281
Õiglase väärtuse muutus	26	0	0	0	26
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdid	-6 100	0	-9	0	-6 109
Müüdid läbi tütarettevõtte osaluse	-6 076	-804	-835	-5	-7 720
Maha kantud	0	-9	-55	0	-64
31.12.2017	9 267	880	344	9	10 500

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
01.01.2016	2 583	1 429	1 095	0	5 107
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	520	144	55	0	719
Müüdid ja maha kantud:					
Müüdid	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-54	0	-67
31.12.2016	3 103	1 560	1 087	0	5 750
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	327	83	35	0	445
Müüdid ja maha kantud:					
Müüdid	-696	0	-8	0	-704
Müüdid läbi tütarettevõtte osaluse	-800	-791	-771	0	-2 362
Maha kantud	0	-9	-55	0	-64
31.12.2017	1 934	843	288	0	3 065

Jääkväärtus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
31.12.2016	16 963	126	129	1 118	18 336
31.12.2017	7 333	37	56	9	7 435

Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad maa ja ehitised ümberhinnatud väärtuses õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnistuid hindavad sõltumatud ja kvalifitseeritud eksperdid ning väärtuse hindamine põhineb põhiliselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotellide kinnistutel, mida omavad kinnisvara tüdarettevõtted, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotellide võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Grupp annab hindajatele ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavad tulevikunäitajad, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, valdkonna tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtte juhtkond.

Oluliste mittejälgitavate sisendite muutuste tundlikkuse hinnang:

- oodatavate tulude vähenemine madalama täituvuse või madalama tubade tulumäära tõttu vähendab õiglast väärtust;
- valdkonna kulude ja muude kulude kasv vähendab õiglast väärtust;
- diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade suurenemine vähendab õiglast väärtust.

Diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad panevad osaliselt paika turutingimused, kuid neid mõjutab ka eeldatav tulunorm, mis on aktsionäride eeldatav tulunorm.

PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis

Hotell Bad Kreuznachis kannatas teatava ebamugavuse käes, mille põhjustasid renoveerimistööd 2016. aastal ja 2017. aasta alguses. Tööd mõjusid negatiivselt 2016. aasta täituvusele, müügitulule ja lõpptulemusele. 2017. aasta lõpuks kasvas hotelli täituvus 17% võrra ja keskmine hind 6%, mis viisid 23%-lise kasvuni tubade müügitulus võrreldes 2016. aastaga. Tänu teostatud renoveerimistöodele on tuleviku väljavaated palju optimistlikumad. Hindaja on kasutanud kümne aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskonteerimismääraga 9,66% ja kapitalisatsioonimääraga 8,16%. Kõige kriitilisemad teemad, millega arvestada, on efektiivsem hotellide opereerimine ja investeeringud kinnistusse.

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2016 hindas Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2016	92 457	92 457
Lisandumine:		
Investeeringud	8 552	8 552
Muutused õiglasest väärtuses:		
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-599	-599
Ümber klassifitseeritud põhivaraks	-750	-750
Soetusmaksumus 31.12.2016	99 660	99 660
Lisandumine:		
Investeeringud	25 893	25 893
Kapitaliseeritud intressikulu (lisa 16)	947	947
Muutused õiglasest väärtuses:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	530	530
Ümber klassifitseeritud varudeks (lisa 10)	-12 890	-12 890
Soetusmaksumus 31.12.2017	114 140	114 140

2017. aastal jooksul tasus Grupp investeeringute eest 24 772 tuhat eurot (2016: 8 552).

Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil ligi 25 miljonit eurot. Antud projekti finantseerimisega seotud intressikulud kapitaliseeritakse hoone kasutusele võtmiseni. 2017. aastal on Ettevõtte kapitaliseerinud 22% kogu intressikulust (2016: 0%).

2017. aasta alguses sõlmis Leedu tütarettevõtte PK Invest UAB ehituslepingu elamuarenduse teise etapi arendamiseks. Sellega seoses klassifitseeriti Leedu kinnisvarainvesteering ümber varudesse lõpetamata kinnisvarana.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.



Grupi kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja kui võimalik, oodatavad müügi- või rendihinnad. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

2017. aasta sügisel vaatas ettevõtte juhatus üle peamised hindamise sisendid ja viis need vastavusse täpsemate plaanidega, mis näevad ette osade arenduste kiiremat ehitust ja muudatusi mõnede äripindade rentimise plaanides. Eeltoodust olenemata, enamuse kinnisvarainvesteeringute turuväärtusele see olulist mõju ei avaldanud.

T1 Mall of Tallinn - Peterburi tee 2, Tallinn

Peterburi tee kaubanduskeskus 55 328 ruutmeetrise renditava pinnaga on üheks Grupi prioriteediks. Mall-tüübis arendatav kaubanduskeskus esindab moodsat kaubanduskeskuse kontseptsiooni, mille kaubandusalad vahelduvad arvukate vaba aja veetmise ja meelelahutuse võimalustega. Hoone ehitustööd hoogustusid 2016. aastal ja kaubanduskeskuse avamine toimub plaanide järgi 2018. aasta sügisel. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood üks aasta (2016: 2 aastat), kogu maapealse brutopinna (108 814 m²) ehituse jääkmaksumus 320 €/m² (2016: 500 €/m²). Keskmise renditava netopinna arvestuslik kulu on 763 €/m² (2016: 1 247€/m²). Keskmise rendihind on 14,02 €/m² esimesel, 14,02 €/m² teisel, 15,93 €/m² kolmandal tegevusaastal (2016: 14,24 €/m² esimesel, 16,00 €/m² teisel, 17,85 €/m² kolmandal tegevusaastal), keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 15,25 €/m² (2016: 16,57 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% (2016: sama määr) peale 5 aastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, halduskulude ja maakleritasude maha arvamist 16,45 €/m² (2016: 17,55 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50% (2016: sama määr). Õiglase väärtuse tõus võrreldes eelmise hindamisega on 25 950 tuhat eurot. Tütarettevõtte on 2017. aastal investeerinud projekti 25 958 tuhat eurot ja kogu ümberhindluse mõju on -8 tuhat eurot.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub eespool nimetatud Peterburi tee 2 kinnistu kõrval ning see on kavandatud osaliselt kaubanduskeskuse ehituse laiendamiseks. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 6 061 ruutmeetrit. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 1 aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi (2016: ehitusperiood 2 aastat, eeldatava algusega peale kolmeaastast ooteperioodi),

ehitusmaksumus 533 €/m² (2016: 513 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 597 €/m² (2016: 1 582 €/m²), kaubanduspindade keskmine rendihind 15 €/m² (2016: sama hind), keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 15,28 €/m² (2016: 13,52 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale kolmeaastast rendiperioodi (2016: 7% peale üheaastast rendiperioodi) koos väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 15,94 €/m² (2016: 15,89 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50% (2016: sama määr). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 30 tuhande euro võrra, mis tuleneb plaanist alustada projektiga varem.

Kalaranna piirkond, Tallinn

Kalaranna on atraktiivne elamurajoon: see asub mere ääres, vana- ja kesklinna vahetus läheduses. Ettevõtte on plaanis arendada peamiselt elamispindasid netopinnaga 22 210 m² (2016: 27 600 m²) ja äripindasid nii renditava kui ka müüdava pinnaga kokku 9 714 m² (2016: 6 251 m²). Muutused pindade mahtudes tulenevad 2017. aastal toimunud arhitektuurikonkursil välja valitud võidutööst. Enamus korteritest saavad nautida merevaadet, mille tõttu on prognoositav hinnatase kõrgem võrreldes naabruskonnas asuvate sarnaste korteritega, millel puudub merevaade. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood on planeeritud neljas faasis, ehitusperioodi igas faasis 2 aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 664-839 €/m² (2016: 733-961 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 732 €/m² (2016: 1 673 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 750 €/m² (2016: 2 600 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 227 €/m² (2016: 3 074 €/m²), keskmine rendihind 10,91 €/m² (2016: 8,83 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,67 €/m² (2016: 10,87 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,5% peale kaheaastast rendiperioodi (2016: 7,5% peale üheaastast rendiperioodi) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 11,99 €/m² (2016: 9,15 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta (2016: 11 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 13,00% (2016: 14,00%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 460 tuhande euro võrra, tütarettevõtte on 2017. aastal projekti investeerinud 304 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 156 tuhat eurot.

