

AS Pro Kapital Grupp

2023 A. I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	4
Tegevjuhi ülevaade	5
Kontserni struktuur	8
Arendusprojektide ülevaade	9
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	17
Aktsiad ja aktsionärid	17
Õigusküsimused	20
Töötajad	21
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	23
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	24
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	25
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	27
Konsolideeritud vahearuande lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	28
Lisa 3. Segmentide ülevaade	29
Lisa 4. Varud	30
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	31
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	31
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	33
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	33
Lisa 9. Ostjate ettemaksud	36
Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele	36
Lisa 11. Käive	36
Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	37
Lisa 13. Brutokasum	38
Lisa 14. Üldhalduskulud	38
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud	38
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	39
Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta	39
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud	40
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	40
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	41

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõtte“ 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 ligi 30 aastat kogemusi. 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 seitse suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud enam kui 300 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. 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.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2023. aasta kolme kuu jooksul oli 13,4 miljonit eurot, võrdlusperioodil oli kogukäive 7,9 miljonit eurot.

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 majade valmimise ja korterite klientidele üle andmisega Kindrali Majades.

Kolme kuu **brutokasum** suurenes 43% võrra ja moodustas 3,7 miljonit eurot võrrelduna 2,6 miljoni euroga 2022. aastal.

2023. aasta kolme kuu **ärikasum** moodustas 2,2 miljonit eurot võrrelduna 1 miljoni euro ärikasumiga 2022 aasta esimese kolme kuu jooksul.

2023. aasta kolme kuu **puhaskasum** oli 1,3 miljonit eurot võrrelduna 251 tuhande euroga võrdlusperioodil.

Rahavood põhitegevusest olid esimesel kolmel kuul positiivsed 10,3 miljonit eurot võrreldes negatiivse 3,2 miljoni euroga samal perioodil 2022. aastal.

Aksia puhaskasum oli 31. märtsi 2023 seisuga 1,00 euro võrreldes 0,75 euroga 31. märtsil 2022.

Peamised finantsnäitajad

	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	13 415	7 916	65 654
Brutokasum (tuhat eurot)	3 666	2 558	16 965
Brutokasum, %	27%	32%	26%
Ärikasum (tuhat eurot)	2 160	989	17 657
Ärikasum, %	16%	12%	27%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	1 303	-251	13 452
Puhaskasum / -kahjum, %	10%	-3%	20%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,02	0,00	0,24

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Varad kokku (tuhat eurot)	101 587	117 371	101 256
Kohustused kokku (tuhat eurot)	44 961	74 779	45 933
Omakapital kokku (tuhat eurot)	56 626	42 592	55 323
Võla / omakapitali suhe *	0,79	1,76	0,83
Varade tootlus, % **	1,2%	-0,2%	12,4%
Omakapitali tootlus, % ***	2,6%	-0,6%	27,4%
Aksia puhasväärtus, eurot ****	1,00	0,75	0,75

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Olulised sündmused

24. jaanuaril 2023 teavitas Ettevõtte otsusest loobuda Itaalia hotelliettevõtte PK Sicily osaluse omandamisest.

18. aprillil 2023 teavitas Ettevõtte Kalaranna Kvartali järgmise etapi ehituse alustamisest. Kalaranna 8 asuvale kinnistule valmib käimasoleva ehitusetapi käigus veel 4 maja, kus on kokku 146 eluruumi ja 4 äripinda.

Tegevjuhi ülevaade

2023. aasta esimene kvartal tähistab AS-i Pro Kapital Grupp jaoks uute arenduste algust.

Kinnisvaraarendus

Tallinnas otsustasime alustada Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehitamisega. See etapp koosneb 146 korteri ja 4 äripinnaga neljast hoonest. Erinevalt varasemast otsustasime jätkata ehitust ilma peatöövõtjata. Pandeemia ja käimasoleva sõja tõttu on ehitusturg endiselt ebastabiilne ning fikseeritud hindadega ehituslepingute sõlmimine seetõttu peaaegu võimatu. Antud olukorrast tulenevalt otsustasime jaotada peatöövõtulepingu osadeks ning ehituslepingute sõlmimine jääb meie kõrgelt kvalifitseeritud tehnilise osakonna kanda.

Esimese kvartali lõpus korraldasime hanke kaeve- ja tugimüüride lepingu sõlmimiseks ning alustasime töödega aprilli keskel.

Kalaranna Kvartali esimese etapi ehitus on lõppenud, kõik pinnad on ostjatele üle antud ning praegu osutame seal kinnisvara haldamisega seotud teenuseid OÜ Pro Halduse abil ning tegeleme garantiitöödega, kui selline vajadus peaks tekkima.

Oleme alustanud ka Kalaranna Kvartali viimase etapi eelmüügiga ning hetkel on võlaõiguslike lepingutega kaetud 31 korterit ja 4 äripinda.

