

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2013

PROKAPITAL



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2013

Aruandeperioodi algus 1. jaanuar 2013

Aruandeperioodi lõpp 31. detsember 2013

Ärinimi AS Pro Kapital Grupp

Äriregistri kood 10278802

Aadress Põhja pst 21
10414 Tallinn
Eesti

Telefon +372 614 4920

Faks +372 614 4929

E-post prokapital@prokapital.ee

Kodulehekülg www.prokapital.com

Põhitegevusalad Valdusettevõtjate tegevus
Kinnisvara ost ja müük
Kinnisvara üürileandmine ja käitus
Kinnisvara haldus
Hotellid

Audiitor AS Deloitte Audit Eesti

Sisukord

ETTEVÖTTE KIRJELDUS	3
LÜHIDALT AS-IST PRO KAPITAL GRUPP	3
JUHAUSE ESIMEHE ARUANNE	4
TEGEVUSARUANNE	6
PEAMISED SÜNDMUSED JA FINANTSNÄITAJAD 2013. AASTAL	6
STRATEEGIA JA EESMÄRVID 2014. AASTAKS	10
SEGMENTID	10
ARENUSPROJEKTID	15
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	18
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	21
JUHTKONNA DEKLARATSIOON	36
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	38
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	39
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	40
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	41
Lisa 1. Üldine informatsioon	41
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine	41
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted	43
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed otsused	57
Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59
Lisa 6. Segmentiaruandlus	61
Lisa 7. Osaluste omandamine / muutus tütarettevõtjates	62
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	62
Lisa 9. Lühiajalised nõuded	62
Lisa 10. Varud	62
Lisa 11. Materiaalne põhivara	63
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud	67
Lisa 13. Lühiajalised võlakohustused	69
Lisa 14. Lühiajalised võlad	69
Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused	69
Lisa 16. Pangalaenu ja arvelduskrediidid	70
Lisa 17. Tagatised ja panditud varad	71
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad	72
Lisa 19. Omakapital ja reservid	75
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus	75
Lisa 21. Müügitulu	76
Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	76
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud	76
Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud	77
Lisa 25. Finantstulud ja -kulud	77
Lisa 26. Tulumaks	78
Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta	79
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega	80
Lisa 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused	82
Lisa 30. Riskide juhtimine	82
Lisa 31. Kohtuvaidlused	86
Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta	90
JUHAUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2013 KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	94
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	95
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	96

Ettevõtte kirjeldus

Lühidalt AS-ist Pro Kapital Grupp

1994. aastal asutatud AS Pro Kapital Grupp (ettevõtte) on Eesti juhtiv kinnisvarafirma, mis keskendub Eesti, Läti ja Leedu pealinnades olevate kaasaegsete ning suuremahuliste kommers- ja elamukinnisvarade arendamisele, haldamisele ja müügile. Lisaks omab ja juhib ettevõtte kolme hotelli Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis, Saksamaal.

Alates oma asutamisest 1994. aastal on Pro Kapital ellu viinud 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga umbes 180 000 ruutmeetrit. Ettevõtte on olnud üks tähtsamaid tegutsejaid Balti turgudel, mille projektid on olnud olulisteks saavutusteks Balti kinnisvaraturul.

Pro Kapitali tegevusstrateegiaks on arendada kõrgema klassi elamu- ja kommerskinnisvara kõigis Balti riikide pealinnades. Ettevõtte kasvatab väärtust kogu arendusprotsessi tsükli jooksul pikaajalist perspektiivi aluseks võttes. Pro Kapital lähtub projektide rahastamisel konservatiivsuse põhimõttest: suur omakapitali osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab ettevõttel saavutada võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Pro Kapitali juhib kogenud kinnisvaraekspertide meeskond, kellel on enam kui 15 aasta pikkune kogemus Baltimaade kinnisvaraarenduses.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Tallinna Börsi lisanimekirjas.

2014. aasta 13. märtsil hakati ettevõtte aktsiatega kaupleva Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemisseskkonnas *Quotation Board*.

Visioon

Meie visiooniks on olla Balti riikide pealinnade kõrgema klassi elamu- ja kommerskinnisvara juhtiv arendaja. Oma projektidest saadud kogemusi kasutades püüame pakkuda oma klientidele parimat teenust Tallinna, Riia ja Vilniuse unikaalsetes asukohtades ja lisandväärtust kogu tootearendustsükli ulatuses.

Missioon

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

Juhatuse esimehe aruanne

2013. aastal jätkas ettevõtte ettevalmistustöid Tallinnas asuva Tondi elamukvartali ja Peterburi tee kaubanduskeskuse ning Vilniuse Šaltinių Namai elamuprojekti suurteks ehitustöödeks. Ettevõtte jätkas oma noteerimist Tallinna Börsi lisanimikirjas ja peagi pärast 2013. aasta lõppu noteeris ettevõtte 14 märtsis 2014 oma aktsiad Frankfurdi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) börsi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*.

Üldine turuolukord Balti riikide pealinnades jätkas kogu aasta jooksul mõõdukat taastumist, säilitades veidi aeglase, kuid stabiilse tõusutrendi, mis loob tugeva aluse nõudlusele uute toodete järele nii elamu- kui ka kommertsinnisvara segmendis. Tallinnas on elamukinnisvara hinnad tõusnud üle 50% oma madalseisust 2009. aastal. Ka Riias ja Vilniuses jätkavad hinnad taastumist, ehkki aeglasemas tempos. See tähendab, et kõik kolm turgu on veel kaugel oma tipust, mis loob ettevõttele positiivse hindade kasvu väljavaate elamukinnisvaraturul.

AS Pro Kapital Grupp on järjekordse investeerimistsükli alguses. Ettevõtte keskendub peamiselt Tondi elamukvartali ja Peterburi tee kaubanduskeskuse arendamisele Tallinnas ning Šaltinių Namai arendamisele Vilniuses. 2013. aastal oli ettevõttel väga head eelmüüginäitajad Tondi elamukvartalis ja Vilniuse Šaltinių Namai elamuprojektis. Ettevõtte on leidnud kaasinvestorid oma Tondi elamukvartali ja Peterburi tee kaubanduskeskuse projektidele ning sõlminud nendega mittesiduvaid kokkuleppeid. 2014. aastal keskendub ettevõtte uute arendusprojektide ehitustöödele.

Aastal 2013 Ettevõtte keskendus uute arenguprojektide ettevalmistusele ning teenis plaanipärast 2,6 mln eurot kahjumit.

Arendusprojektid

2013. aastal töötas ettevõtte intensiivselt 4 arendusprojektiga: Peterburi tee kaubanduskeskus Tallinnas ja Tondi kvartali teise etapi esimene osa Tallinnas, Tallinase elamukompleks Riias ja uus elamu Šaltinių Namai kompleksis Vilniuses.

Peterburi tee kaubanduskeskuses jätkas ettevõtte aktiivselt läbirääkimisi kaubanduskeskuse ruumide üürilepingute osas, sõlmides muu hulgas lepingud kino- ja meelelahutuskeskuse ala operaatoritega. Eelmüügitegevust alustati Tondi elamukvartalis Tallinnas ja Šaltinių Namai kompleksi uues elamus Vilniuses. Viimase osas allkirjastas ettevõtte detsembris 2013 ehituslepingu UAB-ga Merko Statyba. 26. veebruaril 2014 allkirjastati Tondi elamukvartali teise etappi ehituslepingu AS Nordecon-iga.

Ettevõtte jätkas ettevalmistustöid ehitusloa saamiseks Riias asuvale Tallinase elamukompleksile ja detailplaneeringu kehtestamiseks samuti Riias asuvale Kliversala elamuarendusprojektile. Tallinnas jätkusid tööd detailplaneeringu kehtestamiseks Kalaranna elamuarendusprojektile.

Müük ja varud

Eesti

Eesti kinnisvaraturg püsis 2013. aastal mõõdukal kasvutrendil –nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müüginahud kasvasid stabiilses tempos. Seejuures on ettevõtte müügivarud kahanenud ning müügis on veel viimased objektid Tondi ja Ilmarise kvartalites. Kinnisvara- ja üüri-segmen did on Eestis jõudnud majandustsüklis arengufaasi ning ettevõtte keskendub Tondi elamukvartali ja Peterburi tee kaubanduskeskuse uutele arendustele. Ettevõttel on õnnestunud kaasata kaasinvestoreid Tondi kvartali arenduse uude etappi ja Peterburi tee kaubanduskeskuse arendusprojektidesse ning kaasinvestoritega on sõlmitud mittesiduvad kokkulepped.

Aastaga müüdi 12 korterit, 2 panipaika, 18 parkimiskohta ja 2 äripinda, mis andis kogutulu 1 573 tuhat eurot. 2013. aasta lõpus oli veel müügis kokku 11 korterit, 4 kontoripinda, 58 parkimiskohta ja mõned panipaigad.

Hotellisegmen di tulemus on jätkuvalt positiivne ja kuigi üldtulud vähenesid 4% võrreldes 2012. aastaga, kasvas brutorentaablus 2013. aastal 3%. Hotelli täituvus oli 2013. aastal 66% (2012: 71%), mis ületab kindalt turu keskmise. Tallinna hotelli tulu moodustas 1 395 tuhat eurot. 2014. aastal eeldame mõõdukat tulude kasvu, jätkates keskendumist ärentaablusele.

Tallinna haldussegment keskendub elamukinnisvara haldamisele ning teenis 2013. aastal 1 161 tuhat eurot tulu.

Läti

Kinnisvara müügiobjektid Lätis on peaaegu otsakorral ja ettevõtte põhitähelepanu on pööratud kontoripindade väljaüürimisele ning Tallinase elamukvartali projekti arendusele. 2013. aastal müüdi 5 korterit ja 3 parkimiskohta, millest saadi 500 tuhat eurot tulu ning seisuga 31. detsember 2013 ei ole enam kortereid müügis.

Läti ettevõtete üüritulud moodustasid 936 tuhat eurot 2013. aastal. 12. detsembril 2013 allkirjastati Läti tütarettevõtte LLC Pasaules Tirdzniecības centrs eelmüügileping, mille kohaselt müüakse LLC Pasaules Tirdzniecības centrs 1. jaanuaril 2014. Müügihind sõltub nimetatud müügilepingu mitmetest tingimustest.

Läti tütarettevõtte LLC Prokurs omandiõigus on LLC-lt Pasaules Tirdzniecības centrs üle antud JSC-le Pro Kapital Latvia.

PK Hotel Riga tulemusnäitajad on jätkuvalt stabiilsed, moodustades 50% ettevõtte Läti segmendi kogutulust. Hotelli täituvus oli 78% aastal 2013, mis on sama kui eelmisel aastal (2012: 78%). Riia hotellist saadud tulu moodustas 1 555 tuhat eurot 2013. aastal ja brutorentaablus kasvas 21% võrreldes 2012. aastaga.

Leedu

Leedus tegeleb ettevõtte jätkuvalt Šaltinių Namai elamukompleksi müügiga. Ettevõtte on väga edukalt alustanud uue elamu eelmüüki Šaltinių Namai elamukompleksis. 2013. aasta lõpus allkirjastati ehitusleping UAB-ga Merko Statyba ja rahastamisleping Swedbankiga ning ehitustöödega alustati 2014. aasta alguses. 2013. aasta lõpus oli veel müügis kokku 17 korterit, 15 äripinda, 8 väikemaja, 96 parkimiskohta ja 13 panipaika.

2013. aastal müüdi 6 korterit, 2 äripinda, 1 väikemaja ja 7 parkimiskohta, mis tõi tulu 1 938 tuhat eurot.

Saksamaa

Bad Kreuznachis asuv PK Park Hotel Kurhaus on äriprotsesside restruktureerimise faasis, et parandada oma üldist tulemuslikkust. Hotelli täitumus oli 2013. aastal 49% (2012: 53%). Hotelli tegevustulu moodustas 2013. aastal 2 847 tuhat eurot, kuid brutorentaablus vähenes siiski 231 tuhande euro võrra peamiselt püsikulude ja tehtud renoveerimistööde tõttu.

2014. aasta esimeses kvartalis oli märgata tellimuste ja müügitulu kasvu positiivset trendi ning aasta 2014 parandab eeldatavasti oluliselt Bad Kreuznachis asuva PK Park Kurhaus tulemusi.

Praegu keskendume uute arendusprojektide käivitamisele eeldusel, et turu meeleolu on positiivne. Me ei oota märkimisväärset kinnisvara müügitegevuse kasvu 2014. aastal jätkuva müügivarude puudumise tõttu. Üüritegevuses tuleb planeeritud langus Läti tütarettevõtte LLC Pasaules Tirdzniecības centrs müügi tõttu, kuid see võimaldab ettevõttel paremini keskenduda oma põhitegevusele kinnisvaraarendajana. Uued arendusprojektid hakkavad müügi- ja üüritulu genereerima aastatel 2015–2016. Hotellisegment keskendub mõõdukale tulude kasvule, keskendudes eriti tõhususele ja kasumlikkuse parandamisele. Haldussegment keskendub teenusstandardite parandamisele ja klienditeenuste tõhususele.