Tondi elamukvartal (Kristiine City), Tallinn

Tondi kvartal on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal. Seda on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse esimene etapp – punastest tellistest kasarmuhoone renoveerimine – on lõpetatud ning kõik korterid on müüdud. Teises etapis on plaanis ehitada 10 uut korterelamut Marsi, Sõjakooli ja Sammu tänavale, lisaks Marsi 5 ja Marsi 6. Kolme kortermaja ehitustööd Marsi tänaval ja Sõjakooli 12a kortermaja on lõpetatud. Kolm kortermaja Sõjakooli tänaval on

ehitusjärgus. Marsi 6 maja renoveerimine on edukalt lõpetatud. Finantsseisundi aruandes on teise etapi kinnisvaraarendus kajastatud varude real, erandina vaid Sammu tänava kinnistu. Vastavalt juhtkonna otsusele on kolmes järgnevas faasis arendatavad kinnistud koos Sammu tänava kinnistuga bilansipäeva seisuga klassifitseeritud varudest kinnisvarainvesteeringuks 2014. aastal. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega, mis puudutab Sammu tänava ja kolme viimase etapi arendust: müüdav netopind 52 842 ruutmeetrit ja renditav äripind 25 838 ruutmeetrit, ehitusperiood teises faasis 2-5 aastat, kolmandas faasis 2-3 aastat alustades 2023, aastal ja viimases faasis 2 aastat alustades aastal 2027, (2016: teises faasis 3 aastat, kolmandas faasis 4 aastat ja viimane faas 5 aastat, mis algavad peale 2-7 aastat ja kestavad kokku 12 aastat), ehitusmaksumus 551-681 €/m² (2016: 562-700 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 321 €/m² (2016: 1 126 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 1 850 €/m² (2016: 1 750 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 270 €/m² (2016: 2055 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 10 €/m² (2016: 10 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 10,32 €/m² (2016: 9,38 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25% peale kaheaastast rendiperioodi (2016: 7,50%) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 10,33 €/m² (2016: 10,08 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 13 aasta (2016: 12 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50% (2016: diskontomäär vahemikus 14,50%-17,00%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglase väärtus 710 tuhat eurot, tütarettevõtte on 2017. aastal projekti investeerinud 369 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 341 tuhat eurot.

Kliversala elamukompleks, Riga

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Pika rannajoonega maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimese etapi arendust alustati 2016. aastal ja see osa kinnistust on kajastatud varudes. Ülejäänud kolm faasi on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna. Hindaja on kolme faasi õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 41 108 ruutmeetrit ja renditav äripind 6 715 ruutmeetrit, iga etapi ehitusperiood 2-3 aastat, ehitusmaksumus 845 €/m² (2016: 876 €/m²), keskmine netopinna kulu 2 055 €/m² (2016: 1 849 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 700 €/m² (2016: 2 700 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 303 €/m² (2016: 3 283 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 12 €/m² (2016: 12-14 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 19,65 €/m² (2016: 14,41 €/m²) sisaldades aastast hinnangulist hinnatõusu ja vabade pindade kulu, väljumise kapitalisatsioonimäär 8,50% peale kaheaastast rendiperioodi (2016: 8,25%) väljumishinnaga peale vakantsi,

tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 23,27 €/m² (2016: 15,14 €/m²). Hindaja on rakendanud 12 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,30% arvestades projekti kohest algust (2016: 11 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,60% ja alustamise aeg peale 1 aastat). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 80 tuhande euro võrra, tütaretevõtte on 2017. aastal projekti investeerinud 42 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 38 tuhat eurot.

Tallinas tänava elamukompleks, Riia

Tallinas on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 22 960 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega rendipinnaga 974 ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud kolmes etapis, Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood viis aastat, ehitusmaksumus 719 €/m² (2016: 702 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 784 €/m² (2016: 1 742 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 350 €/m² (2016: 2 300 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 617 €/m² (2016: 2 561 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 11 €/m² (2016: 11 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 9,83 €/m² (2016: 11,35 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 8% peale kaheaastast rendiperioodi (2016: 8%) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 9,83 €/m² (2016: 9,83 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,10% (2016: 11,20%) kohese alustamise eeldusel. Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 50 tuhande euro võrra, tütaretevõtte on 2017. aastal projekti investeerinud 30 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 20 tuhat eurot.

Zvaigznes Centrs, Riia

Zvaigznes on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 17 520 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti kavatsetakse arendada kahes etapis, esimeses etapis on planeeritud renoveerimine. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood 2 aastat, kokku 3 aastat ilma ooteperioodita (2016: 4 aastat ilma ooteperioodita), ehitusmaksumus 707 €/m² (2016: 671 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 609 €/m² (2016: 1 472 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 12,5-13,0 €/m² (2016: 12,5-13,6 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 11,61 €/m² (2016: 11,09 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,7% peale 3-5 rendiperioodi (2016: 7,8% peale kaheaastast rendiperioodi) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 14,04 €/m² (2016: 12,56 €/m²). Hindamises on hindaja kasutanud 6 aasta

diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,10% (2016: 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetod diskontomääraga 11,20%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 90 tuhande euro võrra, tütaretevõtte on 2017. aastal projekti investeerinud 136 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -46 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute keskmiseks müügikuluks (kinnisvaraga seonduvad otsekulud ja hoolduskulud kuni müügini ja otsesed müügikulud, sh komisjonitasud) on planeeritud keskmiselt 4,5% müügitulust.

All olevates tabelites on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuhandetes eurodes), kui toimuvad muutused peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

31.12.2016	Õiglane väärtus	Ehituskulu/ m ²		Müügihind/ m ²		Rendihind/ m ²		Kapitalisatsiooni- määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
		Peterburi	33 500	-2 800	2 800	N/A	N/A	0	0
Ülemiste	2 410	-260	260	N/A	N/A	420	-400	-350	380
Kalaranna	12 500	0	0	1 800	-1 700	N/A	N/A	N/A	N/A
Tondi	17 590	-490	480	1 930	-1 890	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	14 150	-2 600	2 600	2 950	-2 950	760	-770	N/A	N/A
Tallinas	4 140	-1 560	1 560	1 520	-1 530	40	-50	N/A	N/A
Zvaigznes	2 480	-920	910	N/A	N/A	1 140	-1 150	N/A	N/A
Šaltinių	12 890	-670	660	1 390	-1 390	N/A	N/A	N/A	N/A

31.12.2017	Õiglane väärtus	Ehituskulu/ m ²		Müügihind/ m ²		Rendihind/ m ²		Kapitalisatsiooni- määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
		Peterburi	59 450	-1 820	1 820	N/A	N/A	0	0
Ülemiste	2 440	-310	300	N/A	N/A	470	-470	-360	380
Kalaranna	12 960	0	0	1 850	-1 800	N/A	N/A	N/A	N/A
Tondi	18 300	0	0	2 120	-2 060	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	14 230	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tallinas	4 190	-1 610	1 600	1 530	-1 530	40	-50	N/A	N/A
Zvaigznes	2 570	-1 130	1 130	N/A	N/A	1 390	-1 390	N/A	N/A

2017. aasta alguses klassifitseeriti Šaltinių Namai arendusprojekt varudesse. Kliversala tundlikuse analüüsi 2017. aasta hindamisaktis välja ei toodud. Kõik antud lisas kajastatud ehituse ja eeldatavad müügi- ning üürihinnad on ilma käibemaksuta.

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

Informatsioon panditud kinnisvarainvesteeringute tagatiste kohta on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 18.