Oleme tänulikud kohalikule omavalitsusele ja kogukonnale, kes on olnud abivalmid ja mõistvad arenduse esialgses ettevalmistavas etapis. Viimase etapi valmimine sulgeb ringi ning pakub lisaväärtust nii kaunile ümbruskonnale kui linnale tervikuna.

Kindrali Majade arenduses Kristiine City's on valminud kolm maja kokku 195 korteriga. Ka see arendus on täielikult välja müüdud ning praeguseks on notariaalsed asjaõiguslepingud sõlmitud ja kõik korterid ostjatele üle antud.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest. 2023. aasta esimeses kvartalis müüsimise neli korterit. Üldjoontes näeme Riia kinnisvara segmentis tõusvat trendi, mis puudutab antud projekti.

Oleme saanud ehitusloa City Oasis elamukvartali ehitamiseks, mis on ligi 330 korteriga 32 500 ruutmeetrise üldpinnaga projekt asukohaga Tallinase tänaval, rahulikus ja rohelises keskkonnas, Riia kesklinnas. Oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea, kui turuolukord on selliseks suureks ja ambitsioonikaks projektiks sobiv.

Kolmest Balti riikide pealinnast on Riia turuolukord kõige rohkem väljakutseid pakkuv. Sellegipoolest vaatame pikaajalises perspektiivis Läti turule positiivselt.

2019. aastal valmis viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses, kus on müümata ainult kaks korterit (nende hulgas näidiskorter). Valmistume praegu järgmise etapi ehitamiseks, mille käigus valmivad 43 linnavillat ja ärihoone ning planeerime selle alustamist 2023. aastal. Hoolimata geopoliitilisest olukorrast on Vilniuse turg väga aktiivne kallimas segmendis ning ootame põnevusega meie järgmist kõrgetasemelise arenduse valmimist.

Ettevõtte laiendas oma portfelli Vilniuses, ostes Naugarduko tänaval asuva ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone 6.25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber tipptasemel eluhooneks umbes 50 luksusliku korteriga. Arhitektuurikonkursi abil valiti parim võimalik arhitektuurne lahendus ning hetkel on käimas projekteerimistööd, et alustada ehitusloa taotlemist.

Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas.

Bad Kreutznachis oleme saavutanud tegevuse tasuvuspunkti, olenemata asjaolust, et suur osa tubadest ei olnud renoveerimistööde tõttu saadaval. Mõned aastad tagasi renoveerisime pooled tubadest ning osa üldkasutatavatest aladest. Hotelli ülejäänud osa renoveerimistööd lõpetati 2023. aasta esimeses kvartalis ning nüüd on kõik 116 tuba broneerimiseks saadaval ning näeme tõusvat trendi ka toa keskmise hinna osas.

Baltikumi kinnisvarasektor on näidanud läbi pandeemia ning turbulentsse geopoliitilise perioodi stabiilsust ja oleme kindlad, et meil õnnestub järjekorras olevad projektid teostada vastavalt turu ootustele, jätkates kõrge kvaliteediga kinnisvara pakkumist kohalikele elanikele. Oleme väljakutsetest teadlikud ja meil on vaja pidevalt kohanduda muutuva maailmaga (eriti seoses ehitusturu ja sellega seotud tarneahela ning toormaterjali hindadega), kuid näeme siiski Baltikumi regiooni positiivsena ning seni on turg seda arvamust toetanud.

Baltikumi regiooni majanduslikud väljavaated on üldjoontes positiivsed. Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on näinud viimastel aastatel stabiilset majanduskasvu, lähtudes välisinvesteeringute suurenemisest, kasvavast teenindussektorist ja ekspordile suunatud tootmisest. Regioon on saanud kasu ka lähedusest Põhja-Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on aidanud suurendada kaubandust ja investeeringuid.

Hoolimata kinnisvarasektori ees seisvatest väljakutsetest ning Ukraina sõja tõttu toimuvad geopoliitilistest tormidest ei kao kõik makromajanduslikud positiivsed näitajad.

Eduka kinnisvaraarenduse ettevõtte juhatuse esimehena näen kinnisvaraarenduse tulevikku mõjutatuna tehnoloogiast ning muutuvatest kliendieelistustest. Targa kodu lahendused, virtuaalne ja liitreaalsus, *online* müük on muutumas väga populaarseks ning mõjutavad seda, kuidas me ostame, müüme ja tunnetame kinnisvara. Lisaks on kasvav nõudlus jätkusuutlike ja energiaefektiivsete kodude vastu, nagu ka paindlike eluruumide vastu, mis võimaldavad kaasas käia elanike elus toimuvate muutustega. Kokkuvõttes on kinnisvara tulevik huvitav ja dünaamiline ning otsime pidevalt innovatiivseid võimalusi et käia ajast ees ning vastata klientide arenevatele nõudmistele.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
18. mai 2023