Paolo Michelozzi

Tegevjuht

AS Pro Kapital Grupp

10. aprill 2014

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 2013. aastal

- Lepingud sõlmiti teiste hulgas Peterburi tee kaubanduskeskuse meelelahutuskompleksi kino- ja meelelahutuskeskuse alade operaatoritega.
- 18. märtsil 2013 jõuti kokkuleppele vaidluses Hollandi ettevõttega Aprisco B.V.
- Pro Kapital Grupi nõukogu liige Sari Aitokallio astus 31. märtsist 2013 oma avalduse alusel tagasi ajaliste piirangute ja tulevikus tekkida võiva huvide konflikti tõttu.
- Algas uue Tondi kvartali elamurajooni eelmüük Tallinnas.
- Pikendati Pro Kapital Eesti AS-i ja AS-i Tondi Kvartal vahelisi laenulepinguid Swedbankiga.
- PKG1 vahetatavate võlakirjade tähtaega pikendati kogusummas 3 261 460 eurot kahe aasta võrra. Uus lunastamistähtaeg on 13. august 2015.
- Peatselt pärast PKG2 vahetatavate võlakirjade aruandeperioodi pikendati nende tähtaega kahe aasta võrra kogusummas 1 070 451 eurot. Uus lunastamistähtaeg on 20. jaanuar 2016.
- 5. aprilli 2013 aktsionäride koosolek otsustas suurendada teatavatel tingimustel Pro Kapitali aktsiakapitali ettevõtte 1 400 000 uue aktsia väljalaskmise teel. AS-i Pro Kapital Grupp uute aktsiate pakkumine toimus 26. aprillist 2013 kuni 10. maini 2013; selle aja jooksul märgiti kokku 921 153 aktsiat brutosummas 1 658 075 eurot. Selle tulemusena on Pro Kapitali aktsiakapital alates 15. maist 2013. aastal 10 821 315 eurot.
- Aktsionäride üldkoosolek, mis toimus 19. juunil 2013, otsustas nimetada Ernesto Achille Preatoni nõukogu liikmeks alates 5. juulist 2013. Emanuele Bozzone ametiaega pikendati ning Pertti Huuskonen ja Petri Olkinuora jätkavad PKG nõukogu liikmetena. 5. juulil 2013 lõppes nõukogu liikmete Renato Bullani ja Giuseppe Prevosti ametiaeg. Üldkoosolek nimetas AS-i Deloitte Audit Eesti ettevõtte 2013. aasta audiitoriks
- 1. augustil 2013 lasi kontsern välja 64 uut tagatiseta mittevahetatavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot võlakiri. Väljalastud võlakirjade kogusumma moodustas 640 000 eurot, nende tähtaeg on 5 aastat ja nende aastaintress on 5%.
- 7. novembril 2013 lasi ettevõtte välja 100 uut tagatiseta mittevahetatavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade kogusumma moodustab 1 000 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende tähtaeg on 3 aastat ning aastaintress 5%.
- Tallinna Kalaranna krundi teede ja infrastruktuuri arendamiseks sõlmiti Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga kokkulepe Kalaranna detailplaneeringu protsessi osana.
- 3. oktoobril 2013 osteti 100 aktsiat ehk 0,00039% osalus AS-is Täismaja, AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõttes, seega suureneb AS-i Pro Kapital Eesti osalus tütarettevõttes 100 protsendini, mille eesmärk on viia läbi AS-i Täismaja ja AS-i Pro Kapital Eesti ühinemine aastal 2014. 30. jaanuaril 2014 ühendati pärast aruandeperioodi kontserni tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (varasema ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) eesmärgiga muuta kontserni struktuur lihtsamaks. Bilansside ühendamise kuupäev on 1. jaanuar 2014.
- 19. novembril 2013 kinnitas kontserni nõukogu kahe kontsernile kuuluva Läti Vabariigis registreeritud ettevõtte likvideerimise, nimelt PK Latvia LLC ja Prokurs LLC, mis on tingitud asjaolust, et mõlemad ettevõtted olid oma igapäevase majandustegevuse käigus müünud kõik oma ruumid ja neil puudus muu aktiivne majandustegevus.
- 5. detsembril 2013 allkirjastati ehitusleping kontserni tütarettevõtte PK Invest UAB ja UAB Merko Statyba vahel uue elumaja ehitamiseks Šaltinių Namai kompleksis. 28. novembril 2013 allkirjastati sama projekti rahastamisleping Swedbankiga.
- 12. detsembril 2013 allkirjastas 100 protsendiliselt kontsernile kuuluv JSC Pro Kapital Latvia oma tütarettevõtte LLC Pasaules Tirdzniecības centrs „Rīga“ (WTC Riga) müügilepingu. WTC Riga tegutses Rīgas asuva riigile kuuluva WTC kontorihoone hooldus- ja haldusettevõtteks ja müügi tingis kontserni strateegia keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele.
- 30. jaanuaril 2014. aastal, pärast aruandeperioodi, sõlmis kontserni tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks eesmärgiga arendada Tondi

elamukompleksi teise etapi esimest osa Tallinnas ning luua õiguslik platvorm kaasinvestori võimaliku osalemise jaoks projektis. 13. märts 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35% vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Enne osaluse üleandmist investor peab täitma lepingus ettenähtud kohustusi.

- 05. veebruaril 2014 alustas UAB Merko Statyba uue elamu ehitustöid Vilniuses Šaltinių Namai elamukompleksis.
- 26. veebruaril 2014 sõlmisid kontserni ettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu kortermaja ehitamiseks Tondi elamukvartalis Tallinnas, kusjuures esimese ehitusetapi hind on ligikaudu kolm miljonit eurot.
- Alates 13. märts 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. See võimaldab investoritel üle kogu Euroopa kaubelda AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatega kasutades Xetra kauplemissüsteemi, mis on maailma üks kiiremaid ja tõhusamaid kauplemissüsteeme.
- 14. märtsi 2014 erakorraline koosolek kiitis heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia, mille märgib ettevõtte Summer Solstice Limited, väljalaskmise tingimusi. Kaasinvestorite kaasamise eesmärk on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamine üheks Tallinna juhtivaks kaubanduskeskuseks.

Finantsnäitajad, tuhandetes eurodes

Konsolideeritud kasumiaruanne

	2013	2012	Muutus
Tulu	12 287	16 078	-23,6%
Brutokasum	3 088	3 328	-7,2%
EBITDA	465	-4 084	111,4%
Kasum/kahjum põhitegevusest	-1 695	-4 903	65,4%
Puhaskasum /-kahjum	-2 578	-6 179	58,3%
Puhaskasum /-kahjum aktsionäridele	-2 600	-6 182	57,9%
EBITDA	3,8%	-25,4%	
Ärirentaablus	-13,8%	-30,5%	
Puhasrentaablus	-21,0%	-38,4%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	-21,2%	-38,4%	
Kasum aktsia kohta (EPS)	-0,05	-0,12	58,3%

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2013	31.12.2012	Muutus
Varad kokku	98 294	100 262	-2,0%
Käibevara	51 084	52 096	-1,9%
Põhivara	47 210	48 166	-2,0%
Kohustused kokku	33 599	34 514	-2,7%
Lühiajalised kohustused	14 600	16 786	-13,0%
Pikaajalised kohustused	18 999	17 728	7,2%
Omakapital	64 695	65 748	-1,6%
Finantsnäitajad			
Omakapitali osakaal	65,8%	65,6%	
Võla ja omakapitali suhe	44,5%	41,7%	
Netovõla ja kapitali suhe	28,6%	28,9%	
Võla ja EBITDA suhe	61,9	-6,7	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (<i>Current ratio</i>)	3,5	3,1	
Varade tootlus	-2,6%	-6,2%	
Omakapitali tootlus	-4,0%	-9,4%	

Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid

EBITDA, %	EBITDA / tulu*100
Kasum/kahjum põhitegevusest, %	Kasum või kahjum põhitegevusest/tulu*100
Puhaskasum /-kahjum, %	Puhaskasum või -kahjum / tulu*100
Puhaskasum /-kahjum aktsionäridele, %	Puhaskasum või -kahjum aktsionäridele/tulu* 100
Kasum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum või -kahjum / keskmine aktsiate arv
Omakapitali osakaal, %	Omakapital / varad kokku* 100
Võla ja omakapitali suhe, %	Intressi kandvad kohustused/omakapital * 100
Netovõla ja omakapitali suhe, %	(Intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid + omakapital) * 100
Võla ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused / EBITDA
Lühiajalise kohustuste kattekordaja (<i>Current ratio</i>)	Käibevara/lühiajalised kohustused
Varade tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum / keskmine koguvara * 100
Omakapitali tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum/ keskmine omakapital * 100

Finantstulemused

AS Pro Kapital Grupp lõpetas 2013. aasta 3 088 tuhande euro suuruse brutokasumiga (2012: 3 328 tuhat eurot). Brutorentaablus kasvas siiski 25,1% (2012: 21,7%). Aasta brutokasumi näitajat mõjutas suuresti müüdud kinnistute parem marginaal ning mõningal määral üürisegmendi kõrgem brutomarginaal.

Tegevuskulud moodustasid 2013. aastal 4 783 tuhat eurot (2012: 8 231 tuhat eurot). 3 158 tuhande euro suuruse languse tingis asjaolu, et 2012. aasta tegevuskuludes sisaldus 1,1 miljoni euro suurune esmase avaliku aktsiate pakumisega seotud kulu, kohtukulude eraldi summas 0,7 miljonit eurot (Aprisco B.V. kohtuasi, vt ka lisa 31) ja 0,9 miljoni euro võrra vähem kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimine võrreldes aastaga 2013. Korduvad tegevuskulud vähenesid 5% võrra äriprotsesside läbivaatamise tõttu ning suurema keskendumisega kulude efektiivsuse kontrollile.

2013. aasta märtsis lahendati kohtuväliselt vaidlus äriühinguga Aprisco B.V. ja ettevõtte maksis selle eest kokkuleppetasu 1 000 tuhat eurot, mille tulemuseks on eraldise korrigeerimine ja finantstulu summas 409 tuhat eurot 2013. aasta esimeses kvartalis.

2013. aastal omandas ettevõtte 0,00039% vähemusosaluse oma Eesti tütarettevõttes AS Täismaja, suurendades seega oma osaluse 100%-le.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	2013	2012	Muutus
Rahavoog põhitegevusest	-258	2 405	-110,7%
Rahavood investeerimistegevusest	-4	-1 051	99,6%
Rahavood finantseerimistegevusest	2 314	-9 284	124,9%
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 052	-7 930	125,9%

2013. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 2 052 tuhat eurot (2012: netorahavoog oli 7 930 tuhat eurot). Põhitegevusest saadud negatiivne rahavoog moodustas 258 tuhat eurot (2012: positiivne rahavoog 2 406 tuhat eurot), mille põhjuseks oli äritegevusest saadavate tulude vähenemine.

Investeeringustegevus oli 2013. aastal minimaalne, peamised investeeringud summas 302 tuhat eurot tehti Peterburi tee kinnisvarainvesteeringu arendamisse Tallinnas. Kinnisvara seadmete ja varustuse soetuskulud olid tagasihoidlikud summas 47 tuhat eurot. Ettevõtte müüs kinnisvarainvesteeringu ja materiaalse põhivara all kajastatud äripinnad netosumma 318 tuhande euro eest.

Finantseerimistegevus oli 2013. aastal planeerituga kooskõlas. Ettevõtte refinantseeris oma pangalaenu summas 8,2 miljonit eurot, pikendades tõhusalt laenu tähtaegu nii, et tagasimaksed langevad eelolevatel aastatel kokku prognoositud tuluvooa. Ettevõtte sai täiendavalt pangalaenu summas 2,9 miljonit eurot ja aasta lõpu seisuga moodustas kasutamata pangalaenu liimit 1,1 miljonit eurot. Peamise raha väljavoo moodustasid pangalaenu tagasimaksed summas 2,8 miljonit eurot ning võlakirjade ja pangalaenu intressimaksed summas 1,2 miljonit eurot.

2013. aastal lasi ettevõtte välja 0,64 miljoni euro eest mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju tähtajaga 5 aastat ja aastaintressimääraga 5% ning 1,0 miljoni euro eest mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju tähtajaga 3 aastat ja aastaintressimääraga 5%.

15. mail 2013 lasi ettevõtte välja 921 153 uut aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot/aktsia, ostuhinnaga 1,8 eurot/aktsia kohta, suurendades seeläbi oma aktsiakapitali 184 231 eurot ja ülekurssi 1 473 845 eurot. Ettevõtte uus aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest peab oma projektides oluliseks omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist, vältides nii intressi- ja laenu riski majanduse madalseisus, ning saada täiendav piisav välisrahastamine soodsate äri võimaluste tekkides. Ettevõtte püüab oma krediidivõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Ettevõtte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2013. aastal maksis ettevõtte pangalaenu tagasi summas 2,8 miljonit eurot, võttis täiendavalt 2,9 miljonit eurot pangalaenu ja refinantseeris 8,2 miljoni euro väärtuses pangalaenu, nihutades niimoodi tagasimaksete graafiku paremasse kooskõlla ettevõtte prognoositud rahavoogudega.

Pangalaenu on valdavalt keskmise tähtajaga, mille tagasimaksekohustused on ühe kuni kolme aasta jooksul. Maksegraafik on kombineeritud, peamiselt püsimate maksetega, kuid osa tagasimaksed on muutuva iseloomuga ning sõltuvad müügi mahust.