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Panga- laenu- ja arveldus- krediidid (lisa 16)	Konver- teeritavad võlakirjad (lisa 17)	Mitte- konver- teeritavad võlakirjad (lisa 17)	Kapitali- rendi lühiajaline osa	Kokku
01.01.2016	931	6 052	1 000	21	8 004
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-866	-123	-1 000	-20	-2 009
Muud muutused	3 076	-825	0	15	2 266
31.12.2016	3 141	5 104	0	16	8 261
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-3 134	-773	0	-16	-3 923
Muutused tütarettevõtete üle kontrolli loobumisest	0	0	0	-3	-3
Muud muutused	161	1 599	640	3	2 403
31.12.2017	168	5 930	640	0	6 738

Lisa 14. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele	7 371	6 656
Viitvõlad	1 818	1 820
Dividendi võlad aktsionäridele (lisa 29)	851	0
Muud	51	26
Kokku	10 091	8 502

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Panga- laenu- ja arveldus- krediidid (lisa 16)	Konver- teeritavad võlakirjad (lisa 17)	Mitte- konver- teeritavad võlakirjad (lisa 17)	Vähemus- omanike laenu- ja intressid (lisa 29)	Kapitali- rendi pika- ajaline osa	Kokku
01.01.2016	6 924	5 105	14 640	362	23	27 054
Muutused finantseerimis- tegevuse rahavoogudes	517	0	12 637	0	0	13 154
Muutused õiglasest väärtusest	0	0	60	0	0	60
Muud muutused	-3 076	825	0	38	-15	-2 228
31.12.2016	4 365	5 930	27 337	400	8	38 040
Muutused finantseerimis- tegevuse rahavoogudes	24 347	0	1 456	0	0	25 803
Muutused tütarettevõtete üle kontrolli loobumisest	0	0	0	0	-5	-5
Muutused õiglasest väärtusest	0	0	108	0	0	108
Muud muutused	786	-1 599	-640	37	-3	-1 419
31.12.2017	29 498	4 331	28 261	437	0	62 527

Lisa 16. Pangalaenuid ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Kreeditor	Laenu jääk		Tähtaeg
		31.12.2017	31.12.2016	
AS Pro Kapital Eesti	Swedbank AS	0	1 303	Tagastatud
AS Pro Kapital Eesti	Swedbank AS	0	1 942	Tagastatud
Investhotel SIA	Swedbank AS	0	2 874	Tagastatud
OÜ Marsi Elu	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	139	0	15.12.2018
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	1 524	0	28.03.2019
Kliversala SIA	AS Swedbanka	4 999	0	21.03.2020
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	474	501	31.08.2021
AS Tallinna Moekombinaat	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	22 530	886	18.11.2021
Kokku		29 666	7 506	

2017. aastal maksid Pro Kapital Eesti AS ja Investhotel SIA tagasi AS-ilt Swedbank saadud laenuid. Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud AS Tondi Kvartal saadud laen Nordea Bank AB-lt summas 474 tuhat eurot. Laen on võetud Sõjakooli 11 hoone renoveerimiseks, mida kasutatakse Ettevõtte peakontorina.

Kõik laenulepingud on fikseeritud eurodes. Järgneva 12 kuu jooksul kuulub tagasimaksmisele 168 tuhat eurot, ülejäänud 29 498 tuhat eurot tuleb tagasi maksta järgmise nelja aasta jooksul. Laenude tagatised on kirjeldatud lisa 18.

Kogu aruandeperioodi intressikulu pangalaenuidelt oli 185 tuhat eurot (2016: 331 tuhat eurot). Intressikulu finantseerimislepingult ettevõttega Lintgen Adjacent Investments T1 projekti (AS Tallinna Moekombinaat) rahastamiseks summas 947 tuhat eurot on kapitaliseeritud ja kajastatud kinnisvarainvesteeringu osana ega oma seetõttu mõju intressikuludele laenuidelt (lisa 12).

Lisa 17. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 13)	5 930	5 104
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 13)	640	0
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (lisa 15)	4 331	5 930
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 15)	28 261	27 337
Kokku	39 162	38 371

Konverteeritavad võlakirjad

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtte vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot vahetusvõlakirja kohta ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtte aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtte aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Emaettevõtte juhtkonnal oli õigus pakkuda eelnevalt mainitud vahetusvõlakirju mitmel märkimisperiodil. Vahetusvõlakirja pakkumised viidi läbi moel, et ei eraldi ega koos ei vastanud need, vastavalt direktiivile 2003/71/EC ja kehtivatele seadustele, avaliku pakkumise tingimustele. Võlakirja hind erinevatel perioodidel oli Emaettevõtte juhtkonna poolt määratud, kuid see ei tohtinud olla vähem kui 4,0 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimumkoguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti Emaettevõtte tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

Kooskõlas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralisele koosoleku otsusega 13. aprillil 2009, märgiti 4 025 758 vahetusvõlakirja hinnaga 4,5 eurot vahetusvõlakirja kohta. Kõik vahetusvõlakirjad registreeriti Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Aastal 2011 jagunes Grupp kaheks ja selle tulemusena jäi emiteeritud vahetusvõlakirjade hinnaks 2,8 eurot vahetusvõlakirja kohta.

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2011 emiteeritud vahetusvõlakirjad sai vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtte aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks oli üks vahetusvõlakiri aktsia kohta. 6. veebruaril 2013 toimunud Grupi aktsionäride üldkoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise tähtaega kahe aasta võrra ning võlakirjade omanikud võtsid pakkumise vastu. Kõikide vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega on pikendatud vastavalt, välja arvatud lunastatud vahetusvõlakirjad: 2017. aastal lunastati 276 163 konverteeritavat vahetusvõlakirja summas 773 256,40 eurot, 2016. aastal lunastati 43 667 vahetusvõlakirja summas 122 267,60 eurot, 2015. aastal lunastati 22 224 vahetusvõlakirja summas 62 227,20 eurot. 31. detsember 2017 seisuga on lunastamata võlakirjade jääk 10 261 tuhat eurot.



Võlakirjade registreerimise kuupäev	13. aug. 2009	20. jaan. 2010	10. aug. 2010	16. sept. 2010	29. nov. 2010	8. märts 2011	25. mai 2011
Võlakirjade arv	1 081 076	378 070	840 184	516 029	383 634	382 778	82 950
Väljalaskehind võlakirja kohta eurodes	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	3 027 013	1 058 596	2 352 515	1 444 881	1 074 175	1 071 778	232 260
Võlakirja aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise tähtaeg	13. aug. 2019	20. jaan. 2018	10. aug. 2018	16. sept. 2018	29. nov. 2018	8. märts 2019	25. mai 2019
Aktsiateks vahetamise hilisem kuupäev	13. aug. 2019	20. jaan. 2018	10. aug. 2018	16. sept. 2018	29. nov. 2018	8. märts 2019	25. mai 2019

8. märtsil 2017 pikendas Ettevõtte 382 778 vahetusvõlakirja PKG6 lunastustähtaega 2 aasta võrra ning uus lunastustähtaeg on 8. märts 2019. 186 495 konverteeritavat võlakirja on lunastatud summas 522 186,00 eurot.

23. mail 2017 pikendas Ettevõtte 82 950 vahetusvõlakirja PKG7 lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2019. 5 937 PKG7 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 16 623,60 eurot.

14. augustil 2017 pikendas Ettevõtte 1 081 076 vahetusvõlakirja PKG1 lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2019. 83 731 PKG1 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 234 446,80 eurot.

22. jaanuaril 2018, pärast aruandeperioodi lõppu, pikendas Ettevõtte 378 070 vahetusvõlakirja PKG2 lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.

31. detsember 2017 seisuga ei ole Ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtte aktsiate vastu (lisa 19).



Võlakirjade arv	2017	2016
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	3 340 884	3 984 551
Lunastatud vahetusvõlakirjade arv	-276 163	-43 667
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	3 664 721	3 340 884
tuhandetes eurodes	2017	2016
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	11 034	11 157
Lunastatud võlakirjad tagasiostuhinnas	-773	-123
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	10 261	11 034
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	5 930	5 104
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	4 331	5 930

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad ja tagatud, ennetähtaegse lunastamis-õigusega, fikseeritud intressimääraga võlakirjad

1. augustil 2013 emiteeris Ettevõtte 64 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 640 tuhat eurot, kestvus 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

7. novembril 2013 emiteeris Ettevõtte 100 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 1 miljon eurot, võlakirjad on tagamata, nende kestvus on 3 aastat ja intressimäär 5% aastas. Novembris 2016 lunastas Ettevõtte 100 tagamata mittekonverteeritavat võlakirja summas 1 miljon eurot.

15. aprillil 2014 emiteeris Ettevõtte 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 tuhat eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

16. septembril 2014 emiteeris Ettevõtte 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 tuhat eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

31. detsember 2017 seisuga on Ettevõtte fiantsseisundi aruandes 124 mittekonverteeritavat tagamata võlakirja koguväärtusega 1,24 miljonit eurot.

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatuse otsustada võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 20. aprillil 2015 otsustas Ettevõtte juhatuse kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 – 15 miljonit eurot.