Kontserni struktuur

31. märts 2023 seisuga



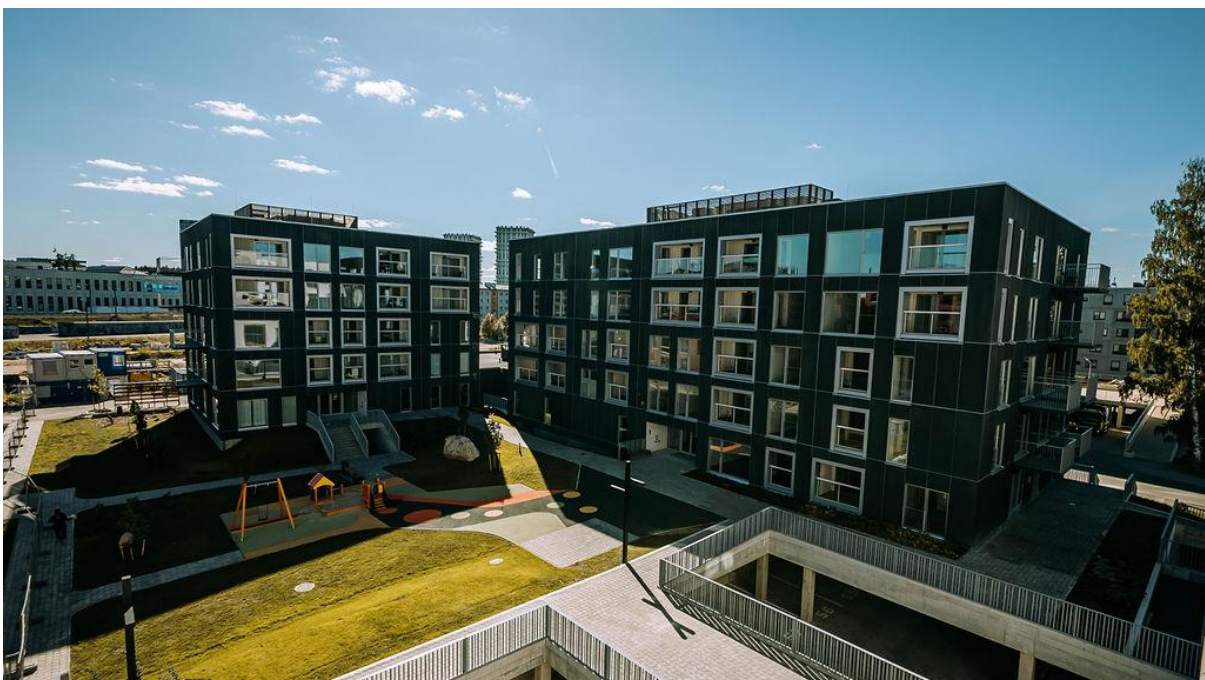
Arendusprojektide ülevaade

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.

Kindrali Majad Kristiine Citys

Kristiine City aedlinnaaliku 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 mitmekülgeid 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. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kindrali Majade projekt on nüüd valminud ja aruandeperioodil toimus



viimaste korterite üleandmine koduostjatele. Tänapäevaks ei ole ühtegi korterit müügiks saadaval.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimese etapi korterid on kõik müüdud ning järgmise etapi korterite eelmüük on alanud. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal Tallinna Ettevõtlusauhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 14 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Pääagu 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. Järgmises etapis valmib Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi. Alustame ehitamisega esimesel võimalusel.

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. Tänapäevaks 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 barokkstiilist 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 maastikuarhitektuuri 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.



Naugarduko 5, Vilniuses

Suure potentsiaaliga kinnistu, mis asub Vilniuse kesklinnas, lummapaneva panoraamvaadetega Vilniuse vanalinnale Naugarduko tänava mäelt täiendab meie kõrgema hinnaklassi elamuarenduste portfelli. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitise ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu asukoht kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste läheduses muudab selle atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele. Käimas on projekteerimistööd ning loodame selle ehitusega alustada enne käesoleva aasta lõppu.



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.

Esimese kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv
Kinnisvara	9 151	6 690	3 026	225	6	286	0	0	12 183	7 201
Rent	0	0	64	22	23	5	0	0	87	27
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 026	588	1 026	588
Haldus	27	26	8	0	72	73	0	0	107	99
Muu	0	0	3	0	9	1	0	0	12	1
KOKKU	9 178	6 716	3 101	247	110	365	1 026	588	13 415	7 916

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega.

