

AS Pro Kapital Grupp

2021 A. III KVARTALI JA 9 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid	19
Õigusküsimused	21
Töötajad	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	31
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	32
Lisa 5. Varud	33
Lisa 6. Pikaajalised nõuded	33
Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	34
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	35
Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	36
Lisa 10. Käive	40
Lisa 11. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	41
Lisa 12. Brutokasum	41
Lisa 13. Üldhalduskulud	41
Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud	42
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud	42
Lisa 16. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	43
Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta	43
Lisa 18. Aktsionäride koosolekud	44
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega	45
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	46

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on üle 25 aastane kogemus. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses, ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele. Pro Kapital on ainus kinnisvaraettevõtte piirkonnas, mille portfellis on kaheksa suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



Address: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia
Telefon: +372 614 4920
E-post: prokapital@prokapital.ee
Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** oli 2021. aasta esimesel üheksal kuul 21 miljonit eurot, mis on 55% rohkem kui võrdlusperioodil (2020 9 kuud: 13,6 miljonit eurot). Kolmanda kvartali kogukäive ulatus 12 miljoni euron, suurenedes võrdlusperioodi 4,6 miljoni euro kogukäibe suhtes 164%.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Kinnisvarast saadav tulu aruandeperioodil on seotud Ratsuri Majade projekti valmimisega ja korterite klientidele üle andmisega. 2021. aastal jätkab Ettevõtte valminud korterite müüki River Breeze Residence's Riias ja Šaltinių Namai Attico arenduses Vilniuses ning käimas olevate arendusprojektide eelmüügiga Kalaranna Kvartali ning Kindrali Majade arendustes Tallinnas.

2021. aasta esimese üheksa kuu **brutokasum** suurenes 14% võrra ja moodustas 6,1 miljonit eurot võrrelduna 5,4 miljoni euroga samal perioodil 2020. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 3,4 miljonit eurot võrrelduna 1,9 miljoni euroga võrdlusperioodil.

2021. aasta esimese üheksa kuu **ärikasum** moodustas 3,7 miljonit eurot võrrelduna 1,1 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali ärikasum oli 2,8 miljonit eurot ja möödunud aasta samal perioodil 0,9 miljonit eurot.

2021. aasta esimese üheksa kuu **puhaskasum** oli 22,5 miljonit eurot ning kolmandas kvartalis 1,1 miljonit eurot. Võrdlusperioodil olid vastavalt puhaskahjum 11,1 miljonit eurot ja 3,2 miljonit eurot. Aruandeperioodi tulemit mõjutas kontrolli kaotus AS-is Tallinna Moekombinaat ja tütarettevõtte konsolideerimise lõpetamine Ettevõtte finantsaruannetes.

Rahavood põhitegevusest olid 2021. aasta esimesel üheksal kuul positiivsed: 1,4 miljonit eurot võrreldes negatiivse 4,5 miljoni euroga samal perioodil 2020. aastal. Kolmandas kvartalis olid rahavood põhitegevusest positiivsed 5,2 miljonit eurot võrdlusperioodi negatiivse 1,9 miljoni kõrval.

Aksia puhaskasuväärtus oli 30. Septembri 2021 seisuga 0,63 eurot võrreldes 1,07 euroga 30. Septembril 2020.

Peamised finantsnäitajad (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega)

	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	21 108	13 615	12 066	4 562	19 234
Brutokasum (tuhat eurot)	6 103	5 371	3 442	1 880	6 775
Brutokasum, %	29%	39%	29%	41%	35%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	3 704	1 136	2 828	885	-43 108
Ärikasum / -kahjum, %	18%	8%	23%	19%	-224%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	22 463	-11 085	1 122	-3 183	-59 456
Puhaskasum / -kahjum, %	106%	-81%	9%	-70%	-309%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,40	-0,19	0,02	-0,06	-0,98

	30.09.2021	(korrigeeritud) 30.09.2020	31.12.2020
Varad kokku (tuhat eurot)	125 042	215 765	179 048
Kohustused kokku (tuhat eurot)	89 492	157 543	169 477
Omakapital kokku (tuhat eurot)	35 549	58 222	9 571
Võla / omakapitali suhe *	2.52	2.71	14.15
Varade tootlus, % **	15%	-5,2%	-30,7%
Omakapitali tootlus, % ***	99,5%	-17,1%	-141,2%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,63	1,03	0,23

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

**varade tootlus = puhaskasum/kahjum / varad kokku (keskmise)

*** omakapitali tootlus = puhaskasum/kahjum / omakapital kokku (keskmise)

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

Olulised sündmused

19. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27. jaanuaril 2021**.

3. veebruaril 2021 teavitas Ettevõtte tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Oma Ehitaja AS vahel sõlmitud lepingust Tondil asuvasse Kristiine City'sse, kolme viiekordse hoonekompleksi (Kindrali Majad) ehitamiseks kahes etapis kogumaksumusega 20 miljonit eurot (koos käibemaksuga). Esimeses ehitusetapis valmib 129 korterit, järgnevas 66 korterit koos majaaluste ja maapealsete parkimiskohtadega. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud hiljemalt 2022 aasta suvel.

8. märtsil 2021 teatas Ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 15 726,08 eurot ja emiteeritud väärtusega 68 801,60 eurot.

29. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte Tallinna Ringkonnakohtu 29. jaanuaril 2021 otsusest jätta rahuldamata AS-i Tallinna Moekombinaat ja ettevõtte kolme võlausaldaja - Elkor OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS-i Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohu määrus lõpetada saneerimismenetlus. **15. veebruaril 2021** teavitas Ettevõtte oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat otsusest nimetatud määrus vaidlustada ning esitada määruskaebus Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. **26. aprillil 2021** teatas ettevõtte Riigikohtu otsusest jätta AS-i Tallinna Moekombinaat kaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetluseta ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. **2. juunil 2021** kuulutas Harju Maakohus välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankroti.

25. mail 2021 teatas Ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 3 456 eurot ja emiteeritud väärtusega 15 120 eurot.

10. juunil 2021 teatas Ettevõtte, et tagatud võlakirjade omanikud kavatsesid loobuda finantskovenantide täitmise nõudest ja allkirjastasid vastavasisulise kinnituse. **15. juunil 2021** algatas Ettevõtte kirjaliku menetluse, et taotleda ajutist tagatud võlakirjade tingimustest tulenevate nõuete täitmise nõudest loobumist ja **5. juulil 2021** sai kinnituse, et nõutud enamus võlakirjaomanikke hääletas nõuete ajutisest täitmisest loobumise poolt.