Mais 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada esimesel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 7 miljonit eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 70 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Juulis 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada teisel märkimisperioodil märgitud võlakirjad nominaalväärtusega 6,4 miljonit eurot väljalaskehinnas 6,5 miljonit eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 64 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Veebruari 2016 otsustas Ettevõtte juhatus emiteerida kolmandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 900 tuhat eurot, väljalaskehinnaga 920 tuhat ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 9 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Mais 2016 otsustas Ettevõtte juhatus emiteerida neljandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 15 miljonit eurot, väljalaskehinnaga 15,1 miljonit eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 150 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

31. detsember 2017 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot. Aruandeperioodi lõppedes oli 14 võlakirja Ettevõtte enda kontol ja seetõttu on finantsseisundi aruandes vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra (31. detsember 2016: 29 võlakirja väärtusega 2,9 miljonit eurot). Viimane emissioon viidi läbi 3%-lise allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on finantsseisundi aruandes kajastatud diskonteeritult. 31. detsember 2017 seisuga on tagatud fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus kajastatud summas 27,7 miljonit eurot (31. detsember 2016: 26,1 miljonit eurot).

Tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiate ja osadega. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.



Võlakirjade registreerimise kuupäev	1. aug. 2013	15. aprill 2014	16. sept. 2014	27. mai 2015	28. juuli 2015	märts 2016	mai 2016
Võlakirjade arv	640	300	300	7 000	6 400	900	15 000
Väljalaskehind võlakirja kohta eurodes	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	640 000	300 000	300 000	7 000 000	6 400 000	900 000	15 000 000
Võlakirja aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	5%	5%	5%	8%	8%	8%	8%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	15. aug. 2018	23. aprill 2019	24. sept 2019	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020

Võlakirjade arv	2017	2016
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	124	224
Lunastatud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	0	-100
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	124	124
tuhandetes eurodes	2017	2016
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	1 240	2 240
Lunastatud mittekonverteeritavate võlakirjade nominaalväärtus	0	-1 000
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	1 240	1 240
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	640	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	600	1 240
Võlakirjade arv	2017	2016
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	293	134
Emiteeritud tagatud võlakirjade arv	0	159
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	293	293
tuhandetes eurodes	2017	2016
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi algul	29 300	13 400
Emiteeritud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	0	15 900
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi lõpus	29 300	29 300
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	29 300	29 300

Lisa 18. Tagatised ja panditud varad

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 16 avalikustatud võlgade tagatiseks panditud kinnistud on alljärgnevad:

Saaja	Tagatise selgitus	tuhandetes eurodes		Lisa
		31.12.2017	31.12.2016	
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	N/A	5 475	11
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 23, Tallinn	N/A	283	11
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	5 612	230	10
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 355	2 310	12
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Marsi 6, Tallinn	2 653	N/A	10
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sõjakooli 11, Tallinn	732	720	11
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Peterburi 2, Tallinn	59 450	33 500	12
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza 11, Riia	N/A	5 364	11
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	27 701	22 877	10,12

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütarettevõtete aktsiad ja osad. Pandid on seatud tagamaks mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist 2015. ja 2016. aastal kokku summas 29,3 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate ja osade koguväärtus on 63 miljonit eurot. Lisaks panditud osalustele, on panditud Emaettevõtte pangakontod Nordea Bank AB (Luminor) Rootsi filiaalis. Tagatiseks antud rahakonto seis Nordea (Luminor) pangas oli 31. detsembri 2017 seisuga 374 tuhat eurot.

2017. aasta kolmandas kvartalis väljus ettevõtte Tallinna ja Riia hotelliturult müües mõlemate hotellide operaatorettevõtted, hotelli kinnisvara Eestis ja hotelli kinnisvara omanud ettevõtte Lätis. Tehingu tulemusena said tagastatud hotellide kinnisvaraga seotud pangalaenu. Operaatorettevõtete müügiga seoses vabastati nende ettevõtete osad pandist. Ettevõtte kandis operaatorettevõtete müügist saadud vahendid Nordic Trustee deposiidikontole. Riia hotelli kinnisvara omaniku Investhotel SIA osad ei olnud panditud.

Ettevõtte on väljastanud garantiikirja AS-ile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarükseni kuuluva ettevõtte Kliversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank ees, kuna AS Swedbank on väljastanud garantiikirja summas 8 084 tuhat eurot VAS-ile „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi. Aruandeperioodil täideti investeerimiskohustused VAS „Privatizācijas aģentūra” ees ja garantii on tühistatud.

Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiate omanikel on õigus saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Emaettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

31. detsember 2016 seisuga oli aktsiakapital summas 10 854 tuhat eurot, mis jagunes 54 271 722 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,20 eurot aktsia kohta. 19. septembril 2017 kuulutas Ettevõtte välja AS Pro Kapital Grupp aktsiate avaliku pakkumise. AS Pro Kapital Grupp pakkus märkimiseks kuni 6 000 000 uut aktsiat hinnavaheemikus 1,80 kuni 2,30 eurot, millest 0,20 eurot moodustas aktsia nimiväärtuse ja ülejäänud osa ülekursi. Aktsiate märkimist pakuti perioodil 20. september kuni 4. oktoober 2017. 6. oktoobril 2017 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu märgitud aktsiate jaotamise investoritele. Kokku jaotati investoritele 2 416 232 uut aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot (nimiväärtus 0,20 eurot ja ülekurs 1,60 eurot) iga aktsia kohta. AS Pro Kapital Grupp juhatus otsustas tühistada 3 583 768 aktsiat, mida märkimisperioodi jooksul ei märgitud. 19. oktoobril 2017 kanti äriregistrisse AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamine. Aktsiate emissioonist laekus AS-le Pro Kapital Grupp peale emissiooniga seotud kulude maha arvamist netosumma 4 328 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2017 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11 338 tuhat eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat nimiväärtuses 0,20 eurot. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2017 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 000 tuhat eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 000 tuhat eurot.

AS Pro Kapital Grupp on emiteerinud vahetusvõlakirju, mis on täpsemalt välja toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 17. Vahetusvõlakirjade omanikud ei ole kasutanud oma õigusi vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtte aktsiate vastu.

Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2017 on 1 082 tuhat eurot (2016: 1 082 tuhat eurot).

Ümberhindluste reserv tulenes materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 "Materiaalne põhivara" põhjal 2011. aastal. Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud

koondkasumiaruandes. 31. detsember 2017 seisuga oli ümberhindluse reserv 3 256 tuhat eurot (2016: 9 462 tuhat eurot). Reservi vähenemine summas 6 202 tuhat eurot tuleneb väljumisest Tallinna ja Riia hotelliturult ning 4 tuhat eurot on seotud Saksa hotelli kinnisvara edasilükatud tulumaksu kohustuse korrigeerimisega.

Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Tekkinud Pro Kapital Eesti tütarüksustest	1 395	1 799
Kokku	1 395	1 799

2016. aasta lõpus ja 2017. aastal oli Grupil vaid üks tütarüksus mittekontrolliva osalusega - AS Tallinna Moekombinaat, Eestis.

24. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni ettevõtte AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarüksuse AS-i Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse soetamiseks mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 tuhat eurot, mis moodustavad 1,40% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,35% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

Osaluse omandamise eesmärgiks oli suurendada Pro Kapitali osalust T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskust arendavas ettevõttes.

AS Tallinna Moekombinaat	
Tegevuse asukoht	Eesti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2016	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2017	6,65%

Finantsinformatsiooni kokkuvõte	AS Tallinna Moekombinaat	
	31.12.2017	31.12.2016
tuhandetes eurodes		
Käibevara	2 919	3 659
Põhivara	59 456	33 500
Lühiajalised kohustused	3 884	3 080
Pikaajalised kohustused	38 065	12 284
Ettevõtte omanikele kuuluv kapital	20 426	21 795
<i>sh mittekontrolliv osalus</i>	1 395	1 799

tuhandetes eurodes	2017	2016
Ärikahjum	-728	-946
Kahjum enne maksustamist	-1 369	-1 294
Aruandeperioodi puhaskahjum	-1 369	-1 294
Jaotatav:		
Emaettevõtte aktsionäridele	-1 270	-1 182
Mittekontrollivale osalusele	-99	-112
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	-1 369	-1 294
Jaotatav:		
Emaettevõtte aktsionäridele	-1 270	-1 182
Mittekontrollivale osalusele	-99	-112
Põhitegevuse rahavood	1 088	-1 710
Investeeringustegevuse rahavood	-23 892	-7 705
Finantseerimistegevuse rahavood	22 790	9 400
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14	-15