Ettevõtte on lasknud välja 1,64 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju. 1,0 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavate tagatiseta võlakirjade tähtaeg on 3 aastat ja aastaintress 5%. 0,64 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavate tagatiseta võlakirjade tähtaeg on 5 aastat ja aastaintress 5%.

Ettevõttel maksab 2014. aastal pangalaenu tagasi 1,87 miljoni euro väärtuses. 10,23 miljonit eurot pangalaenu makstakse tagasi 2015. aastal. Maksegraafik on kombineeritud, peamiselt püsimate maksetega, kuid osa tagasimaksed on muutuva iseloomuga ning sõltuvad müügi mahust.

Seisuga 31. detsember 2013 oli ettevõttel 11,27 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühikese lunastustähtajaga 6,11 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 5,16 miljonit eurot) ja 1,64 miljoni eest mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju (kõik pikaajalise lunastustähtajaga).

Strateegia ja eesmärgid 2014. aastaks

Kooskõlas 2011. aastal kinnitatud strateegiaga keskendub Pro Kapital Grupp eelolevatel aastatel oma sihtturule Balti riikides ja oma olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisele. Balti riikide kinnisvaraturud on stabiilselt kiiremas tempos kasvamas ning seega muutub olemasolevate kinnistute arendamise ajastamine oluliseks koos sihtturu ootustele vastava toote loomisega.

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

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

Pro Kapital Grupi peamised eesmärgid 2014. aastaks:

- Keskendumine uute arendusprojektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste lõpuleviimisele eeldusel, et turu meeleolu on positiivne
- Välislaenude konservatiivse taseme hoidmine
- Lisanduva erakapitali meelitamine ja investorite baasi suurendamine.

Segmendid

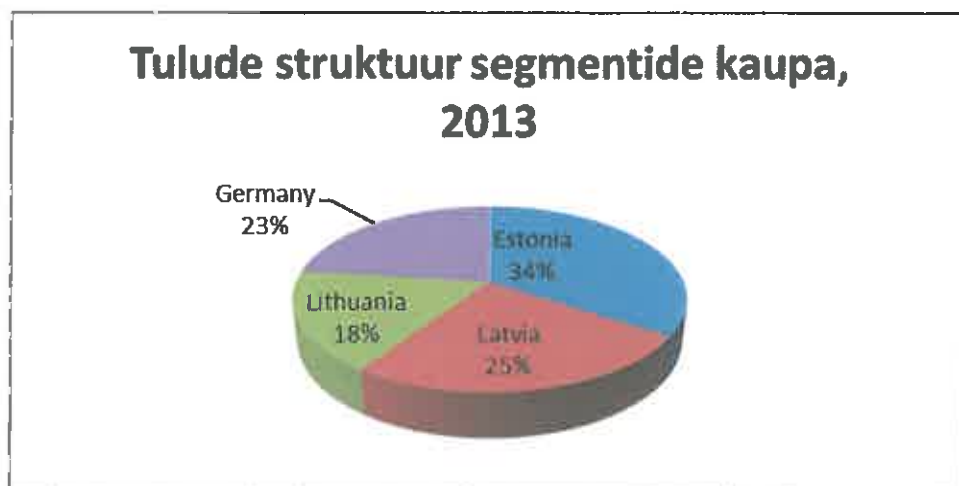
Ettevõtte tegevus toimub neljas geograafilises segmendis: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa.

Segmentide peamised tulemusnäitajad (tuhat eurot)

	Tulu			Kasum/kahjum põhitegevusest			Puhaskasum /-kahjum*		
	2013	2012	Muutus	2013	2012	Muutus	2013	2012	Muutus
Eesti	4 200	3 561	17,9%	-1 454	-4 665	68,8%	-2 392	-5 209	54,1%
Läti	3 100	2 650	17,0%	-229	-999	77,1%	-269	-1 085	75,2%
Leedu	2 140	6 546	-67,3%	106	786	-86,5%	-13	228	-105,7%
Saksamaa	2 847	3 321	-14,3%	-118	-25	-372,0%	-120	-90	-33,3%

	Arirentaabilus		Puhasrentaabilus	
	2013	2012	2013	2012
Eesti	-34,6%	-131,0%	-57,0%	-146,3%
Läti	-7,4%	-37,7%	-8,7%	-40,9%
Leedu	5,0%	12,0%	-0,6%	3,5%
Saksamaa	-4,1%	-0,8%	-4,2%	-2,7%

* Puhaskasum /-kahjum sisaldab vähemusosalust

Tulud geograafiliste segmentide kaupa, %**Eesti**

Eestis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kommerts- ja kontoripindade arenduse ja üürimisega ning rahavooge tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide juhtimisega.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 34,2% võrreldes 22,1 protsendiga aasta tagasi.

Tulud – Eesti, tuhandetes eurodes

	2013	2012	Muutus
Kinnisvara	1 573	823	91,1%
Üürimine	71	79	-10,1%
Hotellid	1 395	1 448	-3,7%
Muu	1 161	1 211	-4,1%

Kinnisvarasegmendi tulud kasvasid 91,1%, kuna 2013. aastal müüs ettevõtte äripinnad Ilmarise kvartalis ja Narva mnt 13A keskuses Tallinnas. 2013. aastal algas lisaks elamukinnisvara müügile ka Tondi elamukvartali uue etapi eelmüük. 2013. aastal müüdi 12 korterit, 2 panipaika, 18 parkimiskohta ja 2 äripinda ning 31. detsembri 2013. aasta seisuga oli Tallinnas müügis veel 11 korterit, 4 äripinda, 58 parkimiskohta ja mõned panipaigad.

Üürisegmendi tulu langes 10,1%, kuna ettevõtte müüs oma viimase müümata üürikinnisvara. Praeguse seisuga tegeleb ettevõtte üüritegevusega vaid juhuslikult, üürides välja müügis olevaid pindu.

Hotelliäris toimus kerge 3,7 protsendiline tulude kasv, kuid brutorentaabluse kasv oli märkimisväärselt suurem tänu pidevale keskendumisele tegevustõhususele. Täituvus oli 2013. aastal 66,2%.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Tulude 4,1 protsendiline languse põhjuseks oli ühekordse muu tulu vähenemine. Haldusteenuste tulu kasvas tagasihoidlikult 2,6%.

3. oktoobril 2013 ostis ettevõtte 100 aktsiat ehk 0,00039 protsendilise osaluse oma Eesti tütarettevõttes AS Täismaja, omandades seeläbi selle ettevõtte täieliku omandiõiguse. 30. jaanuaril 2014 ühendati AS Täismaja tema emaettevõttega AS Pro Kapital Eesti.

31. jaanuaril 2014 asutati Eesti kontserni uus tütarettevõtte OÜ Marsi Elu. Uue tütarettevõtte tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraarendus ja kavandatud äritegevuseks on Tallinnas asuva Tondi elamurajooni teise etapi esimese osa arendamine. 20. märtsil 2014 müüdi 35% OÜ Marsi Elu aktsiatest finantsinvestorile COMBRIMAT Limited. Enne osaluse üleandmist investor peab täitma lepingus ettenähtud kohustusi.

14. märtsi 2014 erakorraline koosolek kiitis heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia väljalaskmise tingimusi, mille märgib ettevõtte Summer Solstice Limited.

24. märtsil 2014 moodustati uus tütarettevõtte Estonian Group OÜ Vene 19. AS-i Pro Kapital Eesti uue tütarettevõtte tegevusvaldkonnaks on kinnisvara hooldus ja üürimine ning kavandatud äritegevuseks on Tallinnas Vene tänaval asuvate äripindade haldamine.

Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontorikinnisvara arendamist ja üürimist ning hotellikinnisvara genereeritud rahavoo haldamist.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulus moodustas aruandeperioodil 25,2% võrreldes 16,5 protsendiga eelmise aasta võrreldaval perioodil.

Tulud – Läti, tuhandetes eurodes

	2013	2012	Muutus
Kinnisvara	500	105	376,2%
Üürimine	936	870	7,6%
Hotellid	1 555	1 567	-0,8%
Muu	109	108	-0,9%

Kinnisvarasegmendil Lätis on müüdavad objektid praktiliselt otsakorral. Viimased 5 korterit ja 3 parkimiskohta müüdi 2013. aastal ja seisuga 31. detsember 2013 ei olnud ühtegi elamukinnisvaraobjekti müügis.

2013. aastal jätkas ettevõtte kontoriruumide väljaüürimist Elizabetes 2 kontorihoones. Üüritulud kasvasid 2013. aastal 7,6% võrra. Läti tütarettevõtte LLC Pasaules Tirdzniecibas centres "Riga" (WTC Riga), mis tegeles kontorite üürimisega, müüdi 1. jaanuaril 2014.

Hotelliäri tulud vähenesid 2013. aastal 0,8% väiksema keskmise tubade arvu tõttu (kasutatavate tubade arv on vähenenud 103 toalt 88 toale aastal 2012). Ärirentaablus siiski paranes märkimisväärselt 2013. aastal nii tasuvuse osas kui ka absoluutarvudes. Hotelli täituvus on püsunud praktiliselt samal tasemel, olles 77,5% aastal 2013.

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

Alanud on Läti tütarettevõtte PK Latvia likvideerimine, kuna tütarettevõttel ei ole enam müüdavaid objekte ja tegelikult tegevust enam ei toimu.

Leedu

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

Tulud – Leedu, tuhandetes eurodes

	2013	2012	Muutus
Kinnisvara	1 938	6 419	-69,8%
Üürimine	104	72	44,4%
Muu	98	55	78,2%

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 17,4% võrreldes 40,7 protsendiga aasta tagasi.

Kinnisvara müük vähenes 69,8% aastal 2013 seoses 27 korteri ja 13 parkimiskoha hulгимүүгига 2012. aasta esimeses kvartalis seotud isikule UAB Colosseum Real Estate Vilnius. 2013. aastal müüdi 6 korterit, 2 äripinda, 7 parkimiskohta ja 1 väikemaja. Seisuga 31. detsember 2013 oli Vilniuses veel müügis 17 korterit, 8 väikemaja, 15 äripinda, 13 panipaika ja 96 parkimiskohta.

2014. aasta veebruaris alustas ettevõtte Vilniuse Šaltinių Namai elamukvartali uue etapi ehitustöid ja uue etapi eelmüügi tulemused on olnud väga positiivsed. Enne ehitustööde algust oli ettemüügi maht 74%.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügisolevat kinnisvara. 2013. aastal kasvas üüritulu 44,4%, kuid selle osakaal kogu segmendi tulustruktuuris on ikka veel väheoluline.

Ettevõtte pakub hooldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üürikorteritele. 2013. aastal kasvas hooldustegevusest saadud tulu 78,2% ja eeldatakse selle kasvu stabiilset jätkumist.

Saksamaa

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

Tulud – Saksamaa, tuhandetes eurodes

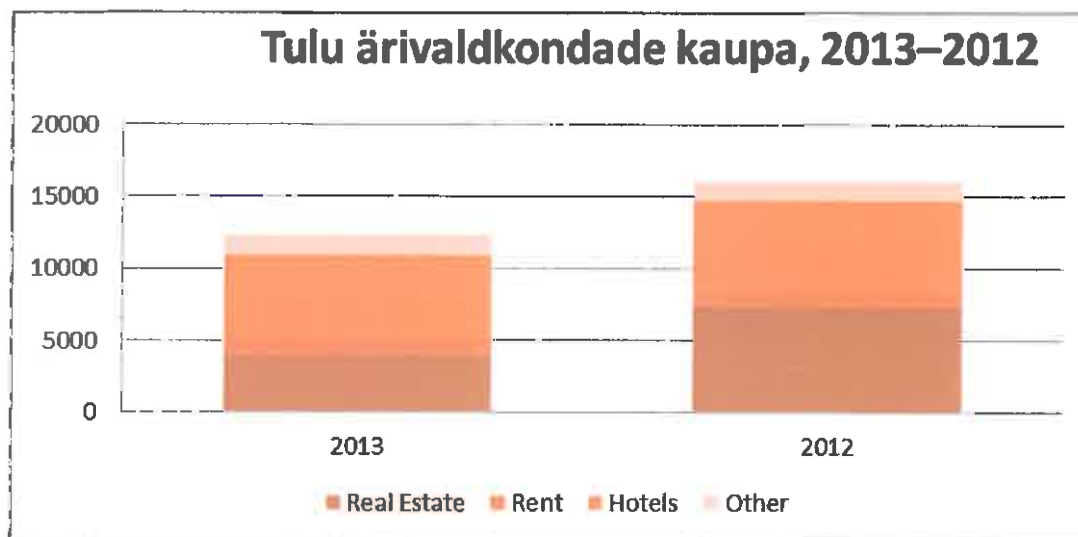
	2013	2012	Muutus
Hotellid	2 847	3 321	-14,3%

Saksamaa segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 23,2% võrreldes 20,7 protsendiga aasta tagasi. PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus langes 2013. aastal ja moodustas 49,0% aastast.

Saksa segmendis keskendub ettevõtte oma kulude struktuurile ja töötab välja kõige tõhusamad lahendused oma klientide teenindamiseks ning otsib tõhusaid võimalusi oma müügitulu suurendamiseks.

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.



Tulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes

	2013	2012	Muutus
Kinnisvara	4 011	7 347	-45,4%
Üürimine	1 111	1 021	8,8%
Hotellid	5 797	6 336	-8,5%
Muu	1 368	1 374	-0,4%

Tulu kinnisvaravaldkonnas kahanes 45,4%, mis on loomulik areng vähenevat müügiobjektide arvu and 2012. aastal Leedus 4 535 000 euro eest toimunud hulgimüüki arvestades. 2013. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 1 706 eurot/m² (2012: 2 102 eurot/m²). Keskmise hinna languse tingis ajaolu, et 2013. aastal müüdi rohkem madalama hinnalisandiga kinnisvara, nagu panipaigad, äripinnad jne. 2013. aastal müüdi 2 455 m² (2012: 3 317 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate kruntide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2014. aastal jätkab ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müügiga ning Tondi elamukvartali eelmüüki Tallinnas ja Šaltinių Namai elamukompleksi eelmüüki Vilniuses.

Üüritulu kasvas 2013. aastal 8,8%. Peamise panuse andis sellele tõusule Läti kontorite üürisegment. Lätis kontoripindade üürimisega tegelev ettevõtte müüdi 1. jaanuaril 2014. 2013. aastal üüris ettevõtte aeg-ajalt välja oma müügisolevaid kortereid ja tegeles kontorite üürimisega Lätis. Üürisegmentidelt oodatakse märkimisväärset tõusu 2016. aastal, kui ettevõtte kavatses avada Peterburi tee kaubanduskeskuse Tallinnas ja seda haldama hakata.

2013. aastal opereeris ettevõtte kolme hotelli: PK Hotel Ilmarine Tallinnas, PK Riga Hotel ja PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreunachis, Saksamaal. Hotelliäri tulud kahanesid 2013. aastal 8,5% ja kuigi kõigi kolme hotelli tulud kahanesid, oli suurimaks languse põhjustajaks PK Parkhotel Kurhaus. 2013. aastal kahanes tulu 2012. aastaga võrreldes 3,7% Tallinna hotellis ja 0,8% Riia hotellis. Bad Kreunach hotelli tulu vähenes 14,3%, kuid see andis siiski 48,7% kogu hotellisegmenti tulust.

Täituvus, PK hotellid, %

	2013	2012	Muutus
PK Ilmarine, Tallinn	66,2%	71,1%	-6,9%
PK Riga hotel	77,5%	78,3%	-1,0%
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreunach	49,0%	51,8%	-5,5%

Ulatuslikule kuludele keskendumise tõttu 2012. aastal ei kaasnenud käibe vähenemisele samaväärne kasumlikkuse langus. Nii PK Ilmarine Tallinn kui ka PK Riga hotelli käibe langusele vaatamata olid mõlema brutokasumi marginaal ja brutokasumi marginaali absoluutsumma 2013. aastal märkimisväärselt suuremad. Üldine hotellide brutokasumi marginaal oli 38,2% (2012: 43,74%).

Ettevõtte keskendub nüüd tõhusate kasumlikkuse ja müügi suurendamise võimaluste rakendamisele oma Bad Kreuznachi hotellis PK Parkhotel Kurhaus.

Haldustegevus sõltub suuresti ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2013. aastal suurenes hallatav pind veidi ja jõudis 78 477 ruutmeetri seisuga 31. detsembril 2013 (31.12.2013: 77 426 m²). Haldusteenuste üldine kasumlikkus on samuti veidi paranenud.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandiõigus	Planeeritud maht	Liigitus
Peterburi tee kaubanduskeskus	Kommerts	Tallinn	96%	GLA 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Bürood	Tallinn	100%	GLA 22 880 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	elamu	Tallinn	100%	NSA 83 462 m ² 71 280 m ² <i>elamu</i> 12 182 m ² <i>äri</i>	Varud
Kalaranna piirkond	elamu	Tallinn	100%	NSA 33 013 m ² 27 600 m ² <i>elamu</i> 5 413 m ² <i>äri</i>	Varud
Tallinase kvartal	elamu	Riia	100%	NSA 18 845 m ² 17 650 m ² <i>elamu</i> 1 195 m ² <i>äri</i>	Varud
Kliversala piirkond	elamu	Riia	100%	NSA 49 920 m ² 31 650 m ² <i>elamu</i> 7 920 m ² <i>äri</i> 6 672 m ² <i>hotell</i>	Varud
Zvaigznesi kvartal	elamu	Riia	100%	NSA 17 949 m ² 11 277 m ² <i>elamu</i> 6 672 m ² <i>äri</i>	Varud
Šaltinių Namai	elamu	Vilnius	100%	NSA 22 086 m ² 20 343 m ² <i>elamu</i> 2 713 m ² <i>äri</i>	Varud

NSA – müüdav netopind, GLA – väljaüritav brutopind, elamu – elamuarendus, kommerts – kommertsarendus

Projektide seis:

Peterburi tee kaubanduskeskus
Ülemiste 5

Ehitusluba saadud

Detailplaneering kehtestatud. Projekt ei ole veel käivitunud.

Uue detailplaneeringu väljatöötamine koos linnaga seoses Rail Baltica terminali ehitusega.

Tondi kvartal

Ehitusluba 2. etapi jaoks saadud, 2. etapi 1. hoone eelmüük ja ehitustööd alanud

Kalaranna piirkond

Detailplaneeringu kehtestamine käimas

Tallinase kvartal

Projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks. Arhitektuurplaan kinnitatud.

Kliversala piirkond

Uus planeering linna poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering

Zvaigznesi kvartal

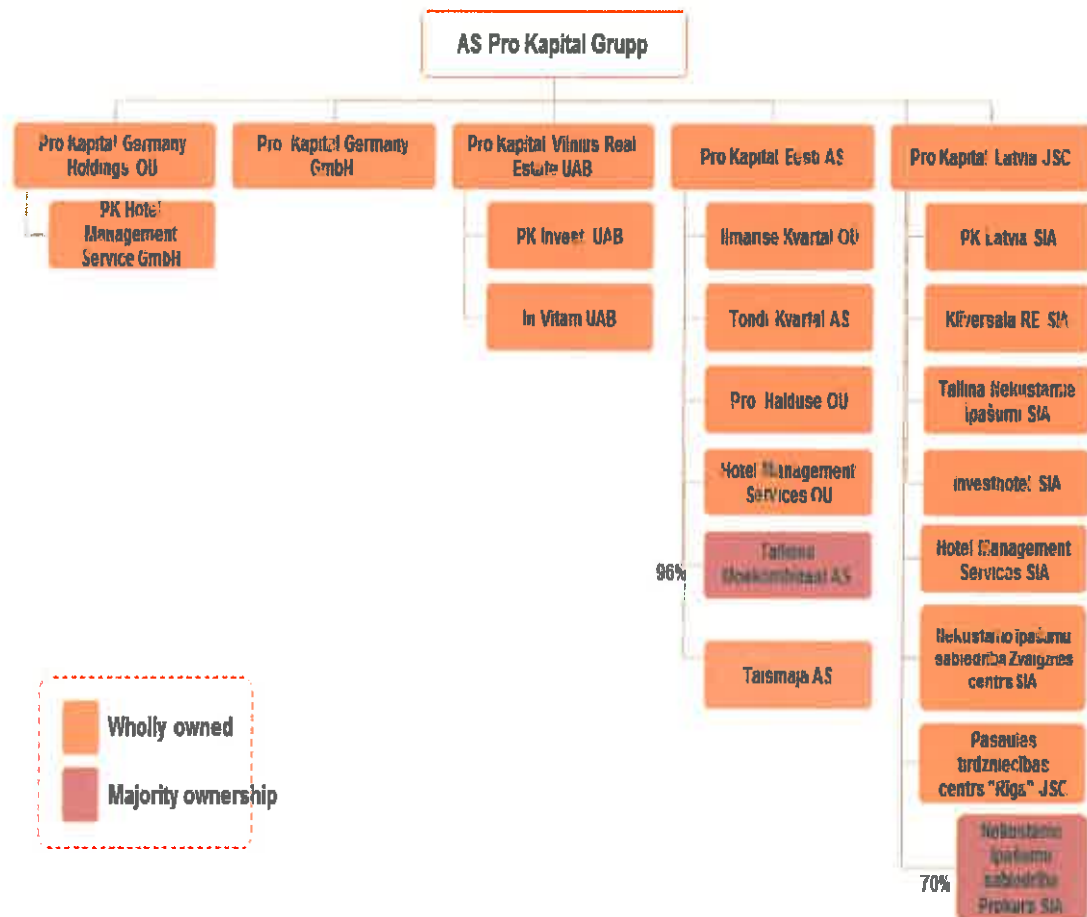
Ehitusluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks väljastatud

Šaltinių Namai

1. etapp lõpetatud ja müügis, välja arvatud veel kaks hoonet, mis on saanud ehitusloa. 2. etapi projekteerimine käimas ehitusloa taotlemiseks

Seisuga 31. detsember 2013

Group Structure



Kontserni struktuur

Taisosalus
Enamusosalus

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsembri 2013 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 10 821 315 eurot. 15. mail 2013 emiteeriti 921 153 uut aktsiat ja müüdi investoritele hinnaga 1,8 eurot/aktsia, suurendades niimoodi aktsiakapitali 184 230,6 euro võrra 10 821 315 eurole ning ülekurs on 1 473 844,8 eurot.

31. detsembri 2013 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 63 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2013:

		Aktsiate arv	Osaluse %
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	12 105 443	22,37
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 303 977	13,50
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 376 204	8,09
6	Anndare Ltd.	3 289 468	6,08
7	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	2 987 801	5,52

Juhatuse ja nõukogu liikmete osalus seisuga 31.12.2013:

Nimi	Ametinimetus	Aktsiate arv	Osaluse %	Vahetus- võlakirjade arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Tegevjuht	87 500	0,16%	0
Allan Remmelkoor	Tootmisjuht	0	0	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0	22 224
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0	0
Ernesto Achilles Preatoni	Nõukogu liige	18 358 506*	33,93%	0

* Eespool toodud tabelis käsitletakse järgmiseid aktsiad hr Preatoni kontrolli all olevatena, kuna juhatus on seisukohal, et hr Preatoni suudab kontrollida hääleõiguse kasutamist nimetatud isikute poolt: (a) OÜ Svalbork Invest, Eesti ettevõtte, mida kontrollib pr Evelyn Tihemets, millele kuulub 6 840 368 aktsiat, mis esindavad 12,64% ettevõtte kõikidest aktsiatest, (b) Sueno Latino A.G., a Liechtensteini ettevõtte, mida kontrollib pr Evelyn Tihemets, mis kontrollib 4 528 531 aktsiat, mis esindavad 8,37% ettevõtte kõikidest aktsiatest; (c) 2 507 508 aktsiat, mis esindavad 4,63% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks ollakse Clearstream Banking Luxembourgis avatud esindajakonto kaudu ja mille omanikuks ollakse pr Evelyn Tihemetsa kasuks; (d) 2 716 445 aktsiat, mis esindavad 5,02% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks ollakse Clearstream Banking Luxembourgis avatud esindajakonto kaudu ja mille omanikuks ollakse hr David Trausti Oddssoni kasuks; (e) 612 872 aktsiat, mis esindavad 1,13% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks on Katmandu Stiftung, Liechtensteini ettevõtte, mida kontrollib hr Ernesto Preatoni, ja (f) 1 152 782 aktsiat, mis esindavad 2,13% ettevõtte kõikidest aktsiatest, mille omanikuks on A.F.I American Financial Investments Ltd, Liechtensteini ettevõtte, hr Ernesto Preatoni kasuks.

Kasum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta oli 2013. aasta -0,05 eurot/aktsia (2012: -0,12 eurot/aktsia).

Kogu 2013. aasta kaubeldi ettevõtte aktsiatega Tallinna börsi lisanimikirjas. Aktsiatega kauplemise hinnavaheemik aruandeperioodil oli 2,09–2,58, sulgemishind 2,24 eurot/aktsia seisuga 31. detsembril 2013. Perioodi jooksul kaubeldi 537 tuhande ettevõtte aktsiaga, käive moodustas 1,22 miljonit eurot.

Ettevõtte jälgib ka oma netovara näitajat aktsia kohta. Raamatupidamispõhimõtete alusel kajastatakse varudena kajastatud varasid soetusmaksumuses, seega on bilansis kajastatud vara tugevalt allahinnatud. 31. detsembri 2013 seisuga moodustas netovara aktsia kohta bilansilises väärtuses 1,20 eurot/aktsia (31. detsembril 2012: 1,24 eurot/aktsia). Netovara näitajat aktsia kohta, mida kasutatakse ettevõtte siseeesmärkidel, korrigeeritakse vara bilansilise väärtuse ajakohastamise teel selle õiglasele väärtusele ning 31. detsembri 2013 seisuga moodustas see 2,43 eurot/aktsia (31. detsembril 2012: 2,49 eurot/aktsia).

13 märtsil 2014 hakati ettevõtte aktsiatega kaupleva Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemiskeskonnas *Quotation Board*.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja kauplemissummad, 1. jaanuar – 31. detsember 2013



Maht

Tuhanded

Muud sündmused

Kohtuvaidlused

Aruandeperioodi lõpu seisuga on AS-i Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtetel kokku 4 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul (aastal 2013) jõuti lahenduseni 3 kohtuvaidluses ja algatati 2 uut kohtuvaidlust.