21. juuni 2021 teatas Ettevõtte Kindrali majade järgneva etapi ehitustööde alustamisest. Kristiine City eluasemete kasvava nõudmise tõttu otsustas OÜ Marsi Elu kiirendada arendustegevust ja teavitas Oma Ehitaja AS-i, et soovib alustada sõlmitud ehituslepingu teise etapi ehk kolmanda hoone ehitustöödega. Selles ehitusetapis ehitatakse 66 korteriga eluhoone, mille valmimine on planeeritud 2023. aasta veebruaris. Kindrali Majade Arenduse kolmes hoones valmib kokku 195 uut korterit.

17. Juulil 2021 kiitsid aktsionärid heaks AS Pro Kapital Grupp majandusaasta aruande ning valisid 2021 majandusaasta audiitoriks Ernst & Young Baltic AS'i.

16. Augustil 2021 teatas ettevõtte 90 459 PKG1 konverteeritavate võlakirjade lunastamisest nominaalväärtusega 904 590 Eesti krooni ning emiteeritud väärtusega 253 285,20 eurot.

31. Augustil 2021 teatas ettevõtte Allan Remmelkoor'i tagasiastumisest AS Pro Kapital Grupp juhatusest ning kõikide grupi ettevõtete juhatustest ning nõukogudest. Samas teatas ettevõtte ka Paolo Vittorio Michelozzi nimetamisest AS Tondi Kvartal nõukogu liikmeks, Oscar Crameri nimetamisest AS Pro Kapital Latvia nõukogu liikmeks ning Angelika Annus'e nimetamisest AS Pro Kapital Grupp, AS Pro Kapital Eesti, AS Tondi Kvartal, OÜ Marsi Elu, OÜ Kalaranna Kvartal ning OÜ Dunte Arendus juhatuse liikmeks.

Tegevjuhi ülevaade

Käesoleva aasta kolmas kvartal on olnud töörohke periood, tuues endaga kaasa suurepäraseid müügitulemusi ja ootuseid ületanud eellepingute sõlmimise mahtu. Samas on arendustegevuses esinenud väljakutseid, mis on seotud ehitusturul toimunud muutustega.

Kinnisvaraarendus

Oleme aktiivselt arendanud Kindrali Majade ja Kalaranna Kvartali projekte ning valmistanud ette projektdokumentatsiooni järgnevatele arendusprojektide etappidele **Tallinnas**. Septembris alustasime kahe esimese hoone korterite üleandmist Kalaranna projektis, kus järk-järgult on valmimas 240 korteriga kaheksa hoonet. Täna on müüdud või broneeritud kõik äripinnad ja 94% korteritest. Sel aastal alustasime uue projekti Kindrali Majade ehitamisega Kristiine Citysse, mille käigus kerkib kolme hoonete kompleksi 195 korterit. Selles projektis oli enne ehituslepingu allkirjastamist broneerinud või müüdud üle poole korteritest. Täna on Kindrali Majade projektis 98% korteritest müüdud või broneeritud.

Riias oleme keskendunud luksuskorterite müügile River Breeze Residence'is ja valmistame ette tehnilist projekti Kliversala piirkonna järgmiseks etapiks – Blue Marine. Oleme täna saanud ehitusloa City Oasis 326 korteriga elamukvartalile, mida iseloomustab rahulik ja roheline elukeskkond keset kesklinna. Plaanime ehitusprotsessiga alustada niipea, kui kinnisvaraturu olukord on meie hinnangul selleks sobiv. Kahjuks ei ole Läti kinnisvarasektor olnud sama aktiivne kui naaberriikides Eestis ja Leedus. Siiski oleme viimastel kuudel täheldanud kinnisvara turu elavnemist luksuslikuma kinnisvara segmendis, kaasa arvatud River Breeze Residence'is.

2019. aastal valmis meil **Vilniuses** viie elamahoonega ja 115 korteriga arendusprojekt Šaltiniu Namai Attico. Täna on meil müümata veel vaid 5, mille hulgas on järgneva etapiga seonduvat kaks näidiskorterit. Oleme hetkel kavandamas projekti järgmist faasi, milles saavad olema linnavillad ning ärihoone. Ehitusega on kavas alustada veel sellel aastal.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping. Käesoleval aastal oleme juba lõpetanud 39 korteriga Ratsuri Majade projekti ja oleme alustanud eksklusiivsete kodude üleandmisega suurepärase asukohas Kalaranna kvartalis.

Hotellindus

Eelmine aasta avaldas tugevat mõju meie Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud peaaegu pool aega 2020. aastast ja käesoleva aasta jaanuarist poole juunini. COVID-19 poolt põhjustatud mõju tõttu on hotelli esimese kuue kuu käive vähenenud aastaga 0,3 miljoni eurot võrrelduna võrdlusperioodiga eelneval aastal.

Kuigi hotelli täituvus on sellel aastal tõusnud, on käivet mõjutanud toa keskmise hinna langus. Siiski on valitsusepoolne abi toetanud ettevõtet ning üheksa kuu netotulemus on parem kui võrdlusperioodil.



Järgnevatel perioodidel jätkame põhifookuse hoidmist töös olevatel arendusprojektidel ja plaanime alustada ka järgmiste etappidega. Meie kinnisvaraarendusel läheb hästi, Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ja oleme tuleviku suhtes optimistlikud.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
11. november 2021

Kontserni struktuur*

30. september 2021 seisuga



* 2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Pro Kapital Eest tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle.

Arendusprojektide ülevaade

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse 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 südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

Ratsuri Majad Kristiine Citys

Ratsuri Majade näol on tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainekaks nime valikul. Vana tallihoone saab uue ilme ning saab olema ühendatud Uus-Hollandi stiilis uue hoonega. Ratsuri Majad projekti renoveeris ja ehitas OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeriti Talli 5 (eelmine aadress – Marsi 5) kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostati juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla. Hoone valmis selle aasta kevadel. Ratsuri majades on ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitises. Enne ehituse valmimist olid kõikidele korteritele broneerimis- või eelmüügilepingud sõlmitud. Kortrite üleandmine algas märtsis ja lõppes 2021. aasta aprillis.



Kindrali Majad Kristiine Citys

Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Kerkimas on uued viiekordsed kortermajad. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmib pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud 2022. aasta suvel ja kolmanda valmimist ootame 2023. aasta esimeses kvartalis. Tänapäevaks on peaaegu kõik korterid müüdud või broneeritud.



Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist hoonet. Rajatavad hooned on planeeritud nelja- ja viiekorruselistena. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus valmib kaheksa hoonet 240 korteri-, äripindade- ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimesed hooned valmivad Septembris. Tänapäevaks on müüdud või broneeritud 94% elupindadest.