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2023. aasta esimese kolme kuu jooksul oli 68%, võrreldes 85%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 63 korterit, 69 parkimiskohta ja 54 panipaika (2022 3 kuud: 23 korterit, 26 parkimiskohta ja 11 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 5 korterit, 90 parkimiskohta ning 31 panipaika. Kaks varudena kajastatud korterit on näidiskorterid Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade arendustes ning ei ole praegu müügis.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest esimese kolme kuu jooksul oli 23% võrreldes 3%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 4 korterit, 6 panipaika ja 9 parkimiskohta (2022 3 kuud: 1 korterit ja 4 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 14 luksuskorterit, 48 parkimiskohta ning 23 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli üheksa kuu jooksul 1% võrreldes 5%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 panipaik (2022 3 kuud: 1 korterit, 2

panipaika ja 1 parkimiskoht). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 4 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 esimese kolme kuu jooksul 8% võrreldes 7%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 53%, mis on 10% võrra suurem võrreldes 43%-lise täituvusega samal perioodil 2022. aastal. Tänu suurenenud täituvusele ja kõrgemale toahinnale oli hotelli kolme kuu müügitulu 1 miljonit eurot võrrelduna 588 tuhande euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese kolme kuu kahjum oli 148 tuhat eurot võrreldes 201 tuhande eurosse kahjumiga 2022. aasta võrdlusperioodil. 2022. aastal toimusid hotellis renoveerimistööd, mistõttu hotell opereeris ainult pooles mahus. Renoveerimistööd on lõppfaasis.

Esimese kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Müüdnud m2*	3 719	1 653	820	56	0	53	4 539	1 762
Keskmine hind,m2/EUR*	2 271	3 718	3 288	2 893	0	4 905	2 454	3 691
Hallatavaid m2	43 255	48 237	0	0	26768	26 768	70 022	75 005

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

Eesti keskmine ruutmeetri hind on 2023. aastal langenud, kuna müüdi rohkem keskklassi toodet – see sisaldab notariaalseid müügitehinguid Kristiine Citys, samas kui 2022. aastal müüdi kõrgema hinnaklassiga Kalaranna Kvartali arenduse kortereid.

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 maksis Ettevõtte tagasi 16 tuhande euro väärtuses pangalaenusid. 31. märtsi 2023 seisuga oli kohustus pankade ees summas 453 tuhat eurot (lisa 8).

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

31. märtsi 2023 seisuga oli Ettevõttel lunastamata, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 8).

Aktsiad ja aktsionärid

31. märtsi 2023 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.

31. märtsi 2023 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 1 056 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2022 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	30 134 778	53,16%
Clearstream Banking AG	12 714 807	22,43%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 914 931	6,91%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märtsi 2022 seisuga 49,62% 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:

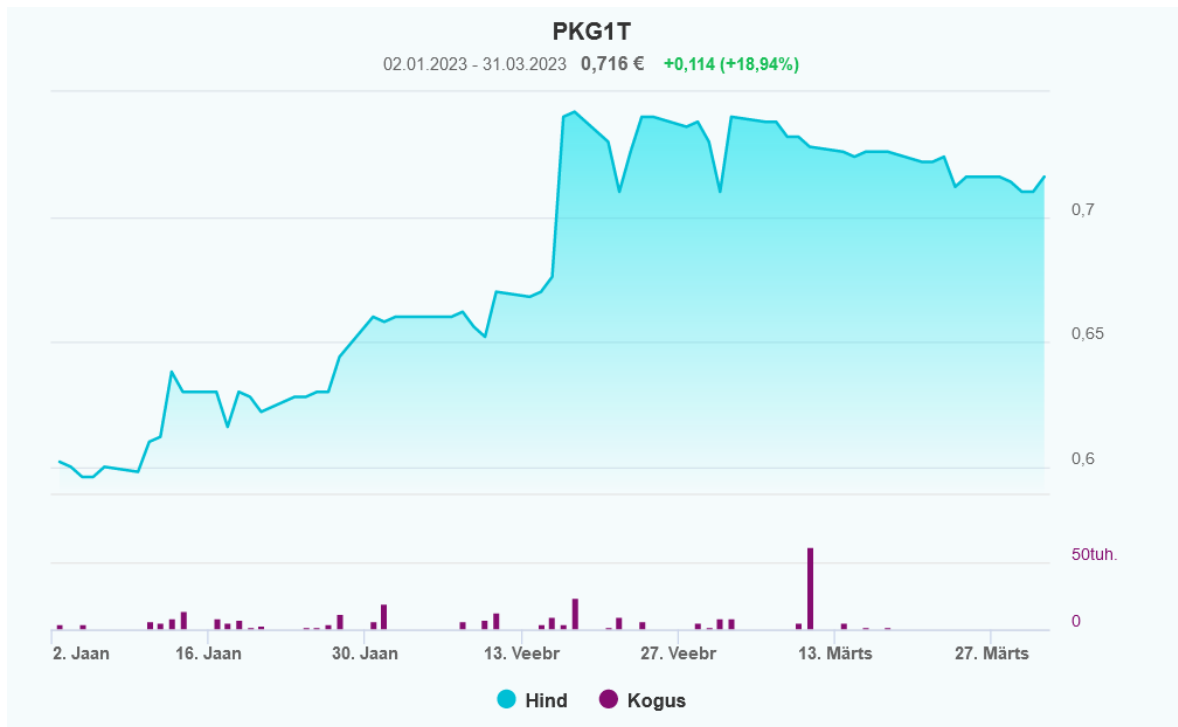
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 19 803 439 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 34,93% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 719 623 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 4,80% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 12 220 aktsiat Nordea Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märtsi 2023 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Edoardo Axel Preatoni	Juhatuse liige	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%

2023. aasta kaheteistkümne kuu kasum aktsia kohta oli 0,02 eurot (2022. aasta 3 kuud: 0,00 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
1. jaanuar – 31. märts 2023, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nastdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2023 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,6-1,45 eurot ning 31. märtsi 2023 kauplemisspäeva sulgemishind oli 0,71 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 922 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 754 tuhande euroni.