Lisa 21. Müügitulu

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevusvaldkonnad		Lõpetatud tegevusvaldkonnad (lisa 27)		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kinnisvara müügitulu	6 621	12 902	0	0	6 621	12 902
Renditulu	175	170	0	0	175	170
Hotellide opereerimise tulu	3 533	2 901	2 021	3 042	5 554	5 943
Haldusteenused ja muud teenused	1 748	1 637	0	0	1 748	1 637
Kokku	12 077	17 610	2 021	3 042	14 098	20 652

Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevusvaldkonnad		Lõpetatud tegevusvaldkonnad (lisa 27)		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kinnisvara müügi otsekulu	3 303	8 536	0	0	3 303	8 536
Kinnisvara rendi otsekulu	182	116	0	0	182	116
Hotellide opereerimise otsekulu	2 516	2 547	1 202	1 910	3 718	4 457
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	1 515	1 489	0	0	1 515	1 489
Kokku	7 516	12 688	1 202	1 910	8 718	14 598

tuhandetes eurodes	Jätkuvad		Lõpetatud		Kokku	
	tegevusvaldkonnad		tegevusvaldkonnad			
	2017	2016	(lisa 27)		2017	2016
Personalikulud	1 069	917	210	333	1 279	1 250
Põhivara kulum	131	233	208	353	339	586
Muud	6 316	11 538	784	1 224	7 100	12 762
<i>sh müüdüd kinnisvara kulu</i>	<i>3 129</i>	<i>8 360</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3 129</i>	<i>8 360</i>
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	<i>1 317</i>	<i>1 590</i>	<i>150</i>	<i>231</i>	<i>1 467</i>	<i>1 821</i>
<i>sh tarvikute kulu</i>	<i>470</i>	<i>424</i>	<i>33</i>	<i>57</i>	<i>503</i>	<i>481</i>
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	<i>248</i>	<i>218</i>	<i>97</i>	<i>123</i>	<i>345</i>	<i>341</i>
Kokku	7 516	12 688	1 202	1 910	8 718	14 598

Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud	Jätkuvad		Lõpetatud		Kokku	
	tegevusvaldkonnad		tegevusvaldkonnad			
tuhandetes eurodes	2017	2016	(lisa 27)		2017	2016
Personalikulud	247	141	28	36	275	177
Muud	575	304	27	37	602	341
Kokku	822	445	55	73	877	518

2017. aastal on müügi- ja turustuskulud kasvanud seoses aktiivsema arendusega kinnisvara müügi suurendamiseks.

Üldhalduskulud	Jätkuvad		Lõpetatud		Kokku	
	tegevusvaldkonnad		tegevusvaldkonnad			
tuhandetes eurodes	2017	2016	(lisa 27)		2017	2016
Personalikulud	2 593	2 694	80	131	2 673	2 825
Materiaalse põhivara kulum	95	92	10	17	105	109
Immateriaalse põhivara kulum	2	2	0	0	2	2
Maa ja kinnisvara maksud	488	550	0	0	488	550
Muud	2 078	1 793	115	117	2 193	1 910
Kokku	5 256	5 131	205	265	5 461	5 396

2017. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 107 (2016: 114) ja töjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2017. aastal 4,22 miljonit eurot võrreldes 4,25 miljoni euroga 2016. aastal.

Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevus- valdkonnad		Lõpetatud tegevusval- konnad (lisa 27)		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Viivised ja trahvid	200	35	0	0	200	35
Kasum materiaalse põhivara müügist	3 045	0	0	0	3 045	0
Muud tulud materiaalsest põhivarast	26	0	0	0	26	0
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	530	0	0	0	530	0
Muud	313	148	33	71	346	219
Kokku	4 114	183	33	71	4 147	254

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevus- valdkonnad		Lõpetatud tegevusval- konnad (lisa 27)		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Viivised ja trahvid	17	28	0	0	17	28
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	3	0	0	0	3
Materiaalse põhivara allahindlus	0	30	0	0	0	30
Kahjum õiglase väärtuse hindamise muutusest	0	599	0	0	0	599
Kahjum hotelliäri müügist	346	0	0	0	346	0
Muud	437	37	3	6	440	43
Kokku	800	697	3	6	803	703

Muudele tuludele avaldas mõju Eesti ja Läti hotellide müük mille tulemusena sai Grupp 3 045 tuhat eurot kasumit (lisa 11) ning kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus (lisa 12). Ümberhindluse mõju oli 2017. aastal ebaoluline. 2016. aasta negatiivne muutus oli mõjutatud sellest, et T1 kaubanduskeskus on ehitamisjärgus ning selle väärtust ei saa ajas nii täpselt fikseerida. 2017. aastal tuleneb õiglase väärtuse peamine muutus Tondi ja Kalaranna projektidest, mis oli mõjutatud peamiste sisendite muutusest.

Kahjum hotelliäri müügist on hotelli opereerimisega seotud ettevõtte Hotel Management Services SIA müügiga.

Lisa 25. Finantstulud- ja kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevus- valdkonnad		Lõpetatud tegevusvaldkonnad (lisa 27)		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Intressitulud	6	11	0	1	6	12
Kasum valuutakursi muutusest	0	1	0	0	0	1
Kokku	6	12	0	1	6	13

Finantskulud tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevus- valdkonnad		Lõpetatud tegevus- valdkonnad (lisa 27)		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Intressikulud:	3 148	2 772	114	186	3 262	2 958
<i>Konverteeritavate ja mitte- konverteeritavate võlakirjade intressikulu</i>	3 077	2 627	0	0	3 077	2 627
<i>Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu</i>	71	145	114	186	185	331
Muud finantskulud	204	554	0	0	204	554
Kokku	3 352	3 326	114	186	3 466	3 512

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisa 17, pangalaenu lisa 16. Intressikulu finantseerimislepingult ettevõttega Lintgen Adjacent Investments T1 projekti rahastamiseks on kapitaliseeritud ja kajastatud osana kinnisvarainvesteeringu hulgas ega oma seetõttu mõju intressikuludele laenudelt (lisa 12).

Lisa 26. Tulumaks

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni erinevusest ei oma mõiste “varade ja kohustuste maksubaas” oma majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu kohustust ega vara ei saa IAS 12 “Tulumaks” tähenduses tekkida.

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2017	2016
Eesti	20%	20%
Läti	15%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Hetkel Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte puhaskasumit ei maksustata kuni selle väljamaksmise hetkeni.

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes 2016	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-4 702	-891	1 971	-706	-4 328
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	-134	296	0	162
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	50	12	0	62
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-24	-10	0	-34
Kasutatud maksukahjumid	0	-6	-30	0	-36
Tagastused	0	170	0	0	170
Tulumaksukulu kokku	0	56	268	0	324
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	14%	0%	0%

tuhandetes eurodes 2017	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-1 124	4 606	1 289	-171	4 600
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	691	193	0	884
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	38	4	0	42
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-858	-240	0	-1 098
Kasutatud maksukahjumid	0	-10	0	0	-10
Tagastused	0	175	69	0	244
Tulumaksukulu kokku	0	36	26	0	62
Efektiivne tulumaksu määr	0%	1%	2%	0%	1%

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2017	2016
Kahjum enne tulumaksustamist	-1 075	-3 698
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	265	55
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud (+)	42	62
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-1 098	-34
Kasutatud maksukahjumid	-10	-36
Edasikantavad maksukahjumid (+)	244	170
Tulumaksukulu	-557	217
<i>Sisaldab jätkuvate tegevusvaldkondade maksukulu</i>	<i>-596</i>	<i>163</i>
<i>Sisaldab lõpetatud tegevusvaldkondade maksukulu</i>	<i>39</i>	<i>54</i>
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	62	324
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-619	-107
Mõju kasumiaruandele	-557	217
Tasutud tulumaks	423	139

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	kiirendatud	Edasilükkunud arenduskulud	Materiaalse		Kokku
	tulumaksu amortisatsioon		põhivara ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	
1.12.2016	145	0	4 068	-710	3 503
Mõju kasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused					
aruandeperioodil	-3	-30	-15	-59	-107
Mõju omakapitali kirjetele:	0	0	-36	0	-36
31.12.2016	142	-30	4 017	-769	3 360
Mõju kasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus					
aruandeperioodil	-16	1 661	-3 033	769	-619
Mõju omakapitali kirjetele:	-126	0	-557	0	-683
31.12.2017	0	1 631	427	0	2 058

Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	2 058	3 360
Kokku, neto	2 058	3 360

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016 (korrigeeritud)
Grupi jaotamata kasum	59 950	56 764
Eesti tulumaksumäär	20%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	11 990	11 353
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	47 960	45 411

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2016.