13. märtsil 2013 jõuti kokkuleppele vaidluses Hollandi ettevõttega Aprisco B.V., mille järgi Pro Kapital Grupp maksis 1,0 mln euro suuruse hüvitise ja pooled lõpetasid kohtuvaidluse. Aastal 2012 oli antud kohtuvaidluse jaoks moodustatud 1,4 mln euro suurune eraldis. Saavutatud kokkuleppe tulemusena korrigeeriti kohtuvaidlustele moodustatud eraldist 409 tuhande euro võrra.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva aruande lisast nr. 31.

Töötajad

2013. aasta lõpus oli AS-is Pro Kapital Grupp tööil 108 inimest võrreldes 127 töötajaga 2012. aasta lõpus. Neist 78 osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2012:77). Ettevõtja tööjõukulud olid 2013. aastal kokku 2,12 mln eurot võrreldes 2,26 mln euroga 2012. aastal.

Riskid

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

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

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

ÜHINGUJUHTIMISE JA HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Ülevaade

Ühingujuhtimine moodustab ettevõtte juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja ettevõtte sise-eeskirjadega ning alates 01.01.2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud ettevõtetel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud „Head ühingujuhtimise tava“ (HÜT).

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

Üldiselt järgib AS Pro Kapital Grupp (edaspidi tekstis AS Pro Kapital Grupp ja/või ettevõtte) HÜT-d, välja arvatud mõned erandid.

Juhatus esitab järgmise ülevaate ASi Pro Kapital Grupp juhtimistavadest ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

I AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

AS Pro Kapital Grupp on aktsiaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõrgeim juhtimisorgan.

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid.

Aktsionäri õiguste teostamine on tagatud selliselt, et see ei ole takistatud põhjendamatute formaalsustega ega ole muul viisil aktsionäridele ebamugavaks tehtud.

Üldkoosolek viiakse läbi ettevõtte asukohas.

AS Pro Kapital Grupp võimaldab aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates näitab AS Pro Kapital Grupp e-posti aadressi, millel aktsionär saab küsimusi saata.

Emitent tagab põhjendatud küsimustele vastamise kas üldkoosolekul vastava teema arutamise ajal või enne üldkoosoleku toimumist, jättes aktsionäridele mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab emitent esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2013. aastal ei esitatud ettevõtte küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega.

ASil Pro Kapital Grupp ei ole kontrollivat aktsionäri väärtpaberituru seaduse mõttes.

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

1.1.2. AS Pro Kapital Grupp hõlbustab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Aktsionäride koosoleku toimumisest teatatakse ette. Nii üldkoosolekust kui ka erakorralisest aktsionäride koosolekust teatatakse vähemalt 3 nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaaeg.

ASi Pro Kapital Grupp esindaja osaleb alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadav.

1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

- 1.2.1. Vastavalt HÜT-le tehakse üldkoosoleku kokkukutsumise teade samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ning avaldab aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teate üleriigilise levikuga päevalehes ja teeb selle kättesaadavaks ASi Pro Kapital Grupp veebilehel, ning samuti avaldatakse teade NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu.

ASi Pro Kapital Grupp aktsionäridele teatatakse nii aktsionäride erakorralise koosoleku kui ka üldkoosoleku kokkukutsumisest kohe pärast vastava koosoleku kokkukutsumise otsuse tegemist.

HÜT kohaselt näidatakse teates ära koosoleku kokkukutsumise põhjendus ja kokkukutsumise ettepaneku tegija (nt juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Koosolekuga seotud teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosolekut kokkukutsuva organi. Info koosoleku kohta avaldatakse ettevõtte veebilehel.

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

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

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse. Päevakorraga seotud materjalid tehakse kättesaadavaks ettevõtte veebilehel samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega emitendilt küsinud, kui sellised andmed on seotud üldkoosoleku päevakorras oleva teemaga. Juhatus või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatus ja nõukogu andmete esitamisest keeldumist.

AS Pro Kapital Grupp on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2013. aastal esitati ettevõttele üksnes küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentide väljaselgitamisega. Kuna 2013. aastal päevakorras olevate teemadega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole AS Pro Kapital Grupp avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel.

Aktsionäridele esitatav teave on eesti ja inglise keeles.

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

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste äramärkimisega, väärtpaberite emiteerimise või muude ettevõttega seotud tehingute (ühinemine, vara müük jmt) olulised tingimused ja

lepingud või nende eelnõud, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jmt.

Nõukogu liikme kandidaadi kohta avaldatakse andmed tema osalemise kohta teiste ettevõtete nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja avaldab koosolekuga seotud materjalid ettevõtte veebilehel.

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

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. Üldkoosoleku juhataja tagab koosoleku sujuva, st kiire, kuid samas kõikide huvitatud isikute huve arvestava läbiviimise. Üldkoosoleku keeleks on eesti keel.

2013. aastal viis AS Pro Kapital Grupp läbi kolm aktsionäride koosolekut.

19.06.2013 toimus aktsionäride üldkoosolek, mis peeti eesti keeles ja tõlgiti inglise keelde.

06.02.2013 toimus erakorraline aktsionäride koosolek, mis peeti eesti keeles ja tõlgiti inglise keelde.

05.04.2013 toimus erakorraline aktsionäride koosolek, mis peeti eesti keeles ja tõlgiti inglise keelde.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja viib aktsionäride koosolekuid läbi eesti keeles, koos tõlkega inglise keelde.

HÜT kohaselt ei saa valida üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d. Kõigi kolme koosoleku puhul valiti koosoleku juhatajaks juriidilise osakonna juhataja Ervin Nurmela.

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

AS Pro Kapital Grupp viis 2013. aastal läbi kolm aktsionäride koosolekut.

Juhatuse liikmed osalesid kõigil aktsionäride koosolekutel.

Nõukogu esimees Emanuele Bozzone ei osalenud üldkoosolekul tööga seotud muude kohustuste tõttu.

Juhatuse liige Petri Olkinoura osales üldkoosolekul.

Audiitor osales üldkoosolekul.

Üldkoosolekul osalevad nõukogu liikme kandidaadid, kes ei ole varem emitendi nõukogu liikmed olnud, ja audiitori kandidaadid.

19.06.2013 üldkoosolekul valiti uus nõukogu liige Ernesto Achille Preatoni ning samuti valiti uus audiitor.

Audiitor osales üldkoosolekul. Nõukogu liikme kandidaat Ernesto Achille Preatoni ei osalenud üldkoosolekul tööga seotud muude kohustuste tõttu.

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

AS Pro Kapital Grupp ei ole HÜT-d järginud ja ei kavatse HÜT-d järgida ja teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet). HÜT mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku ASi Pro Kapital Grupp aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu ettevõttele juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel.

HÜT kohaselt on kasumi jaotamist arutatud üldkoosolekul päevakorras oleva eraldiseisva teemana ja selle kohta on võetud vastu eraldi otsus.

II JUHATUS

2.1. Ülesanded

- 2.1.1. Juhatus teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrolliva aktsionäri huvid.

Juhatus teeb otsuseid, lähtudes ASi Pro Kapital Grupp ja kõigi aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte mõistliku arengu vastavalt kehtestatud eesmärkidele ja strateegiale.

- 2.1.2. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et ettevõtte ja kõik Pro Kapitali kontserni kuuluvad ettevõtted järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

- 2.1.3. Juhatus tagab ettevõtte tegevusvaldkonnast lähtudes ettevõtte tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise.

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus:

- analüüsib järjepidevalt ettevõtte tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske;
- on koostanud vastavad sise-eeskirjad;
- töötas välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised;
- korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

2.2. Koosseis ja tasu

- 2.2.1. ASi Pro Kapital Grupp juhatuses on kaks juhatuseliiget ning Paolo Michelozzi on valitud juhatuses esimeheks. Juhatuseliikmed valib ettevõtte nõukogu, lähtudes nende pädevusest ettevõtte tegevusvaldkonnas; lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust ettevõttele.

Nimi	Kodakondsus	Sünniaasta	Liige alates	Ametikoht	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Itaalia	1961	22.11.2001	Esimees	31.07.2015	87 500
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	16.05.2014	0



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



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

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

Vastavalt HÜT-le sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d üksnes osaliselt. Juhatuse liikmel Allan Remmelkooril ei ole ametilepingut ASiga Pro Kapital Grupp, kuid ettevõtte alamkontserni Eesti ja Läti valdusettevõtted on sõlminud ametilepingu Allan Remmelkooriga. Allan Remmelkoor on ka Eesti ja Läti alamkontserni valdusettevõtete juhatuse liige.

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

ASi Pro Kapital Grupp juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse.

- 2.2.3. HÜT kohaselt on juhatuse tasustamise alused selged ja läbipaistvad. Nõukogu arutab ja vaatab korrapäraselt üle juhatuse tasustamise alused.

Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektoris kuuluvate ettevõtete samade näitajatega.

Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Juhatuse esimehe Paolo Michelozzi tasu on määratud kindlaks nõukogu poolt ja lepitud kokku ametilepingus, mis on sõlmitud juhatuse esimehega kolmeks aastaks. Juhatuse liikme Allan Remmelkoori tasu on määratud kindlaks juhatuse esimehe poolt ja kinnitatud kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtete nõukogude poolt.

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

Mõlema juhatuse liikme preemiasüsteemid on kokku lepitud ja põhinevad konkreetsetel ja eelnevalt kindlaksmääratud tunnustel.

- 2.2.5. HÜT kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, emitendi üldkoosolek. Juhatuse liikmetele väljastatud aktsiaoptsioonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek.

Aktsiaoptsioonide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole ASi Pro Kapital Grupp väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

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

Mõlema juhatuse liikme lahkumishüvitus on lepitud kokku ametilepingus. Lahkumishüvitus ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu.

- 2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.

Nõukogu esimees tutvustab juhatuse tasustamise olulisemaid aspekte ja muudatusi nendes üldkoosolekule. Juhul kui mõne juhatuse liikme tasustamine on toimunud tavapärastest erinevatel alustel, tutvustatakse üldkoosolekule erinevusi koos nende põhjendusega.

AS Pro Kapital Grupp ei järgi HÜT-d. Ettevõtte arvates kahjustaks juhatuse liikmete individuaalsete tasude avaldamine ettevõtte huve, muutes need tundlikud andmed kättesaadavaks ettevõtte konkurentidele. Sama mitteavaldamise põhimõtet rakendab enamik NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud ettevõtetest. AS Pro Kapital Grupp avaldab ettevõtte majandusaasta aruandes kogu kontserni juhtkonna ja võtmetöötajate tasud koondsummana. Lisaks tasule hüvitatakse juhatuse esimehele majutuskulud Tallinnas.

2.3. Huvide konflikt

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

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

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

2013. aastal oli üks tehing juhatuse liikmetega, mille kinnitas nõukogu.

Ettevõtte tütaretevõtte müüs Tallinnas asuva korteri juhatuse esimehele Paolo Vittorio Michelozzile turutingimustel.

- 2.3.3. Juhatuse liige peab pidama rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (*äriseadustiku § 312*) ning teavitama viivitamatult nõukogu enda kavatsusest osaleda kas otseselt või kaudselt ettevõtluses emitendiga samal tegevusalal.

ASi Pro Kapital Grupp juhatuse liikmed ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis neil on juhatuse liikmetena.

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

Juhatuse liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on ettevõtte sisekontrolli protseduurid, järgib ettevõtte HÜT-d.

III NÕUKOGU

3.1. Ülesanded

- 3.1.1. Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste ettevõtte tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning ettevõtte ja kõigi aktsionäride parimates huvides.

- 3.1.2. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle ettevõtte strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega ettevõtte tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu on kinnitanud ettevõtte riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu ettevõttes ja kõigis ettevõtte tütaretevõtetes.

Nõukogu kinnitab ka ettevõtte aastaeelarve.

Nõukogu on aktiivselt arutanud ettevõtte arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist.

Nõukogu esimees on regulaarselt kontaktis juhatuse esimehega ja arutab ettevõtte strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi.

Juhatuse esimehel on kohustus teavitada nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada ettevõtte arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees peab teatama sellest nõukogule ning kutsuma vajadusel kokku nõukogu koosoleku.

- 3.1.3. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust ettevõtte strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu ettevõtte finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas ettevõtet puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne ettevõtte kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen, mõlemad on ettevõtte nõukogu liikmed.

AS Pro Kapital Grupp on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja ametikohad enda veebilehel.

Auditikomitee on ASi Pro Kapital Grupp nõuandev organ raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.

Auditikomitee ülesandeks on kontrollida ja analüüsida:

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

Auditikomitee on kohustatud andma soovitusi ja tegema ettepanekuid ASi Pro Kapital Grupp nõukogule järgmistes küsimustes:

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

3.1.4. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees.

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

3.2. Koosseis ja tasu

3.2.1. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused.

Info nõukogu liikmete kohta:

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Ameti-koht	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2016	0
Pertti Huuskonen	Soome	1956	13.04.2012	Liige	13.04.2015	0
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	13.04.2015	0
Ernesto Achille Preatoni	Itaalia	1942	06.07.2013	Liige	05.07.2016	18 358 506

Hr Emanuele Bozzone omab teaduskraadi majanduse ja kaubanduse alal. Hr Bozzonel on laialdased kogemused finantsvaldkonnas. Ta on olnud finantsala juhataja ja sõltumatu konsultant alates 1999. aastast. Hr Bozzone on Šveitsi litsentseeritud usaldusisik. Alates 2010. aastast on hr Bozzone direktor, varahaldur ja partner Šveitsis Luganos asuvas ettevõttes Regis Invest SA; alates 2005. aastast on ta ainudirektor, asutaja ja partner Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBTG e Associati SA (endise nimega Bozzone E Associati SA). Lisaks on ta Šveitsis Chiassos asuva ettevõtte EBCO Fiduciaria SA ainudirektor, asutaja ja partner. Hr Bozzone töötab ühtlasi kõrgemal juhtival ametikohal Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBCO Trustees Sagl.