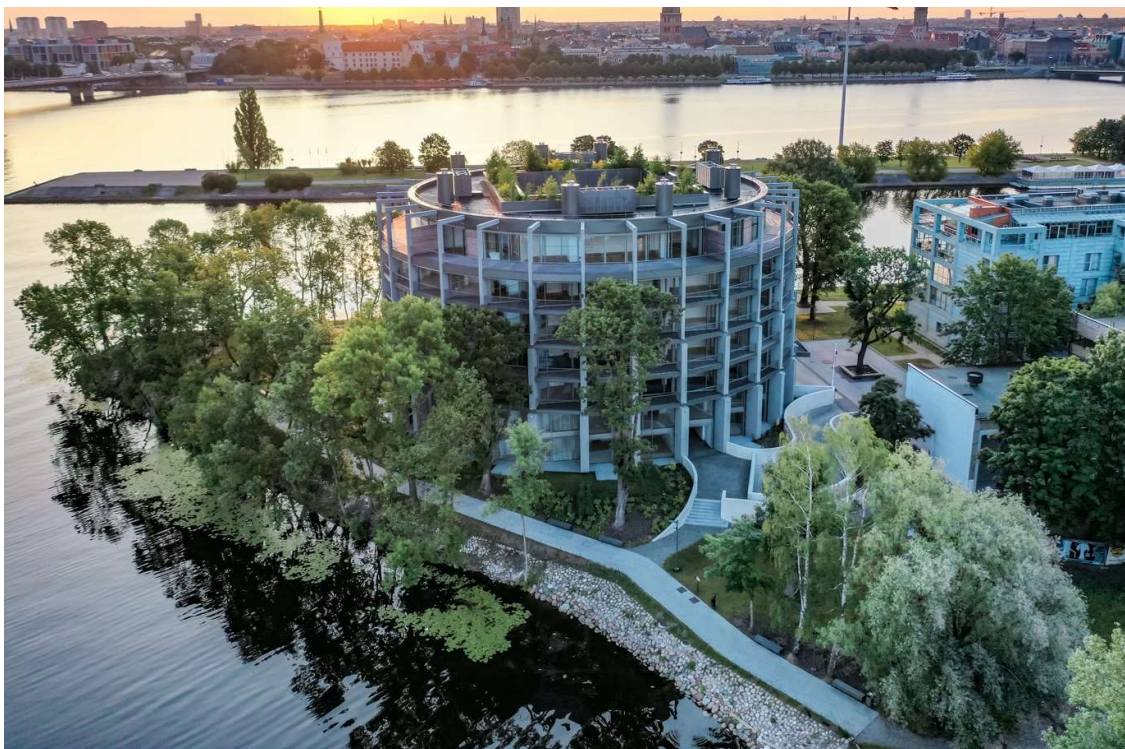


Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel vaadetega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. Kinnistu arendatakse terviklikuks elamukvartaliks.



River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis. Hoone valmis 2018. a kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega. Järgnev etapp on Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi.

Brīvības ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības tänava ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse



esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Täna on saadud ehitusluba ning Ettevõtte on ehitamisega valmis alustama sobiva turuolukorra ilmnemisel.

City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitus algab, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede ning panoraamvaatega kodude vahel. Villade katusekorrustel on suured terrassid võrratute vaadetega. Kvartali maastiku- arhitektuuri lahutamatuks osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis siseõu, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, milles valmis viis hoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu tegevus.

Kogu informatsioon selles peatükis sisaldab lõpetatud tegevuste näitajaid

Üheksa kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Kinnisvara	15 630	495	971	960	1 277	5 558	0	0	17 878	7 013
Rent	1 131	4 865	58	59	14	18	0	0	1 203	4 942
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 107	1 370	1 107	1 370
Haldus	652	46	0	0	203	165	0	0	855	211
Muu	45	15	10	14	10	50	0	0	65	79
KOKKU	17 458	5 421	1 039	1 033	1 504	5 791	1 107	1 370	21 108	13 615

Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Kinnisvara	10 645	6	244	29	74	2 334	0	0	10 963	2 370
Rent	-599	1410	19	20	5	4	0	0	-575	1 434
Hotell	0	0	0	0	0	0	978	629	978	629
Haldus	619	16	0	0	69	58	0	0	688	74
Muu	3	7	2	6	7	42	0	0	12	55
KOKKU	10 668	1 439	265	55	155	2 440	978	629	12 066	4 562

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega. T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse äripindade rendi- ja haldusteenuste tulud on kajastatud renditulude all.

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimesel poolaastal oli 83%, võrreldes 40%-ga samal perioodil eelmisel aastal.

Aasta esimese üheksa kuuga müüdi 82 korterit, 84 parkimiskohta ja 39 panipaika (2020 9 kuud: 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 6 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 6 korterit, 5 äripinda, mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Lätis tegeleb Ettevõtte korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimese üheksa kuu jooksul 5% võrreldes 8%-ga võrdlusperioodil. Aasta esimese üheksa kuuga müüdi 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 2 panipaika, võrdlusperioodil müüki ei toimunud. Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 27 luksuskorterit ning lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Leedus tegeleb Ettevõtte põhiliselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimese üheksa kuu jooksul 7% võrreldes 43%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 5 korterit, 9 panipaika ja 10 parkimiskohta (2020 9 kuud: 14 korterit, 2 eramu tüüpi korterit, 2 äripinda, 9 panipaika ja 18 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 5 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta kolme kvartali jooksul 5% võrreldes 10%-ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 58%, mis on 11% võrra suurem võrreldes 47%-lise täituvusega samal perioodil 2020. aastal. Hotelli üheksa kuu müügitulu oli 1,107 miljonit eurot võrrelduna 1,37 miljoni euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese kolme kvartali kasum oli 446 tuhat eurot võrreldes 522 tuhande eurosse kahjumiga 2020. aasta võrdlusperioodil. Hotell oli Saksamaa Valitsuse poolt seatud piirangutega seoses eriolukorraga suletud aasta algusest, tegevus taastati 2021. aasta juuni keskel.

Üheksa kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Müüdnud m ² *	4 993	228	360	286	344	1 730	5 696	2 244
Keskmine hind,m ² /EUR*	2 906	1 958	2 389	3 018	3 013	2 996	2 769	2 657
Hallatavaid m ²	42 121	26 307	0	0	26 549	25 428	68 670	51 735

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasad, hinnad on arvestatud käibemaksuta

Kolmanda kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Müüdnud m ² *	2 883	0	110	0	0	589	2 992	2 992
Keskmine hind,m ² /EUR*	3 411	0	2 000	0	0	3 705	2 996	2 005
Hallatavaid m ²	42 121	26 307	0	0	26 549	25 428	68 670	51 735

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasad, hinnad on arvestatud käibemaksuta

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapitali eesmärgiks on järgida konservatiivset rahastamispoliitikat. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vältida intressiriski majanduse madalseisus ning saavutada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 17,8 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja 612 tuhat eurot Coop Pank AS-ilt. Ettevõtte tasus 2021. aasta esimese poolaasta jooksul 11,9 miljoni euro väärtuses pangalaenusid, 337 tuhat eurot mitte-konverteeritavate võlakirjade eest ja refinantseeris mitte-konverteeritavaid võlakirju nominaalväärtusega 1 miljon eurot. 30. Septembri 2021 seisuga oli kohustus pankade ees summas 27,6 miljonit eurot (lisa 9).