Emaettevõttel on tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44 647 tuhat eurot, mida ei maksustata tulumaksuga, sest Emaettevõtte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendidena välja maksta on 11 162 tuhat eurot.

Lisa 27. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

25. juulil 2017 sõlmis Ettevõtte lepingu gruppi kuuluvate hotellide PK Ilmarine ja PK Riga müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Eesti segmenti puudutavas osas võõrandati OÜ Hotel Management Services (PK Ilmarine Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustav osalus ning PK Ilmarine Hotel-i kasutuses olnud kinnisvara. PK Ilmarine Hotel müüdi 25. juulil 2017. Tehingu Läti segmenti puudutavas osas sõlmiti leping SIA Hotel Management Services (PK Riga Hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ja SIA Investhotel (PK Riga Hotel kinnisvara omav ühing) 100% osakapitalist moodustava osaluse võõrandamiseks. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017. Tehingu eesmärgiks oli väljuda Tallinna ja Riia hotelliturult, mis ei ole olnud Ettevõtte põhivaldkonnaks ja selle läbi kiirendada oma kinnisvaraprojektide arendustegevust turgudel, kus on positiivsed trendid.

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

tuhandetes eurodes	Lisad	2017	2016
Äritulud			
Müügitulu	21	2 021	3 042
Müüdud toodete ja teenuste kulu	22	-1 202	-1 910
Brutokasum		819	1 132
Turustuskulud	23	-55	-73
Üldhalduskulud	23	-205	-265
Muud äritulud	24	33	71
Muud ärikulud	24	-4	-6
Ärikasum		588	859
Finantstulud	25	0	1
Finantskulud	25	-114	-186
Kasum enne tulumaksu		474	674
Tulumaks		-39	-54
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv kasumi osa		435	620
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)		0,01	0,01

Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest

tuhandetes eurodes	2017	2016
Põhitegevuse rahavood	485	1 111
Investeerimistegevuse rahavood	934	-75
Finantseerimistegevuse rahavood	-496	-971
Raha ja raha ekvivalentide muutus lõpetatud tegevusvaldkondadest	923	65

Lisa 28. Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta

Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta arvutatakse perioodi puhaskasumi (-kahjumi) ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena:

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2017-31.12.2017	$(54\,271\,722 * 292/365 + 56\,687\,954 * 73/365)$	=54 754 968
Perioodil	01.01.2016-31.12.2016	$(54\,203\,938 * 354/366 + 54\,271\,722 * 12/366)$	=54 206 160

Indikatiivne kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2017	- 854 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,02 eurot
2016	- 4 546 tuhat eurot/ 54 206 160 = -0,08 eurot

Perioodi indikatiivne kahjum aktsia kohta:

2017	-419 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,01 eurot
2016	-3 913 tuhat eurot/ 54 206 160 = -0,07 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2017. ja 2016. aasta tulemile, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Lisa 29. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Grupi ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitatud allpool.

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid Grupi kõrgema tasandi Emaettevõtte aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond”), nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2017	2016
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	69	78
Kaupade/ teenuste soetamine	7	12
Vähemusaktsiate soetamine	480	550
Maksud vähemusaktsiate eest	480	911
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	1 000
Arvestatud intressikulud	0	91
Tasutud intresse	0	91
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	37	38
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	797	794
Vahetusvõlakirjade lunastamine	733	123
Tasutud intresse	825	830
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	802	872
Kaupade/ teenuste müük	0	290
Kaupade/ teenuste soetamine	7	6

24. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni ettevõtte AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse soetamiseks mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 tuhat eurot, mis moodustavad 1,4% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

Ettevõtte avaldab infot vahetusvõlakirjade lunastamise ja nendelt intresside arvestuse/ tasumise kohta kuna enamuse võlakirjade omanikke on ka Emaettevõtte aktsionäride hulgas.

Nõuded seotud osapooltelt

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised nõuded		
Oluliste omanikega seotud ettevõtted (lisa 9)	2	11
Kokku	2	11

Nõuded seotud osapooltelt on äritegevusega seotud nõuded.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil maha kantud. Grupp on seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised võlad		
Dividendivõlad (lisa 14)	851	0
Pikaajalised võlad		
Vähemusosanikele	437	400
Kokku	1 288	400

15. jaanuaril 2018 maksis Grupp dividende aktsionäridele vastavalt 20. detsembril 2017 aktsionäride erakorralisel koosolekul vastu võetud dividendide jaotamise otsusele.

Pikaajalised kohustused sisaldavad laenukohustusi ja intressivõlgasid AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikele. 31. detsember 2017 seisuga koosnes pikaajaline kohustus vähemusosanikele laenukohustustest summas 308 tuhat eurot ja akumuleeritud intressidest summas 129 tuhat eurot. Laenude ja intresside tasumise tähtaeg on aastal 2029.

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele sularahas. Seotud osapooltele ei ole antud garantiisid.

Osalused emaettevõttes	31.12.2017	31.12.2016
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	39,55%	43,42%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,10%	0,02%
Juhatusel liikmed ja nende sugulased	0,50%	0,47%

Lisa 30. Bilansipäevajärgsed sündmused

15. jaanuaril 2018 jaotas Emaettevõtte oma aktsionäridele dividende 0,015 eurot aktsia kohta kokku summas 850 319 eurot. Dividendide jaotamise otsus võeti vastu 20. detsembril 2017 aktsionäride erakorralisel koosolekul.

22. jaanuaril 2018 pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.

30. jaanuaril 2018 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi neljanda maja ehitustöödega alustamist. Tööde käigus valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone, mis on järjestikusest seitsmes maja Kristina Majade arendusprojektis. Plaanitud valmimistähtaeg on aprillis 2019 ning ehitusmaksumus ilma käibemaksuta on veidi üle 2,8 miljoni euro.

9. märtsil 2018 teavitas Ettevõtte plaanist reorganiseerida oma tütarettevõtte Pro Halduse OÜ ja vähendada haldusteenuste äritegevust Eestis. Haldusteenuste osutamise eesmärgiks on olnud ja on ka edaspidi kõrge kvaliteediga haldusteenuste osutamine eluaseme ostjatele ja tagasiside saamine majade haldamisega seonduvatest probleemidest, et kasutada edaspidi antud informatsiooni sarnaste probleemide tekkimise vältimiseks uutes arendustes. Teistele kinnistutele haldusteenuste osutamine ei ole olnud Ettevõtte põhistrateegia osa ega ole toonud olulist tulu grupile. Seetõttu on otsustatud, et Ettevõtte keskendub haldusteenuste osutamisele ainult viimastel aastatel Pro Kapitali poolt arendatud ja edaspidi arendatavatel kinnistutel. Haldusteenuste osutamise lepingud ülejäänud kinnistutel lõpetatakse järgnevate lähikuude jooksul. Eesti haldusteenuste äritegevuse reorganiseerimise mõju grupile on järgnev: 2017. aasta finantstulemuste põhjal väheneb Ettevõtte käive 1 352 tuhande euro võrra ja brutokasum 155 tuhande euro võrra. Reorganiseerimine ei oma olulist mõju Ettevõtte kasumlikkusele.

Lisa 31. Riskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad tegevusrisk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk, mille võimalikku negatiivset mõju Grupi finantstulemusele püütakse riskijuhtimise abil minimaliseerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus.

Finantsriskid

Finantsvarad tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Raha ja pangakontod	10 317	5 383
Lühiajalised nõuded	4 888	4 475
Pikaajalised nõuded	37	42
Kokku	15 242	9 900

Finantsvarade hulka kuuluvad raha ja pangakontod ning pika- ja lühiajalised nõuded. Grupil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel finantsvarad.

Finantskohustused tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised võlakohustused	6 738	8 261
Lühiajalised võlad tarnijatele	10 091	8 502
Pikaajalised võlakohustused	62 527	38 040
Pikaajalised võlad tarnijatele	3 437	804
Kokku	82 793	55 607

Finantskohustuste hulka kuuluvad pangalaenud, konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad, võlad hankijatele, laenud vähemusosaluse omanikelt. Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses".

Intressirisk

Intressirisk kaasneb peamiselt Grupi pikaajaliste võlakohustustega. Grupi ettevõtete poolt võetud laenude intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil. Intressirisk tuleneb Euribori ja keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutavad Grupi intressikulusid. Intressiriski maandamiseks on finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Grupi juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäära kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Hinnang lähtub Grupi äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel.