Alates märtsist 2014 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Aruandeperioodil lõpetati aktsiatega kauplemine vähese tehingute arvu tõttu.

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 taotles 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 menetluse 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 vee ala 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 Ringkonnakohus jättis määruskaebuse rahuldamata. 22. septembril 2021 esitas AS Pro Kapital Eesti Tallinna Ringkonnakohtu 07. septembri 2021 kohtumääruse peale määruskaebuse Riigikohtule. Jaanuaris 2022 otsustas Riigikohus määruskaebuse menetlusse võtta. 14. veebruaril 2022 esitas AS Pro Kapital Eesti täiendavad seisukohad Riigikohtule.

Riigikohus oma 11. oktoobri 2022 kohtulahendiga ennistas AS Pro Kapital Eesti kaebuse esitamise tähtaja ja saatis asja uueks arutamiseks Tallinna Halduskohtule. Riigikohtu lahend tähendab seda, et pooled ei vaidle enam kaebetähtaja üle ning edasine vaidlus tuleb eeskätt kahju suuruse ja tõendatuse üle.

16. jaanuaril 2023 toimus Tallinna Halduskohtus eelistung Pro Kapital Eesti AS-i kahjunõudes Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) vastu. Kohus andis pooltele aega esitada omapoolseid täiendavaid seisukohti hiljemalt 28 veebruariks 2023. AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu vaidlus jätkub ja pooled ootavad praegu kohtu seisukohta.

Töötajad

31. detsembril 2022 oli Ettevõttes hõivatud 76 inimest (71 inimest seisuga 31. märts 2022). Neist 40 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (33 inimest seisuga 31. märts 2022). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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.

Finantseerimisrisk 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, kinnisvaralaenu 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.

Juhatus 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.

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

18. mai 2023

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		18 773	7 650	10 589
Lühiajalised nõuded		2 331	2 071	955
Ettemakstud kulud		395	0	64
Varud	4	26 113	59 360	34 224
Käibevara kokku		47 612	69 081	45 832
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	5	15	20	2 016
Materiaalne põhivara	6	7 733	6 866	7 294
Kasutusõigusega vara	6	268	173	195
Kinnisvarainvesteeringud	7	45 615	40 871	45 575
Firmaväärtus		262	262	262
Immateriaalne põhivara		82	98	82
Põhivara kokku		53 975	48 290	55 424
VARAD KOKKU	3	101 587	117 371	101 256
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	28 422	16 131	173
Ostjate ettemaksed	9	1 270	11 477	1 659
Lühiajalised võlad tarnijatele	10	3 156	7 961	4 626
Maksukohustused		816	116	111
Lühiajalised eraldised		19	6	5
Lühiajalised kohustused kokku		33 683	35 691	6 574
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	10 086	37 909	38 184
Muud pikaajalised kohustused		0	20	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 132	1 134	1 130
Pikaajalised eraldised		60	25	45
Pikaajalised kohustused kokku		11 278	39 088	39 359
KOHUSTUSED KOKKU	3	44 961	74 779	45 933
Omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	1 748	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	0	1 134
Ümberhindluse reserv		2 012	2 984	2 012
Jaotamata kasum		36 481	26 522	35 178
Omakapital kokku		56 626	42 592	55 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		101 587	117 371	101 256

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	11	13 415	7 916	65 654
Müüdud toodete ja teenuste kulu	12	-9 749	-5 358	-48 689
Brutokasum	13	3 666	2 558	16 965
Turustuskulud		-133	-114	-498
Üldhalduskulud	14	-1 374	-1 449	-4 946
Muud äritulud	15	1	0	6 278
Muud ärikulud	15	0	-6	-142
Ärikasum		2 160	989	17 657
Finantstulud	16	20	1	3
Finantskulud	16	-874	-1 226	-4 211
Kasum enne tulumaksu		1 306	-236	13 449
Tulumaks		-3	-15	3
Perioodi puhaskasum		1 303	-251	13 452
Muu koondkasum				
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	-972
Aruandeperioodi koondkasum kokku		1 303	-251	12 480
Kasum aktsia kohta (euro)	18	0,02	0,00	0.24