Laenud on peamiselt kesk-pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

30. septembri 2021 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 0,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 9).

Aktsiad ja aktsionärid

30. Septembri 2021 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

30. Septembri 2021 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 692 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. Septembri 2021 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	29 150 898	51,42%
Clearstream Banking AG	12 322 528	21,74%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	5 590 639	9,86%
Svalbork Invest OÜ	4 920 031	8,68%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. Septembri 2021 seisuga 49,45% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 18 803 439 aktsiat, mis on 33,4% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 3 510 985 aktsiat, mis on 6,19% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. Septembri 2021 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Angelika Annus	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatuseliige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	0	0,00%

2021. aasta üheksa kuu kasum aktsia kohta oli 0,40 eurot (2020. aasta 9 kuud: -0,19 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
1. jaanuar – 30. september 2021, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimikirjas. Alates 19. novembrist 2018. a kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,68-1,55 eurot ning 30. Septembri 2021 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,43 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 1,5 miljoni tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 1,4 miljoni euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,65-1,52 eurot ning 30. septembri 2021 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,38 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 75 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 53 tuhande euron.

Õigusküsimused

Ettevõtte on 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 jooksul) on vähemalt 100 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2020 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes otsustas kaebuse menetlusse võtta ning andis AS Pro Kapital Eestile õiguse omapoolne seisukoht esitada, mida ettevõtte ka 6. oktoobril 2020 tegi. 24. märtsil 2021 tegi Riigikohus oma otsuse, toetades Maa-ameti seisukohta ja lükates tagasi AS-i Pro Kapital Eesti nõude väites, et ühing ei ole vastust esitanud. Riigikohus jõudis järeldusele, et AS Pro Kapital Eesti pole kunagi olnud veekatastriüksuse omanik. See juhtum on nüüd lõpetatud ja AS Pro Kapital Eesti saab taotleda riigilt hüvitist ainult ebaseadusliku vee ala eraldamise eest, mis ei oleks tohtinud kunagi ettevõttele kuuluda.

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-l Pro Kapital Eesti tuleb esitada muudetud kaebus 15. aprilliks 2021. Täiendavate tõendite kogumiseks taotles AS Pro Kapital Eesti tähtaja pikendamist kuni 30. aprill 2021 ja esitas nõutavad dokumendid õigeaegselt. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 01. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021. Maa-Amet on asunud seisukohale, et kuna ühing oleks pidanud vaidlustama varem ja ei teinud seda 10-aastase aegumistähtaja jooksul, siis kohus peaks haldusasja menetluse lõpetama; ning kuna ühing ei ole kunagi olnud veeala omanik, siis selle alaga seonduvate kulude (müügihind, notaritasu, riigilõiv, maamaks) kandmine ei riku ühingu subjektiivseid

õigusi. 05. juuli 2021 Tallinna Halduskohtu määrusega kohtuasi lõpetati kaebetähtaja ületamise tõttu ning kohus kaebetähtaega ei ennistanud. 22. juulil 2021 ühing esitas määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, taotledes kaebetähtaja ennistamist, kuivõrd esmakordselt sai ühing oma õiguste rikkumisest (ja sellega kaasnevast kahjust) teada alles Maa-Ameti 27. juuni 2018 otsusega, millega keelduti kinnistu jagamisel osa maa-alast katastrisse registreerimast. Maa-Amet vastas kohtule 10. augustil 2021, jäädes oma seisukohtade juurde ning Tallinna Ringkonnakohtus jättis määruskaebuse rahuldamata. 22. septembril 2021 esitas AS Pro Kapital Eesti Tallinna Ringkonnakohtu 07. septembri 2021 kohtumääruse peale määruskaebuse Riigikohtule. Praeguse seisuga ei ole Riigikohus otsustanud, kas võtta antud määruskaebus menetlusse või mitte.

Töötajad

30. Septembril 2021 oli Ettevõttes hõivatud 69 inimest (87 inimest seisuga 30. september 2020). Neist 31 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (38 inimest seisuga 30. september 2020). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskiriski.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Ettevõtte kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

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

Finantseerimiskirisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust. Vahearuanne sisaldab teavet seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute kohta.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatuse esimees	11. November 2021
Angelika Annus	Juhatuse liige	11. November 2021
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	11. November 2021

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2021	30.09.2020 (korregeeritud*)	31.12.2020
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		13 283	7 316	9 393
Lühiajalised nõuded		1 458	1 422	1 797
Varud	5	67 811	53 405	58 352
Käibevara kokku		82 552	62 143	69 542
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	23	4 417	3 517
Materiaalne põhivara	7	6 677	7 011	6 745
Kasutusõigusega vara	7	233	400	357
Kinnisvarainvesteeringud	8	35 202	141 452	98 512
Immateriaalne põhivara		354	342	375
Põhivara kokku		42 490	153 622	109 506
VARAD KOKKU	3	125 042	215 765	179 048
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	9	530	78 032	107 581
Ostjate ettemaksed		13 516	7 124	7 866
Lühiajalised võlad tarnijatele		5 233	17 844	22 211
Maksukohustused		656	225	458
Lühiajalised eraldised		534	358	459
Lühiajalised kohustused kokku		20 469	103 583	138 575
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9	64 708	50 793	27 255
Muud pikaajalised kohustused		3 139	1 783	2 295
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 133	1 230	1 170
Pikaajalised eraldised		44	156	182
Pikaajalised kohustused kokku		69 024	53 962	30 902
KOHUSTUSED KOKKU	3	89 493	157 545	169 477
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 984	3 262	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-8 031	47 646	47 647
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		22 463	-10 672	-55 678
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		35 549	58 369	13 086
Mittekontrolliv osalus	4	0	-149	-3 515
OMAKAPITAL KOKKU		35 549	58 220	9 571
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		125 042	215 765	179 048

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korregeerimistest.