Hr Pertti Huuskonenil on tehnikateaduste magistri (M.Sc. (Eng.)) ja eMBA kraad. Hr Huuskonenil on laialdased kogemused omandamiste kavandamisel ja ettevalmistamisel. Hr Huuskonenil on muu hulgas märkimisväärsed kogemused uudsete teeninduskontseptsioonide väljatöötamisel kinnisvara vallas ja äritegevuse teostamisel, äriruumide kavandamise ja üürimise, maapiirkondade maakorralduse, varaliste tehingute ja kinnisvaraarenduse vallas. Hr Huuskonen on Technopolis Plc. direktorite nõukogu liige aastast 2008 (kusjuures aastatel 2008–2011 oli ta Technopolis Plc. direktorite nõukogu täistööajaga esimees). Alates 2011. aastast on ta mitmel ametikohal (sealhulgas tegevjuht) hr Huuskonenile kuulavas investeerimis- ja konsultatsioonifirmas Lunacon Oy (investeeringud ja konsultatsioonid). Ta on ka Põhja-Soome suurima meediaettevõtte Kaleva Oy juhatuse liige ja LapTi-Invest Oy (päevahoid ja eakate hooldusteenused) juhatuse esimees. Hr Huuskonen on olnud muu hulgas ka Technopolis Plc. president ja tegevjuht (1985–2008), Technopolis Ülemiste AS-i nõukogu esimees (2010–2011), Technology Oy direktorite nõukogu liige (2002–2007). Hr Huuskonen on ka Oulu ärikooli (Business School) akadeemilise juhatuse nõunik (alates 2011) ja Rootsi aukonsul Oulus, Soomes (alates 1997).

Hr Petri Olkinuora on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr Olkinuora on olnud pikk ja edukas karjäär Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuhina, laialdased kogemused kinnisvara, omandamise, rahastamise ja arendustegevuse vallas. Hr Olkinuora on BPT Asset Management A/S-i (juhtiv kinnisvarahaldur Läänemere piirkonnas) juhatuse esimehe asetäitja (alates 2011) ja A-Insinööri Oy (Soome juhtiv inseneribüroo) (alates 2011), Tapiolan jalkapallstadion Oy (esimese katusega kaetud jalgpallistaadioni ja areena arendaja) (alates 2012), Koja-Yhtiöt Oy (hoonete ja laevade ventilatsiooniseadmete tööstuslik tootja) (alates 2004), Rapal Oy (programmid Optimaze ja Fore väljatöötanud tarkvarafirma) (alates 2002), VRP Rakennuspalvelut Oy (Soome väikeelamute arendaja ja ehitusettevõtte) (alates 2012), Tampereen Keskusareena Oy (Soomes Tampere suurt jäähoki ja võistlusareenat arendav ettevõtte) (alates 2012), Restamax Oyj (Soome noteeritud toidlustus ettevõtte) (alates 2013), Tamturbo Oy (turbiinide arendaja) (alates 2013) ning Wiiste Oy (ehitustehnoloogia) (alates 2014) juhatuse liige. Ta on ka Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja, mis hr Olkinuora sõnade kohaselt ei tegutse Baltimaades) nõukogu liige (alates 2013). Hr Olkinuora tegeleb ka oma investeerimistegevusega Forbia Oy's, mis pakub nõustamisteenuseid kinnisvara ja ehitusega seotud ettevõtetes (alates 2011). Aastatel 2002–2011 oli hr Olkinuora Citycon Oyj, Helsingis asuva Soomes, Rootsis ja Baltimaades tegutseva kinnisvarafirma tegevjuht ja mitme selle tütarettevõtte juhatuse liige (kinnisvara- ja valdusettevõtted). Hr Olkinuora on muu hulgas tegutsenud ka Soome Kinnistuomanike ja Ehitusklientide Liidu RAKLI ry aseesimehena (2002–2003) ja juhatuse liikmena (2007–2009), EPRA (European Public Real Estate Association) juhatuse liikmena (2006–2009) ja ta oli Finnish Green Building Association ry asutajaliige (2010–2012).

Hr Ernesto Achille Preatoni alustas oma karjääri 1967. aastal finantsnõustajana; 1971. aastal sai temast säästude sihtinvesteeringute suunas suunamise eesmärgiga loodud äriühingu Italian Financial Advisors president. 70ndatel ja 80ndatel aastatel alustas ta kinnisvaraäri (algul USA-s ja siis Itaalias) ja spetsialiseerus korterite ja kontorihoonete ehitamisele ja müügile, saades aastal 1991 selle sektori üheks kõige tähtsamaks ettevõtjaks. 1985. aastal suundus ta pangandussektorisse ja tema oluliseks finantstehinguks oli Bi-Investi ülevõtmine. 1987. aastal korraldas ta Banca Popolare di Lecco ja seejärel Credito Bergamasco ülevõtmise. 1988. aastal asutas Ernesto Preatoni Domina Vacanze'i, hotellide ühisomandiühingu ja ajajaotussüsteemi sektoris tegutseva ettevõtte. Algselt kuulus Dominasse 8 hotelli Itaalias ja ta tegutses hotellide juhtimise ja turustamisega. 90ndatel suunas ta oma tegevuse peamiselt kahte geograafilisse piirkonda tänu nende turgude pakutavatele arenguvõimalustele, st Egiptusse ja Balti riikidesse. Esimeses arendas ta välja ühe suurimast ja üle kogu maailma hästi tuntud kuurortidest – Coral Bay Sharm El Sheikhis, Siinai poolsaarel, soodustades turismi plahvatuslikku arengut selles piirkonnas, muutes selle nii nähtavaks, et kuni tänaseni tuntakse teda Itaalias "mehena, kes avastas Sharmi". Balti riikides oli ta 1994. aastal esimene, kes mõistis suuri arenguvõimalusi. Mõned aastad tagasi keskendas ta oma tegevuse Venemaale, pöörates erilist tähelepanu Siberile, läbi tähtsate investeeringute elamuehitusvaldkonda, kaubanduskeskustesse ja hotellidesse.

Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja äriühingu tegevuse iseloomu, võimalikku huide konflikti tekkimise ohtu ning vajadusel ka potentsiaalse liikme vanust.

- 3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem kui sõltuvaid liikmeid.

AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud.

Hr Emanuele Bozzone – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on kontserni kuuluva tütarettevõtte AS Täismaja nõukogu liige.

Hr Pertti Huuskonen – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

Hr Petri Olkinuora – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

Hr Ernesto Achille Preatoni – teda ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna koos oma pere liikmetega kuulub talle üle 10% ettevõtte aktsiatest.

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

AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud.

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

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud.

- 3.2.5. Nõukogu liikme tasu suurus avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitus ja muud makstavad hüved).

Nõukogu liikmetele makstakse 25 000 eurot aastas (brutosumma). Nõukogu esimehele makstakse 27 500 eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 600 euro (brutosumma) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võtab. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende reisi- ja majutuskulud seoses nende osalemisega nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel.

Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitust.

- 3.2.6. HÜT kohaselt märgitakse Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes eraldi ära, kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

2013. aastal peeti kokku 12 nõukogu koosolekut. Nõukogu koosseis muutus alates 06.07.2013. kuni 05.07.2013 toimus 7 nõukogu koosolekut. Giuseppe Prevosti ei osalenud 5 koosolekul ja Renato Bullani ei osalenud 4 koosolekul 7-st nõukogu koosolekust. 06.07.2013 lõppesid Giuseppe Prevosti ja Renato Bullani volitused ja valiti uus nõukogu liige Ernesto Achille Preatoni. Kõik teised nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel 2013. aastal nende ametisoleku ajal toimunud koosolekutel.

3.3. Huvide konflikt

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

Nõukogu lähtub oma tegevuses emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest.

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud.

- 3.3.2. Nõukogu liikme kandidaat teavitab teisi nõukogu liikmeid huvide konflikti olemasolust enne tema valimist ja viivitamata selle hilisema tekkimise korral. Ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud emitendi majandustegevusega, teatab nõukogu liige viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusele.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära eelmise aasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega.

Nõukogu liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Nõukogu liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud. Majandusaastal 2013 ei esinenud huvide konflikte.

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

Nõukogu liige pr Sari Aitokallio teatas 21. jaanuaril 2013 nõukogust tagasiastumisest alates 31. märtsist 2013. Ta selgitas, et nõukogust tagasiastumise tingis tema piiratud aeg ja võimalik huvide konflikt tulevikus, ning ta rõhutas, et ühtegi huvide konflikti ei ole eksisteerinud ja ei eksisteeri tema ametiaja jooksul nõukogus.

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

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud.

IV JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

- 4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd.

Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid tegevuspõhimõtted ja -strateegiad.

Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilisi juhtimise küsimusi.

Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri.

Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogushall teavitab aktsionäride üldkoosolekut järelevalve tulemustest.

Nõukogu kinnitab äriühingu eelarve.

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

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

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

Juhatus on äriühingu juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut. Juhatus tegutseb äriühingu juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele.

Äriühingut võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatuse liige üksinda.

Juhatus nimetab ja vabastab äriühingu direktorid ja raamatupidamise eest vastutava isiku (tegevjuhtkond). Juhatus kinnitab selliste isikute volituste ulatuse.

- 4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus.

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Nõukogu määratleb juhatus poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist.

- 4.3. Juhatus ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle.

Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka äriühingu töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja eeskirjad siseringi deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isikud, kes tegelevad insaiderite registriga.

V TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Ettevõtte kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt.

Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu kodulehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.

- 5.2. Ettevõtte kodulehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja avaldab investori kalendri börsi kaudu ja oma kodulehel.

- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:

- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
- üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
- põhikirj;
- nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
- juhatus ja nõukogu koosseis;
- andmed audiitori kohta;
- majandusaasta aruanne;
- vahearuanded;
- aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
- muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja avaldab vajaliku info oma kodulehel. Äriühingu teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

- 5.4. HÜT kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet.

Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d ja lisab aastaaruandes ülevaate HÜT järgimise kohta.

- 5.5. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma kodulehel.

Üldkoosolekul kas aktsionäride küsimustele vastates või muul viisil avaldatud siseteabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viitamata pärast üldkoosoleku toimumist.

Äriühing ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud äriühingu aktsiate noteerimisel ajal või pärast seda.

Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega äriühing peab ärialaseid läbirääkimisi.

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

- 5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikust. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad emitendi kodulehel.

Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus on veendunud, et head ühingujuhtimise tava on järgitud.

VI FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

- 6.1.1. HÜT kohaselt avalikustab emitent igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded.

Juhatus koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu. Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor. Emitendi juhatuse liikmed ning teised tegevjuhtkonda kuuluvad isikud lahkuvad nõukogu koosolekult ajaks, kui audiitor kannab ette auditeerimise olulisemad järeldused.

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

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

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

Puuduvad äriühingud, milles AS-il Pro Kapital Grupp on osalus ja mis ei kuulu AS-i Pro Kapital Grupp kontserni äriühingute hulka.

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

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

- 6.2.1. Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks andmed audiitori kandidaadi kohta, sealhulgas allpool nimetatud andmed tema ärisidemete kohta. Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele.

Enne, kui nõukogu esitab üldkoosolekule valimiseks audiitori kandidaadi, küsib nõukogu audiitori kandidaadilt ülevaate selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt emitendi ja tema juhtorganite vahel.

Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muu hulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab.

Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

AS Deloitte Audit Eesti valiti ettevõtte audiitoriks 2013. majandusaastal. Audiitorile ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest makstav 2013. majandusaasta eest moodustab 52 000 eurot (ilma käibemaksuta).

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepatakse eelkõige kokku audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Emitent ei sõlmi lepingut, mille kohaselt auditeerimise eest makstava tasu avaldamine on lepingu rikkumine.

Lepingu alusel kohustub audiitor teatama nõukogu esimehele viivitamata igasugusest ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele, mis ilmneb auditeerimise käigus, välja arvatud juhul, kui selline oht kõrvaldatakse viivitamata.

Lepingu alusel kohustub audiitor viitamata teatama nõukogule talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist.

Audiitoriga sõlmitav leping ei tohi seada audiitorile mingil moel takistusi emitendi tegevuse hindamisel.

Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

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

Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib AS Pro Kapital Grupp HÜT-d.

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

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

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

AS Pro Kapital Grupp raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

6.2.6. Auditeerimise järelduste tutvustamisel nõukogule esitab audiitor muu hulgas:

- ülevaate auditeerimise käigust, koostööst sisekontrolli töötajate ja juhatusega, samuti olulistest teemadest, mida juhatusega arutati, ning ettepanekutest, mida juhatuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse ei võtnud;
- ülevaate audiitori sõltumatusest ja huvide konflikti puudumisest auditeerimise jooksul;
- analüüsi muutustest omakapitalis ja asjaoludest, mida ei ole kajastatud avalikustatavas aruandes, kuid mis on olulise tähtsusega emitendi finantsseisukorrast ja –tulemusest arusaamisel;
- enda arvamuse ühekordsete kirjete, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestuspõhimõtte ja selle mõju kohta;
- enda arvamuse tehtud finantsproгноoside ja eelarve kvaliteedi kohta.

Audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamuse nõukogule kirjalikult.

AS Pro Kapital Grupp järgib HÜT-d.

VII Personalipoliitika

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

VIII Dividendipoliitika

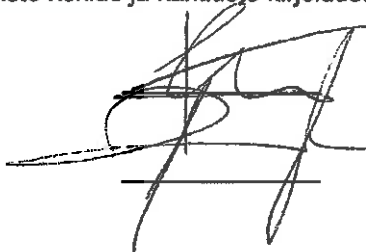
- 8.1. Ettevõtte on ajalooliselt rahastanud oma tegevust peamiselt oma jaotamata kasumi arvelt. Seega on dividendimaksed olnud minevikus piiratud. 1998. aasta eest maksti dividende summas 345 123 eurot ja 2004. aasta eest maksti dividende summas 2 039 501 eurot.
- 8.2. Ettevõtte ei saa tagada dividendide maksmist tulevikus ega nende suurust dividendide maksmise korral. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamise ja maksmine ning nende suurus sõltuvad ettevõtte tegevustulemustest, finantsseisundist, rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ja muudest asjaoludest, mida juhtkond peab sel ajal asjakohaseks. Lisaks sellele teeb juhtkond üksnes ettepaneku jaotatavate dividendide suuruse kohta. Nõukogul on õigus muuta sellist ettepanekut ja ettepaneku kinnitab lõplikult aktsionäride üldkoosolek.

Juhtkonna deklaratsioon

Juhtkonna liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi Ettevõtte juht
Juhatuse liige

Allan Remmelkoor Tegevjuht
Juhatuse liige



10. aprill 2014



10. aprill 2014

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	8	2 759	707
Lühiajalised nõuded	9	2 738	3 198
Varud	10	45 587	48 191
Käibevara kokku		51 084	52 096
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		168	164
Edasilükkunud tulumaksuvara	26	540	464
Materiaalne põhivara	11	20 221	21 161
Kinnisvarainvesteeringud	12	26 001	26 089
Immateriaalne põhivara		280	288
Põhivara kokku		47 210	48 166
VARAD KOKKU	6	98 294	100 262
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	11 730	11 692
Ostjate ettemaksed		501	652
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	2 133	2 305
Maksukohustused		189	102
Lühiajalised eraldised		47	2 035
Lühiajalised kohustused kokku		14 600	16 786
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	17 040	15 706
Pikaajalised võlad tarnijatele		54	33
Edasilükkunud tulumaksukohustus	26	1 758	1 858
Pikaajalised eraldised		147	131
Pikaajalised kohustused kokku		18 999	17 728
Kohustused kokku	6	33 599	34 514
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	19	10 821	10 637
Ülekurss	19	1 474	0
Kohustuslik reservkapital	19	1 064	0
Ümberhindluse reserv	19	11 330	11 330
Valuutakursivahed		-1 277	-1 213
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		42 378	49 624
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-2 600	-6 182
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		63 190	64 196
Mittekontrolliv osalus	20	1 505	1 552
Omakapital kokku		64 695	65 748
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		98 294	100 262

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2013	2012
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Äritulud			
Müügitulu	6, 21	12 287	16 078
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	22	-9 199	-12 150
Brutokasum		3 088	3 928
Turustuskulud	23	-420	531
Üldhalduskulud	23	-4 606	-6 179
Muud äritulud	24	410	411
Muud ärikulud	24	-167	-1 932
Ärikasum (-kahjum)	6	-1 695	-4 903
Finantstulud	25	447	48
Finantskulud	25	-1 414	-1 465
Kasum (kahjum) enne maksustamist		-2 662	-6 302
Tulumaks	26	84	141
Aruandeperioodi kasum (kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-2 578	-6 179
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)		-2 578	-6 179
Aruandeperioodi kasumi (kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja		-2 600	-6 182
Mittekontrolli osalus		22	3
Muu koondkasum (kahjum), tulumaksujärgne			
Valuutakursi vahed välistehingutest		-64	-83
Muu aruandeperioodi koondkasum (-kahjum), tulumaksujärgne		-64	-83
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku		-2 642	-6 262
Aruandeperioodi koondkasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja osa		-2 664	-6 265
Mittekontrollitava osaluse osa		22	3
Kasum (-kahjum) aktsia kohta			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0,05	-0,12
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0,05	-0,12
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0,05	-0,12
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	27	-0,05	-0,12

Alusandmed identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

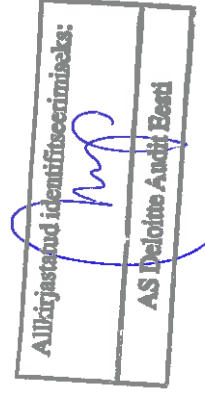
Tuhandetes eurodes	Lisa	2013	2012
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-2 578	-6 179
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	11	794	819
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	85	1 025
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		-4	
Varude allahindlus		0	62
Finantstulud ja -kulud		1 329	1 405
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	-176	-198
Valuutakursi kahjum		64	83
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		-738	-1 003
Muutused käibevahendites:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	460	-333
Varude muutus	10	2 604	4 995
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-126	825
Eraldiste muutus		-1 972	902
Põhitegevuse rahavood kokku		-258	2 405
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-47	-73
Laekunud materiaalse põhivara müügist		10	3
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-302	-1 025
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12	318	25
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisest	7	0	-9
Laekunud intressid		17	28
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4	-1 051
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktiivkapitali suurendamine	19	1 658	0
Laekunud võlakirjade emissioonist	18	1 640	0
Saadud laenud		2 930	566
Saadud laenude tagasimaksed		-2 757	-8 417
Makstud intressid		-1 157	-1 433
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		2 314	-9 284
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 052	-7 930
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	707	8 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	2 759	707

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia kapital	Üle- kurss	Kohustuslik reservkapital	Kinnis- vara ümber- hindluse reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Ettevõtja aktsionä- ride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliva osaluse osa	Kokku
1. jaanuar 2012	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Mittekontrolliva osaluse muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates ja muud muutused tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-83	-6 182	-6 265	3	-6 262
31. detsember 2012	10 637	0	0	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748
Aktsiakapitali suurendamine, 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Reservkapitali moodustamine	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates ja muud muutused tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	-69	-69
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks .



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi Emaettevõtja) ja tema tütarettevõtjate (edaspidi koos Grupp või Ettevõtja) 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 10. aprillil 2014.

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

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

Alates 23. novembrist 2012 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi lisanimekirjas. Seisuga 31. detsember 2013 on Ettevõtja põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Asukohariik	Osalus	
		31.12.2013	31.12.2012
Clearstream Banking Luxembourg S.A	Luksemburg	22,37%	22,23%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	13,50%	12,84%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,64%	12,86%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,09%	8,20%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,08%	6,27%

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

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

2.1 IFRSi muudatuste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2013. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleval perioodil kehtivad standardid ja tõlgendused.

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt avalikustatud ja Euroopa Liidu poolt vastu võetud kehtivate standardite muudatused, mida rakendati käesoleval perioodil, on järgmised:

- **IFRS 13 "Õiglase väärtuse mõõtmine"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),
- **IFRS 1 muudatused "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt"** – Oluline hüperinflatsioon ja kindlaksmääratud kuupäevade kõrvaldamine esmakordsete kasutuselevõtjate puhul, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),
- **IFRS 1 muudatused "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt"** – Valitsuse laenud, vastu võetud Euroopa Liidus 4. märtsil 2013 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),
- **IFRS 7 muudatused "Finantsinstrumendid: avalikustatav teave"** – Finantsvarade ja –kohustuste tasaarvestus, vastu võetud Euroopa Liidus 13. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),

- **IAS 1 muudatused "Finantsaruannete esitamine"** – Muu koondkasumi kirjade esitamine, vastu võetud Euroopa Liidus 5. juunil 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. juulil 2012 või pärast seda),
- **IAS 12 muudatused "Tulumaks"** – Edasilükkunud tulumaks: alusvara katmine, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),
- **IAS 19 muudatused "Hüvitised töötajatele"** – Töösuhtejärgsete hüvitiste arvestuse täiendamine, vastu võetud Euroopa Liidus 5. juunil 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),
- **Mitmesuguste standardite muudatused "IFRSide täiendused (2009-2011. aasta tsükkel)"** – Annetatud iga-aastase IFRSi arendusprojektiga (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 27. märtsil 2013 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda),
- **IFRIC 20 "Paljanduskulud pealmaakaevanduse tootmisetapis"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või pärast seda).

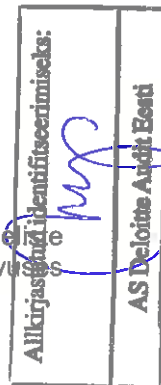
Nende muudatuste rakendamine kehtinud standarditele ei ole toonud kaasa olulisi muudatusi Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtetes.

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

Finantsaruannete avalikustamise kuupäeva seisuga on Euroopa Liit võtnud vastu järgnevad standardid, parandused ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- **IFRS 10 "Konsolideeritud finantsaruanded"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IFRS 11 "Ühised ettevõtmised"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IFRS 12 "Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 27 (muudetud 2011) "Konsolideerimata finantsaruanded"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 28 (muudetud 2011) "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse"**, vastu võetud Euroopa Liidus 11. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **Muudatused IFRSis 10 "Konsolideeritud finantsaruanded", IFRSis 11 "Ühised ettevõtmised" ja IFRSis 12 "Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine"** – ülemineku juhised, vastu võetud Euroopa Liidus 4. aprillil 2013 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **Muudatused IFRSis 10 "Konsolideeritud finantsaruanded", IFRSis 12 "Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine" ja IAS 27 (muudetud 2011) "Konsolideerimata finantsaruanded"** – investeerimisettevõtted, vastu võetud Euroopa Liidus 20. novembril 2013 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 32 muudatused "Finantsinstrumendid: esitamine"** – finantsvarade ja -kohustuste tasavõrdamine, vastu võetud Euroopa Liidus 13. detsembril 2012 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 36 muudatused "Varade väärtuse langus"** – mitte-finantsvara kaetava väärtuse avalikustamine, vastu võetud Euroopa Liidus 19. detsembril 2013 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda),
- **IAS 39 muudatused "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine"** – muudatused tuletisinstrumentide kajastamises ja riskimaandamise arvestuses, vastu võetud Euroopa Liidus 19. detsembril 2013 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või pärast seda).

Ettevõtja eeldab, et nende standardite, kehtivate standardite muudatuste ja tõlgenduste esmasel rakendamisel ei ole Ettevõtja raamatupidamise aruannetele olulist mõju.



Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

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

3.2 Koostamise alused

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

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate ettevõtjate (tütarettevõtjad) finantsaruandlusest. Kontroll on saavutatud, kui Emaettevõtjal on võime kontrollida ettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat tagamaks ettevõtja kasumliku tegevuse.

Ettevõtja kajastab tütarettevõtja tulusid ja kulusid konsolideeritud kasumiaruandes ja koondkasumiaruandes alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil Ettevõtja kaotab kontrolli tütarettevõtja üle. Ettevõtja omistab kasumi või kahjumi ja muu koondkasumi iga komponendi Emaettevõtja omanikele ja mittekontrollivatele osalustele. Ettevõtja omistab koondkasumi Emaettevõtja omanikele ja mittekontrollivatele osalustele isegi juhul, kui selle tulemuseks on kontrolliõigusega osaluste negatiivne saldo.

Vajadusel tehakse tütarettevõtjate finantsaruannetese asjaomaseid korrigeerimisi, et tagada kooskõla Grupi arvestusmeetoditega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisised tehingud ning tulud ja kulud.

Grupi osaluste muutused olemasolevates tütaretevõtjates

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

Kui Grupp minetab kontrolli tütaretevõtja üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütaretevõtja varade (sh firma-väärtus) ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütaretevõtja varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglases väärtuses ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks Grupp vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRSides ettenähtud korras). Allesjäänud endisesse tütaretevõtjasse tehtud investeringu õiglane väärtus kontrolli minetamise hetkel loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtja või ühisettevõtja soetusmaksumuseks.

3.4 Äriühendused

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

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

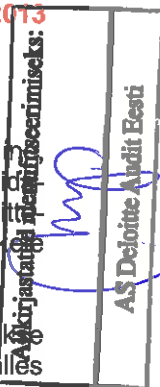
- edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustused, ja varad ja kohustused, mis on seotud omandatava töötajate hüvitiste kokkulepetega ning mis kajastatakse ja mõõdetakse kooskõlas vastavalt IASiga 12 ja IASiga 19;
- kohustused ja omakapitaliinstrumendid, mis on seotud omandava aktsiapõhise maksetena antava hüvede asendamisega omandaja aktsiapõhise maksetena antavate hüvedega ja mida mõõdetakse kooskõlas IFRSiga 2 *Aktsiapõhine makse* omandamise kuupäeval; ja
- põhivarad (või müügigrupid), mis on liigitatud müügiks hoitavaks vastavalt IFRSile 5 *Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad*, mida mõõdetakse kooskõlas selle standardiga.