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskasum		1 303	-251	13 452
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		100	87	406
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	-2 329
Põhivara väärtuse muutus		0	0	13
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	-3 841
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest		0	0	0
Finantstulud ja -kulud	16	853	1 225	4 207
Edasilükkunud tulumaksu muutus		2	2	-3
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		15	2	1
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		294	-1 268	-2 212
Varudes		8 111	-1 827	23 310
Kohustustes ja ettemaksetes		-376	1 381	-12 106
Eraldistes		15	-2 538	-2 927
Põhitegevuse rahavood kokku		10 317	-3 187	17 971
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	7	-500	-161	-1 777
Immateriaalse põhivara soetamine		-5	-12	-16
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-40	-136	-1 000
Laekumised materiaalse põhivara müügist		0	0	8
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	2 329
Saadud intressid		5	0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-540	-309	-455
Rahavood finantseerimistegevusest				
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	0	-196
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-30	0
Saadud laenud		0	8 304	14 427
Tagastatud laenud		-16	-4 704	-26 641
Kapitalirendi tagasimaksed		-38	-33	-147
Makstud intressid ja muud finantskulud		-1 539	-2 017	-3 996
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 593	1 520	-16 553
Raha ja raha ekvivalentide muutus		8 184	-1 976	963
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 589	9 626	9 626
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		18 773	7 650	10 589

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 086	-3 515	9 571
Eelnevate perioodide kasumi jaotamine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
31. detsember 2021	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843	0	42 843
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	-251	-251	0	-251
31. märts 2022	11 338	1 748	0	2 984	26 522	42 592	0	42 592
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	13 703	13 703	0	13 703
Muu koondkahjum	0	0	0	-972	0	-972	0	-972
Eelnevate perioodide kasumi jaotamine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
31. detsember 2022	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323	0	55 323
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	1 303	1 303	0	1 303
31. märts 2023	11 338	5 661	1 134	2 012	36 481	56 626	0	56 626

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude 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
		31.03.2023	31.12.2022
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,16%	53,16%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,43%	22,38%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,91%	6,91%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. märtsi 2023 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 2022. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

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 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 3 kuud							
Käive	0	9 178	3 103	110	1 159	-135	13 415
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>9 151</i>	<i>3 026</i>	<i>6</i>	<i>0</i>		<i>12 183</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>64</i>	<i>23</i>	<i>120</i>	<i>-120</i>	<i>87</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 026</i>		<i>1 026</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>27</i>	<i>8</i>	<i>72</i>	<i>0</i>		<i>107</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>9</i>	<i>13</i>	<i>-15</i>	<i>12</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2	0	0	0		1
Segmenti ärikasum / -kahjum	-753	1 882	1 249	-137	-92	11	2 160
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 580	861	-48	-32	54	-1	-854
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-2 333	2 743	1 201	-169	-146	10	1 306
Tulumaks	0	0	0	-1	-2		-3
Puhaskasum / -kahjum	-2 333	2 743	1 201	-170	-148		1 303
31.03.2023							
Varad	57 708	159 504	24 810	15 358	8 681	-164 474	101 587
Kohustused	146 425	3 226	13 859	3 558	6 533	-128 640	44 961
Põhivara soetamine	0	20	108	1	484		613
Põhivara vähenemine	0	0	0	0	0		0
Põhivara kulum	0	-10	-12	-9	-86		-99

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2022 3 kuud							
Käive	0	6 716	249	365	709	-123	7 916
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>6 690</i>	<i>225</i>	<i>286</i>	<i>0</i>		<i>7 201</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>22</i>	<i>5</i>	<i>109</i>	<i>-108</i>	<i>28</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>588</i>		<i>588</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>26</i>	<i>0</i>	<i>73</i>	<i>0</i>		<i>99</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>-15</i>	<i>0</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	-6	0	0	0		-6
Segmenti ärikasum / -kahjum	-900	2 067	-121	94	-156	5	989
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 501	407	-107	16	-38	-2	-1 225
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-2 401	2 474	-228	110	-194	3	-236
Tulumaks	0	0	0	-13	-2		-15
Puhaskasum / -kahjum	-2 401	2 474	-228	97	-196		-251
31.03.2022							
Varad	54 501	165 283	27 887	13 956	7 118	-151 374	117 371
Kohustused	135 289	32 606	20 399	1 532	4 785	-119 832	74 779
Põhivara soetamine	0	6	1	3	154		164
Põhivara vähenemine	0	0	-4	1	0		-3
Põhivara kulum	0	-6	-7	-6	-58		-77