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	10, 16	19 373	8 743	12 066	3 146	13 637
Müüdud toodete ja teenuste kulu	11, 16	-14 118	-6 038	-8 624	-1 977	-9 424
Brutokasum	12, 16	5 255	2 705	3 442	1 169	4 213
Turustuskulud		-358	-418	-119	-140	-611
Üldhalduskulud	13, 16	-3 549	-3 171	-1 086	-1 054	-4 372
Muud äritulud	14, 16	2 113	26	605	22	384
Muud ärikulud	14, 16	-56	-14	-6	-3	2 876
Ärikasum /-kahjum		3 405	-872	2 836	-6	2 490
Finantstulud	15, 16	53 812	3	2	1	4
Finantskulud	15, 16	-29 474	-4 095	-1 722	-1 279	-5 419
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		27 743	-4 964	1 116	-1 284	-2 925
Tulumaks		-23	-211	6	-132	-354
Jätkuvate tegevuste puhaskasum/-kahjum		27 720	-5 175	1 122	-1 416	-3 279
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	16	-5 257	-5 912	0	-1 768	-56 177
Perioodi puhaskasum/ - kahjum		22 463	-11 087	1 122	-3 184	-59 456
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		22 178	-10 674	1 122	-3 120	-55 678
Mittekontrolliv osalus	4	-285	-413	0	-64	-3 778
Tulumaksujärgne muu koondkasum						
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes						
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus	7	0	0	0	0	-278
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		22 463	-11 087	1 122	-3 184	-59 734
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		22 178	-10 674	1 122	-3 120	-55 956
Mittekontrolliv osalus		-285	-413	0	-64	-3 778
Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)		0,49	-0,09	0,02	-0,02	-0,06
Perioodi kasum/ kahjum aktsia kohta (euro)		0,40	-0,19	0,02	-0,06	-0,99

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		22 463	-11 085	1 113	-3 183	-59 456
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		282	311	88	102	416
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-1 092	0	0	0	0
Kahjum põhivara maha kandmisest		0	0	0	0	8
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	-16
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	43 127
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	15	-53 808	0	0	0	0
Finantstulud ja -kulud	15	35 033	12 010	1 719	3 936	15 994
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-37	-118	0	-59	-178
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		1 537	-3118	0	-3 114	-3 110
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		3 806	-2 049	-513	-1 069	-1 514
Varudes		-9 460	-12 373	156	-8 023	-13 011
Kohustustes ja ettemaksetes		2 800	11 870	2 736	9 522	10 025
Eraldistes		-138	29	-38	10	59
Põhitegevuse rahavood kokku		1 387	-4 523	5 261	-1 878	-7 656
Rahavood investeerimistegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	7	-102	-29	-68	-18	-94
Immateriaalse põhivara soetamine		-13	0	-8	0	-43
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-411	-657	-165	-260	-844
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		2 000	0	0	0	0
Rahajäägi muutus (tütarettevõtte kajastamise lõpetamine)		-182	0	0	0	0
Saadud intressid	15	2	2	0	0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 294	-684	-241	-278	-980
Rahavood finantseerimistegevusest						
Laekumised mitte-konverteeritavatest võlakirjadest		0	28 500	0	0	28 500
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-337	0	-253	0	-33
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-28 003	0	-3	-28 000
Saadud laenud		18 497	7 689	6 086	4 832	14 410
Tagastatud laenud		-11 855	-684	-8 990	-28	-1 376
Kapitalirendi tagasimaksed		-129	-130	-42	-46	-135
Makstud intressid ja muud finantskulud		-4 967	-5 465	-2 382	-2 344	-5 953
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 209	1 907	-5 581	2 411	7 413
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 890	-3 300	-561	255	-1 223
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 393	10 616	13 331	7 061	10 616
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 283	7 316	13 842	7 316	9 393

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum / kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2019	11 338	5 661	1 082	3 262	76 771	98 114	2 624	100 738
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	6	6	-6	0
Perioodi puhaskahjum (korrigeeritud*)	0	0	0	0	-29 078	-29 078	-2 355	-31 433
31. detsember 2019 (korrigeeritud*)	11 338	5 661	1 134	3 262	47 647	69 042	263	69 305
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	0	0	0	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-10 673	-10 673	-412	-11 085
30. september 2020	11 338	5 661	1 134	3 262	36 974	58 369	-149	58 220
Korrigeerimine kohustuslikus reservkapitalis	0	0	0	0	0	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	-278	-45 005	-45 583	-3 366	-48 649
31. detsember 2020	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 085	-3 515	9 570
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	22 463	22 463	0	22 463
30. september 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	14 432	35 549	0	35 549

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 4.

Konsolideeritud vahearuaande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Emaettevõtja suuraksionärid on järgmised:

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus	Osalus
		30.09.2021	30.09.2020	30.12.2021
Raiffeisen Bank International AG	Austria	51,42%	51,89%	54,70%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	21,74%	20,10%	20,06%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	6,63%	6,63%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	Soome	8,68%	8,45%	8,45%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30. Septembri 2021 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2020. aasta esimese üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamiselused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Eelneva perioodi vead

Hinnates kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, tuleb vältida nende kinnisvarainvesteeringutega seotud bilansis kajastatud varade ja kohustuste topelt arvestamist. Korrigeerides kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtus 31. detsember 2019 seisuga, ei võetud arvesse asjaolu, et osa bilansis kajastatud nõuetest moodustavad ka osa tulevastest rahavoogudest, mida kasutati õiglase väärtuse leidmisel. Seega on T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 31. detsember 2019 seisuga 108 639 miljonit eurot peale parandust, mille moodustas 2 261 tuhat eurot topelt kajastatud pikaajalisi nõudeid.

Järgnev tabel kajastab eelneva perioodi korrigeerimise mõju kontserni finantsaruannetele.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

	2019	2019
tuhandetes eurodes	(korrigeeritud)	
Muud ärikulud	-26 602	-24 341
sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	-26 497	-24 236
Ärikasum/ -kahjum	-17 439	-15 178
Kasum/ kahjum enne maksustamist	-31 454	-29 193
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:		
Emaettevõtte aktsionärid	-29 078	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-2 355	-2 191
Kasum/ -kahjum aktsia kohta		
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2019	31.12.2019
tuhandetes eurodes	(korrigeeritud)	
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	145 104	147 365
Põhivara kokku	155 438	157 699
VARAD KOKKU	208 560	210 821
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	-29 078	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	69 042	71 139
Mittekontrolliv osalus	263	427
OMAKAPITAL KOKKU	69 305	71 566
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	208 560	210 821