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Fikseeritud intressimääraga kohustused	62 239	39 868
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	168	3 157
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	6 968	3 487

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust. Eeldatav Euribori tõus 100 baaspunkti võrra ei tooks kaasa muutust kohustuste positsioonis, kuid intressikulud kasvaksid 71 tuhande euro (2016: 75 tuhande euro) võrra ja puhaskasum väheneks 71 tuhande euro (2016: 75 tuhande euro) võrra.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2017 oli Grupil 10 283 tuhat eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2016: 5 349 tuhat eurot).

Valuutarisk

Gruppi kuuluvad ettevõtted teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutakursirisk tekib välisvaluutatehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse Grupis kõik olulised lepingud eurodes või euroga seotud valuutades. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu Grupp ei ole kaitstud.

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

Krediidirisk

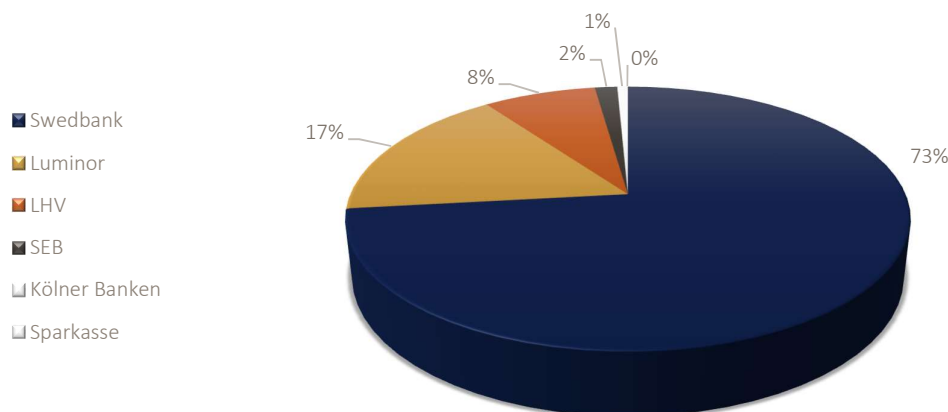
Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui koostööpartner ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees.

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järeelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitidolbulikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhuseid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks.

Rendi-, hotelli- ja haldusäris jälgitakse klientide maksedistsipliini ning tegeldakse võlgnevustega järjepidevalt, et vähendada seonduvat krediidiriski. Vajadusel

teostatakse krediitkõlblikkuse hinnanguid ning nõutakse ettemaksu tasumist. Grupp ei ole kandnud võlgnevustega seonduvaid olulisi kahjusid.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. Hetkel on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: Swedbank, Luminor (endine Nordea), LHV, SEB, Kölner Banken ja Sparkasse. Raha kontodel 31. detsember 2017 seisuga jaguneb pankades järgnevalt:



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusrisiki kontolli all säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisuga ning tasakaalustades finantsvarade ja – kohustuste tähtaegade tingimusi. Seisuga 31. detsember 2017 on Grupi käibekapital positiivne, käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 2,2 korda (31.12.2016: 1,2 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

	31.12.2017	Kohustuste tasumine			31.12.2016	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
tuhandetes eurodes								
Pangalaenu	35 545	412	35 133	0	8 166	3 275	4 891	0
Muud laenu	862	0	0	862	862	0	0	862
Konverteeritavad võlakirjad	11 432	6 719	4 713	0	12 377	5 867	6 510	0
Mittekonverteeritavad võlakirjad	1 368	722	646	0	1 430	62	1 368	0
Tagatud võlakirjad	35 526	2 232	33 294	0	35 728	2 112	33 616	0
Võlad tarnijatele	9 481	9 481	0	0	8 024	8 024	0	0
Muud võlad	13 010	7 416	5 594	0	3 081	2 268	813	0
Kokku	107 224	26 982	79 380	862	69 668	21 608	47 198	862

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Grupi lühiajalised kohustused (laenuid ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

	31.12.2017	Kohustuste tasumine			31.12.2016	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
tuhandetes eurodes								
Pangalaenuid	412	23	46	343	3 275	70	138	3 967
Konverteeritavad võlakirjad	6 719	1 421	0	5 298	5 867	389	1 614	3 864
Mittekonverteeritavad võlakirjad	722	62	0	660	62	62	0	0
Tagatud võlakirjad	2 232	0	0	2 232	2 112	0	0	2 112
Kokku	10 085	1 506	46	8 533	11 316	521	1 753	9 043

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud. Konverteeritava võlakirja PKG2 lunastamismaksed ei realiseerunud. 22. jaanuaril 2018 pikendas Ettevõtte 378 070 konverteeritava võlakirja PKG2 lunastustähtaega 2 aasta võrra summas 1 058 596 eurot. Uus lunastustähtaeg on 20. jaanuar 2020 (lisa 17).

Õiglane väärtus

Tulenevalt kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, ei erine Grupi juhtkonna hinnangul finantsvarade ja -kohustuste raamatupidamislik väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Intressikandvate nõuete ja kohustuste õiglast väärtust ei loeta nende raamatupidamislikest väärtustest oluliselt erinevaks seetõttu, et vastavate nõuete ja kohustuste aluseks olevates lepingutes fikseeritud intressimäärad ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Tegevusrisk

Grupi tegevusrisk on peamiselt seotud kinnisvaraturgude arenguga Balti riikides ja Saksamaal.

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on mõjutanud negatiivselt nii kinnisvarasektori kui ka turismisektori arengut. Praegu on majandus taas kasvamas ja Grupp teeb selle nimel tööd, et positiivsest trendist maksimaalset kasu saada.

Kriisiga võib kaasneda oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvara-laenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad

vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Grupi ärivõimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevaid finantskohustusi refinantseerida.

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile seisuga 31. detsember 2017:

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi			
	Jääk- maksumus	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	114 140	0	0	114 140
Materiaalne põhivara (lisa 11)	7 435	0	0	7 435
Varud (müügioteel varad) (lisa 10)	38 024	4 962	33 062	0
Finantsvõlad	69 375	6 738	62 329	308

2017. aastal oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse netomõju 530 tuhat eurot (2016: miinus 599 tuhat eurot). Intressikulu finantskohustustelt oli 3 262 tuhat eurot (2016: 2 958 tuhat eurot).

Grupi juhtkonna hinnangul on nad võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutliku arengu.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada Grupi jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Grupp kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2017	31.12.2016
Omakapitali suhe koguvaradesse	47,20%	56,39%
Kohustuste suhe koguvaradesse	52,80%	43,61%
Pikaajalise võla tase	38,89%	29,89%

Grupp järgib konservatiivset rahastamise poliitikat, eesmärgiga saavutada oma projektides võrreldes tööstusharu keskmisega kõrgeid omakapitali suhteid. Ettevõtte eesmärgiks on kaasata välisfinantseerimist, et vältida intressi ja laenu kovenantide riski, mis tekivad majanduse langusperioodil ning omamaks piisavat välisfinantseerimise võimekust juhaks, kui tekib atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Grupp katsub hoida mõistlikku pikaajalise laenu ja kasvu suhet, et tagada oma krediitvõimekust laenuandjate ees.

Pikaajalised finantseerimised on planeeritud ja omandatud projektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab Grupp projektile eelarve, kasutades

sensitiivsusanalüüsi. Enne välisfinantseerimise taotlemist kaalub Grupp hoolikalt selle mõju võla-omakapitali suhtele, finantsvõimendusele ja projekti nüüdisväärtusele, võttes arvesse kõiki laenukovenante ja intressiriske. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, hõivatuse määr, jne), siis Grupp püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist. Grupi üldiseks poliitikaks on kasutada oma varade finantseerimisel ja kohustuste täimisel kohaliku riigi valuutat, et tekitada loomulik maandamisinstrument ja vältida igasugust valuuta riski.