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2022 12 kuud							
Käive	805	59 819	1 873	698	3 326	-867	65 654
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	59 676	1 673	359	0		61 708
<i>sh renditulu</i>	0	1	177	39	0	0	217
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	3 270		3 270
<i>sh haldusteenused</i>	0	120	5	295	0		420
<i>sh muud tulud</i>	805	22	18	5	56	-867	39
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	6 549	-523	0	112		6 136
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 818	20 771	-547	-352	-412	15	17 657
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 178	2 561	-407	-6	-172	-6	-4 208
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 996	23 332	-954	-358	-584	9	13 449
Tulumaks	0	0	0	1	2		3
Puhaskasum / -kahjum	-7 996	23 332	-954	-357	-582	9	13 452
31.12.2022							
Varad	57 567	157 409	25 954	15 537	8 420	-163 631	101 256
Kohustused	143 951	3 874	16 204	3 568	6 124	-127 788	45 933
Põhivara soetamine	3	20	24	129	1 744		1 920
Põhivara vähenemine	0	-10	-14	0	-30		-54
Põhivara kulum	-5	-45	-43	-35	-277		-405

Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kinnisvara müügiks	8 108	21 966	9 313
<i>sh Kristina ja Kindrali Majad, Tallinn</i>	666	14	237
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	1 201	13 146	1 215
<i>sh River Breeze, Riia</i>	4 563	7 038	6 171
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 603	1 672	1 601
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	75	96	86
Lõpetamata kinnisvara	17 886	32 276	24 854
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	0	14 934	7 182
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	5 401	16 230	5 192
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	6 228	6 112	6 223
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 257	0	6 257
Ostetud kaubad müügiks	56	54	57
Ettemaksed varude eest	63	64	0
Kokku	26 113	59 360	34 224

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 ehitusjärgus olevat kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartali arenduses. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel. Vilniuses soetati uus arendusprojekt Naugarduko tänaval, mida kavatsetakse hakata renoveerima 2023. aastal.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kapitalirendid	14	20	16
Muud pikaajalised nõuded	0	0	2 000
Kokku	14	20	2 016

31.12.2022 seisuga oli pikaajaliste nõuetena kajastatud 2 miljonit eurot ettemaksu, mis tehti seoses kavatsusega soetada uus tütarettevõtte PK Sicily. Seoses otsusega loobuda tütarettevõtte soetamisest on ettemaks kajastatud lühiajalisena. Aruandeperioodil on osa ettemaksust tagastatud .

Lisa 6. 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. 31. märtsil 2023 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	11 538	10 456	11 038
Akumuleeritud kulum	-3 805	-3 590	-3 744
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 733	6 866	7 294

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	809	576	701
Akumuleeritud kulum	-541	-403	-506
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	268	173	195

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), kontoriruumed Lätis ja Leedus ning Ettevõtte masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2021	9 011	1 026	262	0	10 299	574
Soetamine	145	8	8	0	161	2
Maha kandmine	0	0	-4	0	-4	0
Soetusmaksumus 31.03.2022	9 156	1 034	266	0	10 456	576
Soetamine	1 439	152	25	0	1 616	125
Õiglase väärtuse muutus	-984	0	0	0	-984	0
Müük	0	0	-14	0	-14	0
Maha kandmine	0	-30	-6	0	-36	0
Soetusmaksumus 31.12.2022	9 611	1 156	271	0	11 038	701
Soetamine	415	69	15	1	500	108
Soetusmaksumus 31.03.2023	10 026	1 225	286	1	11 538	809

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	2 385	935	225	0	3 545	372
Materiaalse põhivara kulum	38	6	5	0	49	31
Maha kandmine	0	0	-4	0	-4	0
Akumuleeritud kulum 31.03.2022	2 423	941	226	0	3 590	403
Materiaalse põhivara kulum	148	31	17	0	196	103
Müük	0	-30	-10	0	-40	0
Maha kandmine	0	0	-2	0	-2	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	2 571	942	230	0	3 744	506
Materiaalse põhivara kulum	40	14	7	0	61	35
Akumuleeritud kulum 31.03.2023	2 611	956	238	0	3 805	541

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2021	40 734
Lisandumine:	
Investeeringud	137
Väärtus 31.03.2022	40 871
Lisandumine:	
Investeeringud	863
Õiglase väärtuse muutus	6 170
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-2 329
Väärtus 31.12.2022	45 575
Lisandumine:	
Investeeringud	40
Väärtus 31.03.2023	45 615

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2022. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	15 868	63
Konverteeritavad võlakirjad	0	165	0
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	28 227	0	0
Kapitalirendid	132	118	110
Kokku	28 422	16 131	173

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	391	500	406
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	27 952	28 157
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 494	9 386	9 466
Kapitalirendid	202	71	155
Kokku	10 087	37 909	38 184

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
AS LHV Pank (Eesti)	0	15 848	0
Sparkasse (Saksa)	453	500	469
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	0	165	0
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	28 227	27 952	28 157
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 494	9 386	9 466
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	335	189	265
Kokku	38 509	54 040	38 357

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 869 tuhat eurot (2022 3 kuud: 1,1 miljonit eurot).