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimsed	Kokku
2021 9 kuud							
Käive	0	17 458	1 044	1 504	1 467	-365	21 108
sh kinnisvara müük	0	15 630	971	1 277	0	0	1 203
sh renditulu	0	1 131	58	14	327	-327	1 778
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 107	0	1 107
sh haldusteenused	0	652	0	203	0	0	855
sh muud tulud	0	45	15	10	33	-38	53
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-19	935	9	5	1 002	0	1 933
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 425	4 599	-179	111	595	11	3 712
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 444	23 647	-341	37	-117	-8	18 774
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-5 869	28 246	-520	148	478	3	22 486
Tulumaks	0	0	0	-19	-4	0	-23
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	0	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-5 869	28 246	-520	129	474	4	22 463
30.09.2021							
Varad	54 826	168 035	27 854	14 019	8 106	-147 798	125 042
Kohustused	131 100	47 180	20 456	1 495	5 514	-116 252	89 493
Põhivara soetamine	0	3	-1	4	95	0	101
Põhivara mahakandmine	0	-121	-22	-2	0	0	-145
Põhivara kulum	0	-37	-35	-21	-167	0	-260
tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimsed	Kokku
2020 9 kuud							
Käive	0	5 421	1 037	5 791	1 379	-13	13 615
sh kinnisvara müük	0	495	960	5 558	0	0	7 013
sh renditulu	0	4 865	59	18	0	0	4 942
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 379	-9	1 370
sh haldusteenused	0	46	0	165	0	0	211
sh muud tulud	0	15	18	50	0	-4	79
Muud äritulud ja -kulud (neto)	17	21	-1	0	-5	0	32
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 495	1 254	-68	1 833	-395	7	1 136
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 530	-6 992	-354	-15	-108	-11	-12 010
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-6 025	-5 738	-422	1 818	-503	-4	-10 874
Tulumaks	0	0	0	-207	-4	0	-211
Mittekontrolliv osalus	0	-413	0	0	0	0	-413
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-6 025	-5 325	-422	1 611	-507	-2	-10 672
30.09.2020							
Varad (korrigeeritud*)	53 877	249 967	29 400	13 533	7 430	-138 442	215 765
Kohustused	123 020	113 669	20 814	1 950	4 986	-106 894	157 145
Põhivara soetamine	0	8	0	3	23		34
Põhivara kulum	-4	-77	-38	-22	-170		-311

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2020 12 kuud							
Käive	736	6 687	2 007	8 874	1 684	-754	19 234
sh kinnisvara müük	0	1 002	1 903	8 574	0		11 479
sh renditulu	0	5 588	78	23	0		5 689
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 684	-12	1 672
sh haldusteenused	0	62	0	224	0		286
sh muud tulud	736	35	26	53	0	-742	108
Muud äritulud ja -kulud (neto)	22	-42 874	-602	0	346		-43 108
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 369	-43 517	-613	2 786	-404	9	-43 108
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 917	-9 425	-475	-15	-148	-14	-15 994
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 286	-52 942	-1 088	2 771	-552	-5	-59 102
Tulumaks	0	0	-2	-348	-4		-354
Mittekontrolliv osalus	0	-3 778	0	0	0		-3 778
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-7 286	-49 164	-1 090	2 423	-556	-5	-55 678
31.12.2020							
Varad	53 832	214 948	28 224	13 518	7 492	-138 966	179 048
Kohustused	124 237	125 854	20 306	1 401	5 096	-107 417	169 477
Põhivara soetamine	0	60	1	3	73		137
Põhivara maha kandmine	0	-33	-11	0	0		-44
Põhivara kulum	-5	-62	-49	-29	-227		-372

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 30. septembril 2020	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2020	6,65%
Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021	-6,65%
Vähemusosalus (%) 30. septembril 2021	0%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2019 (korrigeeritud*)	263
Aruandeperioodi kahjum	-411
Vähemusosaluse väärtus 30. septembril 2020	-148
Aruandeperioodi kahjum	-3 367
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2020	-3 515
Aruandeperioodi kahjum	-285
Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021	-3 800
Vähemusosaluse väärtus 30. septembril 2021	0

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütaretevõtte üle.

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Kinnisvara müügiks	14 418	13 749	11 534
sh Kristina Majad, Tallinn	22	63	58
sh Kalaranna Kvartal Tallinn	4 465	0	0
sh River Breeze, Riia	8 034	9 331	8 705
sh Šaltinių Namai, Vilnius	1 789	4 247	2 663
sh muud kinnisvaraobjektid	108	108	108
Lõpetamata kinnisvara	53 280	39 504	46 694
sh Kristiine City, Tallinn	7 830	6 307	7 059
sh Kalaranna Kvartal, Tallinn	39 440	27 225	33 663
sh Šaltinių Namai, Vilnius	6 010	5 972	5 972
Ostetud kaubad müügiks	62	151	124
Ettemaksed varude eest	51	1	0
Kokku	67 811	53 405	58 352

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses.

Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas - Kindrali Majad Kristiine City's ja Kalaranna Kvartal. Kalaranna projekti planeeritav valmimisaeg on etapiline 2021.- 2022. aastal. Kaks esimest maja on aruandeperioodi jooksul valminud ning kajastatud varudena. Kindrali Majade ehitus Kristiine City's algas märtsis 2021. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Viitlaekumised (renditulud)	0	4 390	3 490
Kapitalirendid	22	27	26
Muud pikaajalised nõuded	1	0	1
Kokku	23	4 417	3 517

Viitlaekumised olid seotud T1 Mall of Tallinn renditulude arvestusega vastavalt IFRS 15-le.

Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 30. septembril 2021 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	10 192	10 401	10 154
Akumuleeritud kulum	-3 515	-3 390	-3 409
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	6 677	7 011	6 745

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	590	668	664
Akumuleeritud kulum	-357	-268	-307
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	233	400	357

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutest tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet vastavalt IFRS 16-s „Rendid“ sätestatule. Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumi Lätis ning Ettevõtte masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksed	Kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2019	9 077	959	336	0	10 372	674
Soetamine	0	16	6	7	29	-6
Soetusmaksumus 30.09.2020	9 077	975	342	7	10 401	668
Soetamine	43	11	14	0	68	-4
Reklassifitseerimine	4	0	0	0	4	0
Õiglase väärtuse muutus	-278	0	0	0	-278	0
Maha kandmine	0	0	-34	-7	-41	0
Soetusmaksumus 31.12.2020	8 846	986	322	0	10 154	664
Soetamine	0	32	17	63	112	-2
Õiglase väärtuse muutus	0	0	0	0	0	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-70	0	-70	-52
Reklassifitseerimine	0	0	-3	0	-3	-20
Soetusmaksumus 30.09.2021	8 846	1 009	256	5	10 192	590

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	2 115	889	222	0	3 226	155
Materiaalse põhivara kulum	113	15	36	0	164	113
Akumuleeritud kulum 30.09.2020	2 228	904	258	0	3 390	268
Materiaalse põhivara kulum	39	5	16	0	60	39
Õiglase väärtuse muutus	-16	0	0	0	-16	0
Maha kandmine	0	0	-25	0	-25	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	2 251	909	249	0	3 409	307
Materiaalse põhivara kulum	110	17	28	0	154	106
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	0	-46	0
Maha kandmine	0	0	-2	0	-2	-56
Akumuleeritud kulum 30.09.2021	2 361	926	229	0	3 515	356

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
Väärtus 31.12.2019	36 465	110 900	147 365
Korrigeerimine (Lisa 2)	0	-2 261	-2 261
Korrigeeritud väärtus 31.12.2019	36 465	108 639	145 104
Lisandumine:			
Investeeringud	638	19	657
Ümberklassifitseerimine varudeks	-4309	0	-4309
Väärtus 30.09.2020	32 794	108 658	141 452
Lisandumine:			
Investeeringud	49	138	187
Õiglase väärtuse muutus:			
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 880	-42 520	-39 640
Topelt arvestatu korrigeerimine – varade all kajastatud nõuded	0	-3 487	-3 487
Ümber klassifitseerimine varudeks	0	0	0
Väärtus 31.12.2020	35 723	62 789	98 512
Lisandumine:			
Investeeringud	387	23	410
Vähenemine:			
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	-62 812	-62 812
Väärtus 30.09.2021	35 202	0	35 202

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2020. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International, v.a AS-ile Tallinna Moekombinaat kuuluv T1 Mall of Tallinn kinnistu, mille osas andis hinnangu ettevõtte juhatus. Hindaja arvesta

viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli nii tütarettevõtte kui sellele kuuluva kinnisvara üle.

Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Pangalaenud ja arvelduskrediidid	281	77 428	78 458
Konverteeritavad võlakirjad	126	451	1 296
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	0	27 542
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	0	0	100
Kapitalirendid	123	153	185
Kokku	530	78 032	107 581

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Pangalaenud ja arvelduskrediidid	27 350	12 888	17 888
Konverteeritavad võlakirjad	68	1 586	191
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	27 825	27 585	8 293
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 335	7 771	0
Laenud mittekontrollivalt osaluselt	0	641	651
Kapitalirendid	130	322	232
Kokku	64 708	50 793	27 255

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Luminor Bank AS (Eesti)	0	394	387
AS LHV Pank (Eesti)	26 520	12 053	17 388
AS Swedbank (Läti)	281	1 678	993
Coop Pank AS (Eesti)	0	836	1 722
Sparkasse (DE)	500	0	500
Lintgen Adjacent Investments (Agent) + kapitaliseeritud intressid	0	75 356	75 356
Colosseum Finance OÜ koos tasumata intressidega	0	102	104
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega	0	347	353
Ernesto Achille Preatoni koos tasumata intressidega	0	191	194
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	194	2 037	1 487
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	27 825	35 356	27 642
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	9 335	0	8 293
Swedbank AS (Eesti), krediitkaardid	253	475	417
Kokku	65 238	128 825	134 836

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 15) oli aruandeperioodil 8,6 miljonit eurot (2020 9 kuud: 11,4 miljonit eurot).

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle.

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud konverteeritavaid võlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot. Iga konverteeritav võlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Konverteeritavate võlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

30. novembril 2020 teavitas Ettevõtte kolmanda märkimisperioodi algusest, mille käigus pakuti piiratud investorite ringile mittekonverteeritavaid võlakirju nominaalväärtuses kokku kuni 1 502 015,20 eurot. Uusi mittekonverteeritavaid võlakirju sai märkida vaid seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 vastu. Märkimisperiood kestis 1. detsembrist 13. detsembrini 2020. Kolmanda märkimisperioodi jooksul märgiti 345 938 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja väljalaskehinnas 968 626,40. Kolmandal märkimisperioodil märgitud võlakirjad emiteeriti **15. jaanuaril 2021**.

8. märtsil 2021 teatas ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 15 726,08 eurot ja lunastusväärtuses 68 801,60 eurot.

25. mail 2021 teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 3 456 eurot ja lunastusväärtuses 15 120 eurot.

16. augustil 2021 teatas ettevõtte 90 459 PKG1 konverteeritava võlakirja lunastamisest väljalaskehinnas 253 285,20 eurot.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Peatükis „Konverteeritavad võlakirjad“ kajastatud PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimisprotsessist tulenevalt emiteeriti 3. augustil 2020 2 925 641 uut mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 8 191 794,80 eurot. Teise etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 187 502 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 525 005,60 eurot. Kolmanda etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 345 938 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 968 626,40 eurot. Kolmanda märkimisperioodi tulemused avalikustati 14. detsembril 2020 ning uued mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad koguväärtusega 9 685 426,80 emiteeriti

15. jaanuaril 2021. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 8,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

19. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27. jaanuaril 2021**.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanade võlakirjadega väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad, on panditud. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. septembri 2021 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,8 miljonit eurot ehk nominaalväärtus miinus 0,7 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Vastav kalkulatsioon tehakse ilma AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) finantsnäitajateta. Ettevõtte finantsnäitajad ei vasta ajutiselt nõutud finantskovenantidele. 2021. aasta juulis hääletasid võlakirjaomanikud selle poolt, et ajutiselt vabastada Ettevõtte finantskovenantidele vastamise nõudest, mis kehtib käesoleva aasta lõpuni. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 28,4%.

Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	23	26	25
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	43 905	27 218	16 398
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St. 5, Riga	21 517	23 489	23 527
Coop Pank AS*	Marsi 5, Tallinn	N/A	1 876	3 310
Materiaalne ja immateriaalne põhivara				
Luminor Bank AS	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730	730
Colosseum Finance OÜ **	AS Tallinna Moekombinaat põhivara ja kaubamärgid	N/A	75	67
Kinnisvarainvesteeringud				
Lintgen Adjacent Investments **	AS Tallinna Moekombinaat	N/A	110 910***	62 789

* Pangalaen on tasutud.

** Tütarettevõtte kajastamine on lõpetatud.

*** Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

Võlakirjade tagamiseks Nordic Trustee & Agency AB (NTA) kasuks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11	11
NTA Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA OÜ Ilmarise Kvartal	3	3	3
NTA Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA Kalaranna Kvartal OÜ	3	3	3
NTA Dunte Arendus OÜ	3	3	3
NTA Pro Kapital Latvia SIA	9 960	9 960	9 960
NTA Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	7 500	10 300
NTA Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	4 300	6 100
NTA Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA In Vitam UAB	3	3	3
NTA PK Invest UAB	823	823	823

Lisa 10. Käive

Segmendi müügitulu tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 II kvartal	2020 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	17 877	7 013	10 692	2 370	11 479
Hotellide opereerimise tulu	1 107	1 370	978	629	1 672
Haldusteenused ja muud teenused	322	290	102	129	394
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	19 306	8 673	12 042	3 128	13 545
Renditeenusega seotud tulu	1 802	4 942	24	1 434	5 689
Kokku	21 108	13 615	12 066	4 562	19 234

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 II kvartal	2020 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	17 877	7 013	10 962	2 370	11 479
Hotellide opereerimise tulu	1 107	1 370	978	629	1 672
Muud teenused	67	79	14	55	108
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	19 051	8 462	11 954	3 054	13 259
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Renditeenusega seotud tulu	1 802	4 942	24	1 434	5 689
Haldusteenused	255	211	88	74	286
Kokku	21 108	13 615	12 066	4 562	19 234

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna käivet, mille kohta leiab infot lisas 16.