Väliskapitali kaasamisel eelistatakse kõigepealt pikaajalisi partnereid, eeldusel, et nende pakkumised on Ettevõttele kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse Ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse igapäevaseid pangaoperatsioone.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui ½ registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab Grupi Emaettevõtte omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtte konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses leitud tütarettevõtete raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2016 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 32. Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatus hinnangul ei olnud AS-il Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Lisa 33. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on nõutud lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) konsolideerimata põhiaruannete kohta (finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütaretevõttest, mida kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	2 715	892
Lühiajalised nõuded	2 669	2 898
Käibevara kokku	5 384	3 790
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	29 165	28 396
Pikaajalised nõuded	21 355	22 148
Immateriaalne põhivara	25	1
Põhivara kokku	50 545	50 545
VARAD KOKKU	55 929	54 335
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	6 571	5 105
Lühiajalised võlad	26 005	23 732
Maksuvõlad	60	40
Lühiajalised eraldised	1 576	720
Lühiajalised kohustused kokku	34 212	29 597
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	32 592	33 267
Pikaajalised võlad	44 844	44 589
Muud pikaajalised võlad	45	20
Pikaajalised kohustused	77 481	77 876
Kohustused kokku	111 693	107 473
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	10 854
Ülekurss	5 661	1 816
Kohustuslik reservkapital	1 082	1 082
Akumuleerunud kahjum	-73 845	-66 890
Omakapital kokku	-55 764	-53 138
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	55 929	54 335

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2017	2016
Äritulu		
Müügitulu	607	523
Brutokasum	607	523
Turustuskulud	-17	-38
Üldhalduskulud	-2 061	-1 799
Muud äritulud	0	10
Muud ärikulud	0	-5
Ärikahjum	-1 471	-1 309
Finantstulud- ja kulud		
Intressitulud	737	815
Intressikulud	-5 346	-5 181
Muud finantskulud	-25	-545
Aruandeperioodi puhaskahjum	-6 105	-6 220

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2017	2016
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeperioodi kahjum	-6 105	-6 220
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	2	2
Intressitulud ja -kulud (neto)	4 634	4 911
Mitterahalised tehingud	0	222
Nõuete ja ettemaksete muutus	131	-1 013
Kohustuste ja ettemaksete muutus	42	794
Põhitegevuse rahavood kokku	-1 296	-1 304
Investeeringustegevuse rahavood		
Immateriaalse põhivara soetamine	-25	0
Antud laenud	-1 970	-5 976
Antud laenude tagasimaksed	3 338	5 000
Saadud intressid	272	0
Tütarettevõttesse kapitali sissemakse	-769	0
Investeeringustegevuse rahavood kokku	846	-976

Finantseerimistegevuse rahavood

Aktiakapitali suurendamine	483	0
Ülekursi suurendamine	3 846	0
Võlakirjad	1 443	12 637
Lunastatud võlakirjad	-773	-1 123
Saadud laenud	672	1 290
Laenude tagasimaksud	-417	-9 632
Makstud intressid	-2 981	-3 153
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	2 273	19

Rahavood kokku	1 823	-2 261
-----------------------	--------------	---------------

Raha aruandeperioodi alguses	892	3 153
Raha aruandeperioodi lõpus	2 715	892

Omakapitali muutuste aruanne


tuhandetes eurodes	Aktiia- kapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste perioodide akumuleeru nud kahjum	Aruande- perioodi kahjum	Kokku
1.12.2016	10 841	1 669	1 082	-55 203	-5 467	-47 078
Aktiakapitali suurendamine	13	147	0	0	0	160
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-5 467	5 467	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 220	-6 220
31.12.2016	10 854	1 816	1 082	-60 670	-6 220	-53 138
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-28 396
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	161 323
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital (lisa 31)						
31.12.2016	X	X	X	X	X	79 790
Aktiakapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329
Dividendide jagamine	0	0	0	-850	0	-850
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-6 220	6 220	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 105	-6 105
31.12.2017	11 338	5 661	1 082	-67 740	-6 105	-55 764
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	167 611
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital (lisa 31)						
31.12.2017	X	X	X	X	X	82 682

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2017 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2017. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.


Paolo Michelozzi

Juhatusesimees


18. aprill 2018

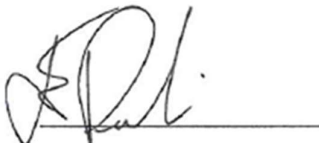
Allan Remmelkoor

Juhatuseliige


18. aprill 2018

Edoardo Preatoni

Juhatuseliige


18. aprill 2018

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Emanuele Bozzone

Nõukogu esimees



23. aprill 2018

Pertti Huuskonen

Nõukogu liige



23. aprill 2018

Petri Olkinuora

Nõukogu liige



23. aprill 2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 55 - 134, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	
Seisuga 31. detsember 2017 on kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 114 140 tuhat eurot ja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus, mis on kajastatud aruandeperioodi koondkasumiaruandes, on 530 tuhat eurot kasumit. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on vaja juhtkonna märkimisväärset hinnangut.	Auditi protseduuride käigus me: <ul style="list-style-type: none">• hindasime juhtkonna poolt valitud sõltumatu hindaja kompetentsi, võimekust ja objektiivsust;• arutasime juhtkonnaga sõltumatu hindaja töö ulatust ning vaatasime üle

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu` t, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juriidiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detailset kirjeldust vaata www.deloitte.ee.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

© 2018 Deloitte Eesti

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
<p>Kinnisvarainvesteeringute hindamine</p> <p>Kontserni kinnisvarainvesteeringud koosnevad erinevatest vara kategooriatest, millest kõige olulisemad on pooleliolevad ehitused ja arenduspotentsiaaliga kinnistud. Kontsern kasutab sõltumatut hindajat määramaks kindlaks kõikides nendes kategooriates esitatud kinnistute õiglast väärtust.</p> <p>Sisendid ja eeldused, mis on seotud kõige märkimisväärsemate hinnangutega on välja toodud lisas 12, sh ajastus ja potentsiaalsete arenduste väljaminekud, tulevased rendi- ja müügihinnad, müügitulu ajastus ja samuti juhtkonna võimekus realiseerida need eeldused kontserni tegevuses.</p> <p>Tulenevalt olulisusest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande saldodele tervikuna koosmõjus õiglase väärtuse määramisega seotud hinnangutega on kinnisvarainvesteeringute hindamine peamine auditi asjaolu.</p>	<p>töövõtu tingimused tegemaks kindlaks, et puuduvad asjaolud, mis mõjutaksid hindaja objektiivsust ning piiraksid tema töövõtu ulatust;</p> <ul style="list-style-type: none"> • hindasime enda kinnisvara ekspertide abil juhtkonna hinnanguid ja eriti sõltumatu hindamise tulemust; • hindasime kasutatud mudelit; ja • hindasime märkimisväärseid eeldusi, sh diskontomäärasid, seotud tulusid ja ehituskulusid ning arendusplaanide ajastust. <p>Meie võrdlesime kasutatud eelduseid turuinfo ja ajaloolise finantsinformatsiooniga.</p> <p>Me viisime läbi tundlikkuse analüüsi märkimisväärsete eelduste suhtes hindamaks nende mõju õiglasele väärtusele ja kontserni avalikustatud asjaolude tundlikkuse asjakohasust.</p> <p>Lisaks testisime valikuliselt kasutatud sisendeid, millega põhjendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamist, et hinnata nende täpsust, usaldusväärsust ja täielikkust.</p> <p>Me hindasime ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud oluliste kinnisvarainvesteeringutesse puutuvate juhtkonna eelduste asjakohasust.</p>

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust ja tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Samuti esitame me nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoodeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude

asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ja seotud kaitsemehhanismide kohta, kui see on rakendatav.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmisel erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

Muu aruandlus vastavalt 16. aprillil 2014 Euroopa Parlamendi ja nõukogu poolt vastu võetud määruse (EL) nr 537/2014 erinõuetele avaliku huvi üksuse auditi osas

Audiitori määramine

Oleme kontserni audiitoriks määratud aktsionäride üldkoosoleku poolt 24. mail 2017. Meie töövõtu katkestamatu pikkus, mis hõlmab ka varasemaid pikendamisi ning taas määramisi, on 18 aastat.

Vastavus aruandega auditi komiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditi komiteele 28. märtsil 2018 koostatud lisanduva aruandega.

Sõltumatus

Kinnitame, et oleme auditi läbiviimise jooksul säilitanud sõltumatuse kontserni suhtes vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 nõuetele ning audiitortegevuse seaduses kehtestatud eetikanormidele.

Kinnitame, et meie parima teadmise ja arusaama alusel, et keelatud mitte-auditi teenuseid, nagu need on erinõuetena avaliku huvi üksuse auditi kohta loetletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklis 5, me osutanud ei ole. Me ei ole kontsernile osutanud muid teenuseid kui raamatupidamise aastaaruande audit ning neid, mis on tegevusaruandes või konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

18. aprill 2018



Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta puhaskahjum 419 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.