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

3 459 081 võlakirja emiteeriti kolmes osas 2020. aastal, et asendada konverteeritavaid võlakirju. Võlakirjad kannavad fikseeritud intressimäära 8% aastas, need noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021 ja nende lunastustähtpäev saabub 2024. aasta oktoobris. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 kogusummas 28,5 miljonit eurot. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. märtsi 2023 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,9 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit eurot miinus 0,6 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 55,74%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	23	23	23
Varud				
LHV Pank AS*	Kalaranna 8, 22, Tallinn	N/A	30 901	N/A
LHV Pank AS*	Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn	N/A	14 934	N/A

* Pangalaen on tasutud.

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

		31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	11	12
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	12 948	9 960	13 948
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100	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
Kokku		63 288	60 299	63 288

Lisa 9. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	1 241	11 433	1 630
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	29	44	30
Kokku	1 270	11 477	1 659

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed vähenesid oluliselt seoses arenduste valmimisega Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartalis.

Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Võlad tarnijatele	1 810	6 198	2 134
Viitvõlad	883	552	766
Intressivõlad	447	486	1 211
Võlad töötajatele	15	15	8
Muud	1	710	1
Kokku	3 156	7 961	4 626

Lisa 11. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega			
Kinnisvara müügitulu	12 183	7 201	61 708
Hotellide opereerimise tulu	1 026	588	3 270
Haldusteenused ja muud teenused	119	100	460
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	13 328	7 889	65 438
Renditeenusega seotud tulu	87	27	216
Kokku	13 415	7 916	65 654

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel			
Kinnisvara müügitulu	12 183	7 201	61 708
Hotellide opereerimise tulu	1 026	588	3 270
Muud teenused	12	3	40
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	13 221	7 792	65 018
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul			
Renditeenusega seotud tulu	87	27	216
Haldusteenused	107	97	420
Kokku	13 415	7 916	65 654

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 69% võrra, mis tuleneb Kindrali Majade müügitehingute lõplikust vormistamisest. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, kuna 2022. aasta käibeid mõjutanud renoveerimistööd on jõudnud lõppjärku.

Klientide ettemaksud vähenevad kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ning varad antakse klientidele üle ning siis kajastatakse need ka kinnisvara müügituluna.

Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	8 763	4 703	45 420
Renditeenused	25	14	66
Hotelliteenused	896	586	2 977
Haldusteenused	57	55	221
Muud teenused	8	0	5
Kokku	9 749	5 358	48 689

Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	3 420	2 498	16 288
Renditeenused	62	13	150
Hotelliteenused	130	2	293
Haldusteenused	50	42	199
Muud teenused	4	3	35
Kokku	3 666	2 558	16 965

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Personalikulud	731	1 051	3 189
Maa- ja kinnisvara maksud	78	66	306
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	0	0	0
Materiaalse põhivara kulum	41	29	138
Muu	524	303	1 313
Kokku	1 370	1 449	4 946

Lisa 15. Muud äritulud ja äriikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	6 157
Muud äritulud	1	0	121
Kokku	1	0	6 278

Muud äriikulud tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	0	2
Muud äriikulud	0	6	140
Kokku	0	6	142

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Intressitulud	20	1	3
Kokku	20	1	3
Finantskulud tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Intressikulu	869	1 171	4 192
Kahjum valuutakursi muutusest	0	1	0
Muud finantskulud	5	54	19
Kokku	874	1 226	4 211

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	01.01.2023-31.03.2023	(56 687 954x90/90)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	(56 687 954x365/365)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2022-31.03.2022	(56 687 954x90/90)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2023-31.03.2023	1 303 tuhat eurot/56 687 954=0,02 eurot
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	13 452 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,24 eurot
Perioodil	01.01.2022-31.03.2022	-251 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,00 eurot

Emiteeritud vahetusvälakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2022. 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 toimub juunis 2023.

Korralise üldkoosoleku protokoll avalikustatakse 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	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2022 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	2	3	8
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	222	194	892
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	30	196
Tasutud intressid	387	398	794
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	150	162	650
Nõuded seotud osapoolte vastu tuhandetes eurodes	2023 3 kuud	2022 3 kuud	2021 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksed	1 514	0	0

2022. aastal uuris kontsern võimalust osta seotud osapoolelt PK Sicily SpA aktsiaid 12 miljoni euro eest. Tehingu tagamiseks ja aktsiate reserveerimiseks tasus Kontsern müüjale ettemaksu summas 2 miljonit eurot. Kontsern on teostanud põhjaliku *due diligence'i*, et hinnata võimalikku kasu laienemisest ning otsustas 2023. aastal hotelliettevõtte aktsiaid siiski mitte osta. Müüja peab ettemaksu tagastama hiljemalt kolme aasta jooksul alates ettemaksu tasumisest. Kontsernil on õigus seada oma nõude tagamiseks varale II järjekoha pant. 0,5 miljonit eurot laekus aruandeperioodil.

Osalused Ettevõttes %	31.12.2022	31.12.2021
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,63%	49,59%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,05%

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

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2023. aasta esimese kolme kuu ja esimese 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.

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

18. mai 2023