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 155%, mis tuleneb Ratsuri majade valmimisest ja tulude kajastamisest 2021. aasta kevadel ning Kalaranna Kvartali müügi alustamisest. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest vähenes 2020. aasta üheksa kuuga võrreldes 19%. Seoses COVID-19-ga oli hotell aasta algusest suletud ning taasavati käesoleva aasta juuni keskel. COVID-19 on avaldanud mõju ka renditulude vähenemisele. Renditulud sisaldavad ka tuleviku renditulude provisjone lähtuvalt IFRS 15 arvestuspõhimõtetest.

Klientide ettemaksete saldo väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	12 818	4 521	7 908	1 383	7 385
Renditeenused	909	2 213	13	705	3 011
Hotelliteenused	1 127	1 348	652	517	1 852
Haldusteenused	147	122	49	42	163
Muud teenused	2	40	2	35	48
Kokku	15 005	8 244	8 624	2 682	12 459

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna müüdnud kaupade ja teenuste omahinda, mille kohta leiab infot lisa 16.

Lisa 12. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	5 059	2 492	3 054	987	4 094
Renditeenused	893	2 729	12	729	2 678
Hotelliteenused	-20	22	326	112	-180
Haldusteenused	108	89	38	32	123
Muud teenused	63	39	11	20	60
Kokku	6 103	5 371	3441	1 880	6 775

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna brutokasumit, mille kohta leiab infot lisa 16.

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Personalikulud	2 011	1 986	646	632	2 953
Maa- ja kinnisvara maksud	251	297	79	126	391
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	734	71	2	-329	998
Materiaalse põhivara kulum	94	95	31	30	128
Muu	874	1 390	328	430	1 684
Kokku	3 964	3 839	1 086	889	6 154

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna üldhalduskulusid, mille kohta leiab infot lisa 16.

Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Viivised ja trahvid	62	55	1	13	63
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	1 092	0	0	0	0
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	16
Muud	1 019	55	604	26	399
Kokku	2 173	110	605	39	478

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Viivised ja trahvid	205	63	0	1	445
Kahjum maha kantud põhivaradelt	0	0	0	0	9
Kahjum kinnisvara investeeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	43 128
Muu	36	15	7	3	4
Kokku	241	78	7	4	43 586

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna muid äritulusid ja -kulusid, mille kohta leiab infot lisas 16.

Lisa 15. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Intressitulud	4	3	1	1	4
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	53 808	0	0	0	0
Kokku	53 812	3	1	1	4

Finantskulud tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
Intressikulu	8 559	11 378	1 592	3 742	15 965
Kahjum valuutakursi muutusest	0	1	0	1	1
Muud finantskulud	26 479	634	129	194	32
Kokku	35 038	12 013	1 721	3 937	15 998

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna finantstulusid ja -kulusid, mille kohta leiab infot lisas 16.

Lisa 16. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Seetõttu on T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega seondud tegevusvaldkond Ettevõtte aruannetes lõpetatud.

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2021 III kvartal	2020 III kvartal	2020 12 kuud
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	10	1 735	4 872	0	1 415	5 597
Müüdud toodete ja teenuste kulu	11	-887	-2 206	0	-705	-3 035
Brutokasum	12	848	2 666	0	710	2 562
Turustuskulud		-1	-11	0	0	-11
Üldhalduskulud	13	-415	-668	0	165	-1 782
Muud äritulud	14	60	83	0	17	94
Muud ärikulud	14	-185	-63	0	-1	-46 462
Ärikasum		307	2 007	0	891	-45 599
Finantstulud	15	0	0	0	0	0
Finantskulud	15	-5 564	-7 919	0	-2 659	-10 578
Kasum enne tulumaksu		-5 257	-5 912	0	-1 768	-56 177
Tulumaks		0	0	0	0	0
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		-5 257	-5 912	0	-1 768	-56 177
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)		-0,09	-0,07	0	-0,04	-0,99

Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum/ kahjum aktsia kohta leitakse, jagades ettevõtte aktsionäridele kuuluva perioodi puhaskasumi/ -kahjumi perioodi aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2021-30.09.2021	(56 687 954x 181/181)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2020-30.09.2020	(56 687 954x182/182)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2021-30.09.2021	(56 687 954x 91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2020-30.09.2020	(56 687 954x 91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	(56 687 954x366/366)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2021-30.09.2021	27 720 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,49 eurot
Perioodil	01.01.2020-30.09.2020	-5 175 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,09 eurot
Perioodil	01.07.2021-30.09.2021	1 122 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,02 eurot
Perioodil	01.07.2020-30.09.2020	-1 416 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,02 eurot
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	-3 279 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,06 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

Perioodil	01.01.2021-30.09.2021	22 463 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,40 eurot
Perioodil	01.01.2020-30.09.2020	-11 086 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,19 eurot
Perioodil	01.07.2021-30.09.2021	1 122 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,02 eurot
Perioodil	01.07.2020-30.09.2020	-3 119 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,06 eurot
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	-55 678 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,98 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2021. ega 2020. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 18. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 7. juulil 2021. Koosolekul oli esindatud 33 268 913 häält, mis moodustab kokku 58,69% aktsiatega määratud häältest.

Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

1. Kinnitati Ühingu auditeeritud 2020. aasta majandusaasta aruanne.
2. Otsustati kanda 31. detsembril 2019. a lõppenud korrigeeritud majandusaasta kahjum summas 2 096 645 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.
3. Katta 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kahjum summas 55 677 271 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt summas 47 646 533 eurot, ümberhindluse reservkapitali arvelt summas 2 983 778 eurot, kohustusliku reservkapitali arvelt summas 1 133 759 eurot ja ülekursi arvelt summas 3 913 201 eurot.
4. Otsustati valida Ernst & Young Baltic AS Ettevõtte audiitoriks 2021. aasta majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.

Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2020 9 kuud	2020 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	12	12	14
Saadud laenud	0	100	100
Arvestatud intressikulud	8	3	4
Vähemusesanikud			
Arvestatud intressikulud	10	28	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	689	551	754
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	1 306	0	33
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	100	100
Tasutud intressid	746	773	789
Juhatuse ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	547	649	915
Üldhalduskulud	8	14	19
Müügitulu	150	0	0

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Pikaajalised kohustused			
Olulistele omanikele ja nendega seotud ettevõtetele	0	103	104
Vähemusesosaluse omanikele	0	538	547
Kokku	0	641	651

Osalused Ettevõttes %	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,45%	43,14%	45,99%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%	0,50%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,08%	0,08%

Laekumata ja tasumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud garantiisid.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2021. aasta üheksa kuu ja kolmanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees	11. november 2021
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	11. november 2021
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	11. november 2021