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

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

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

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglases väärtuses kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud



tingimuslikke kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse oma kapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad* tingimustele väärtuse muutuse mõju kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus saadakse ositi, hinnatakse Grupi varasem osalus omandatava omakapitali omandamiskuupäevaga (st hetkel kui Grupp omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasesse väärtusesse ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

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

3.5 Firmaväärtus

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

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

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

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

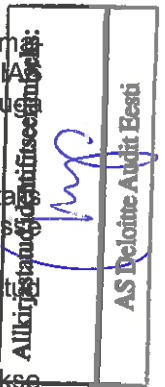
3.6 Välisvaluuta

Grupiettevõtjate konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud asukohamaa keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele asukohamaa keskpankade välisvaluutakurssidele. Mitte-monetaarsed õiglasest väärtuses kajastatavad bilansikirjed arvutatakse ümber nende väärtuse määramise ajal kehtinud kursside alusel. Soetusmaksumuses kajastatavaid mitte-monetaarseid bilansikirjeid valuutakursi muutuste suhtes ümber ei arvutata.

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

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

Konsolideerimisel arvutatakse Grupi välismaiste äriüksuste varad ja kohustused ümber eurodesse aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Juhul, kui vaadeldaval perioodil esineb valuutakursside suuri kõikumisi, kasutatakse tehingupäevadel kehtinud valuutakurse. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja –kahjumid



on kajastatud muus koondkasumis ja omakapitalis (omistatakse vastavalt vajadusele mitte kontrollivatele osalustele).

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

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

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

Konsolideerimisel kasutatud peamised valuutad ja vastavad Euroopa Keskpanga poolt kehtestatud vahetuskursid on esitatud alljärgnevalt :

(eurodes)	31.12.2013	2013 keskmine	31.12.2013	2013 keskmine
Läti latt (LVL)	1,42287	1,42552	1,43328	1,43410
Leedu liti (LTL)	0,28962	0,28962	0,28962	0,28962

3.7 Raha ja rahavood

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

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

3.8 Varud

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

3.9 Materiaalne põhivara

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

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

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2013

AS Deloitte Audit Eesti

Ümberhinnatud ehtiste amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes. Ümberhinnatud ehitise müük või mahakandmise korral, kantakse omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindlusreservi jääk otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

3.10 Kinnisvarainvesteeringud

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

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

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

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

Allkirjastatud ja tõestatud:

AS Deloitte Audit Eesti

3.11 Immateriaalne põhivara

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

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

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

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

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

3.12 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

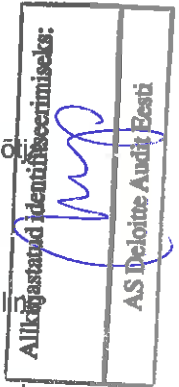
Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab Ettevõtja vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb Grupp kindlaks selle raha teeniva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

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

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

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

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



3.13 Investeeringud tütarettevõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütarettevõtjatesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses.

3.14 Finantsinstrumendid

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

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

3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, (ii) lunastustähtajani hoitavad investeeringud, (iii) müügivalmis finantsvarad ning (iv) laenu- ja nõuded. Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning see määratakse esmakordsel kajastamisel. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse või nende kajastamine lõpetakse, kasutades tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärastel tingimustel toimub ost või müük on finantsvara ost või müük vastavalt lepingule, mille tingimuste kohaselt antakse finantsvara üle ajavahemiku jooksul, mis on tavaliselt kehtestatud õigusaktidega või kujunenud kokkuleppeliselt konkreetsel turul.

Efektiivse intressimäära meetod

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

Tulu kajastatakse võlainstrumendi sisemise intressimäära alusel, ja finantsvarad mida liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

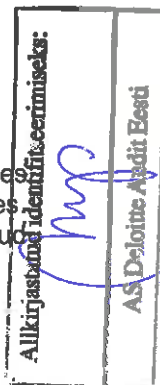
Finantsvarad liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks kui see on liigitatud kauplemissesmärgil hoitavaks või esmasel kajastamisel määratletud kui õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara.

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

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

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

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



Õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad kajastatakse õiglasel väärtusel, mille ümberhindlusest tekkivad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kasumiaruandes kajastatav ümberhindluse kasum või -kahjum sisaldab finantsvaralt teenitud dividende ja intresse ning see kajastatakse kasumiaruande real „muud tulud ja kulud“.

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksete ja fikseeritud lunastustähtajaga mittetuletisinstrumentidest finantsvarad, mida Grupil on kindel kavatsus ja suutlikkus hoida lunastustähtajani. Edaspidi hinnatakse lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus.

Müügivalmis finantsvarad

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

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtusel. Müügivalmis finantsvarad, millega aktiivsel turul ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtusel üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõõta.

Efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

Müügivalmis monetaarsete finantsvarade raamatupidamisliku jääkväärtuse muutused, mis tulenevad valuutakursside (vt allpool), sisemise intressimäära meetodi abil arvutatud intressitulu ja müügivalmis omakapitaliinvesteeringute dividendide muutustest, kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused müügivalmis monetaarsete finantsvarade raamatupidamisliku jääkväärtuse muutused kajastatakse muus koondkasumis ja summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Kui investeering lõpetatakse või mille väärtus on langenud, klassifitseeritakse varem investeeringu ümberhindluse reservis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum ümber kasumiaruandesse.

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

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

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

Laenud ja nõuded

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

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

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimääraga.

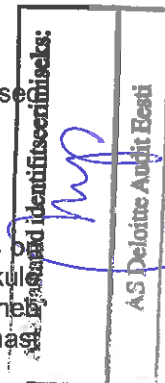
Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud sarnaste finantsvarade turuinformatsioonil põhineva tootlusega.

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

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

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

Müügivalmiks liigitatud omakapitaliväärtpaberite väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid, mida on eelnevalt kajastatud kasumiaruandes, ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud omakapitaliväärtpaberite õiglane väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja investeeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtpaberite õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist



kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvara tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskides ja hüvedest kolmandale osapoolale. Sellisel juhul, kui Grupp ei kanna üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvates riskides ja hüvedest ning tal säilib kontroll, jätkab Grupp finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustused. Sellisel juhul, kui Grupp säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, jätkab Grupp finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

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

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

3.16 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

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

Omakapitali instrumendid

Omakapitaliinstrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste mahaarvamist. Väljastatud omakapitaliinstrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

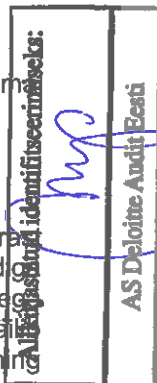
Ettevõtja enda poolt väljastatud omakapitaliinstrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide ostult, müügil, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes ei kajastata.

Liitinstrumendid

Konverteeritavad vahetusvõlakirjad, mida nende omanik võiv soovi korral vahetada aktsiate vastu, kajastatakse esialgselt nende õiglasest väärtusest ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel.

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

Emiteerimise päeval hinnatakse kohustusekomponendi õiglast väärtust, kasutades sarnaste mitte-konverteeritavate instrumentide turul kehtivaid intressimäärasid. See summa kajastatakse kohustusena korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, kuni võlakirja



konversiooni või instrumendi aegumistähtajani. Vahetusvõlakirjade emiteerimisega seotud tehingukulud kajastatakse kohustuse raamatupidamisliku maksumuse hulgas ning amortiseeritakse vahetusvõlakirja kehtivusaja jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit. Vahetusvõlakirjade aruandeperioodi intressikulu kajastatakse kasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Finantskohustused

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

Muud finantskohustused

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

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

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

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

3.17 Eraldised

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

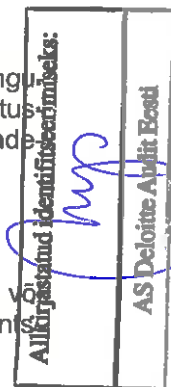
Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paramatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa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

3.18 Tingimuslikud kohustused

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

3.19 Kohustuslik reservkapital

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



vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

3.20 Tulude kajastamine

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

Müügitulu

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

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

Renditulu

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

Muud äritulud

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

Dividendid ja intressitulu

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

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

3.21 Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulu

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

Turustuskulud

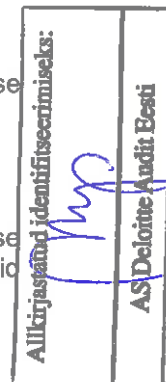
Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, vahendustasud ja muud turustuskulud.

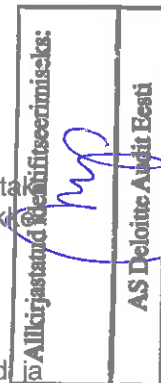
Üldhalduskulud

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

Muud ärikulud

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





Finantskulud

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

3.22 Rendiarvestus

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

Grupp rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud varad võetakse algselt arvele rendiperioodi alguses määratud rendivarade õiglasest väärtusest või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtusest, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Renditud varale vastav kohustus võetakse konsolideeritud finantspositsiooni aruandes arvele kui kapitalirendikohustus.

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

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

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

Grupp rendileandjana

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

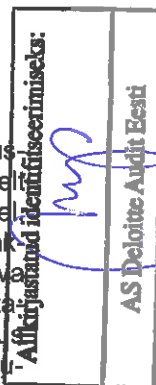
Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

3.23 Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Maksumäär on 21/79 maksustatavalt summalt.

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



Muud tütaretevõtjad

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

3.24 Segmentiarvestus

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

3.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtja poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeperioodi lõpu kuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

3.26 Omakapitali korrigeerimine tulenevalt veast

Seisuga 31.12.2012 on tehtud korrektuurkanne tulenevalt arvutuslikust veast.

Tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Valuuta ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum	Emaette- võtja osa jaotamata kasumis	Mitte- kontrolliv osalus jaotamata kasumis	Kokku
31. detsember 2012	10 637	11 330	-1 064	43 672	64 575	1 552	66 127
Korrigeerimine	0	0	-149	-230	-379	0	-379
31. detsember 2012, korrigeeritud	10 637	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748

2012. aasta üldhalduskulusid on korrigeeritud tulenevalt sellest, et ettevõtte juhatuse preemia 2012. aasta eest kinnitati peale 2012. majandusaasta aruande kinnitamist.

Tehti järgnevad korrigeerimised (tuhandetes eurodes):

Üldhalduskulud, 2012	5 889
Korrigeerimine	290
Üldhalduskulud, 2012 korrigeeritud	6 179
Lühiajalised võlad, 2012	1 926
Korrigeerimine	290
Lühiajalised võlad, 2012 korrigeeritud	2 216

Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisimad mõjuga juhtkonnapoolsed otsused

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

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

4.1 Olulised hinnangud rakendatavates arvestuspõhimõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

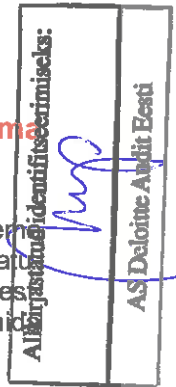
Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel. Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus.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

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele.

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



4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtja tulevikku puudutavate eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil.

Varude netorealiseerimisväärtuse hindamine

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

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid ning vajadusel ka sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodi ning võrreldavate tehingute hindade meetodi. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Materiaalse põhivara kaetav väärtus

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

Materiaalse põhivara kasulik eluiga

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele.

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

Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad

Ettevõtte nimi	Omanik	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
			31.12.2013	31.12.2012	
AS Pro Kapital Grupp	Vt lisa 1	Eesti	Vt lisa 1		Valdusettevõtja, emaaettevõtja
AS Pro Kapital Eesti	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Ilmarise Kvarital	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Täismaja	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	99.99%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvarital	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Halduse (varem OÜ Pro Halduse)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	96.00%	96.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services OÜ	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AS Pro Kapital Grupp	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Invest UAB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB (varem: UAB Domina Mng)	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Latvia SIA (likvideerimisel)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Kliversala RE SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Investhotel SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	70.00%	70.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	AS Pro Kapital Grupp	Saksamaa	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Hotel Management Services GmbH	OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Saksamaa	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine

Allkirjastatud ja tõendatuna:

Alljärgnevalt on esitatud Grupi ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad, kusjuures kõik Grupi ettevõtjate näitajad on esitatud Grupi kuuluva tütargruppi emaeetvõtja asukohariigis kehtivas valuutas ja konverteeritud Emaettevõtja asukohariigi valuutasse. Müügitulu näitajad sisaldavad kontsernisiseseid tehinguid.

tuhanded eurodes

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2013	Soetus- maksumus 31.12.2012	Müügitulu 2013	Puhaskasum (-kahjum) 2013	Netovara 31.12.2013	Netovara 31.12.2012
AS Pro Kapital Eesti	EUR	17 981	17 981	705	(1 293)	110 044	111 337
OÜ Ilmarise Kvartal	EUR	286	286	559	259	2 787	2 528
AS Täismaja	EUR	65 853	65 852	0	5 614	126 640	121 026
AS Tondi Kvartal	EUR	4 364	4 364	739	(224)	6 201	6 425
AS Pro Halduse	EUR	27	27	1 465	46	526	480
AS Tallinna Moekombinaat	EUR	12 345	12 345	0	12 541	21 673	9 132
Hotel Management Services OÜ	EUR	520	520	1 394	54	183	129
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	LTL	688	688	8	(251)	2 509	2 760
PK Invest UAB	LTL	6 679	6 679	2 062	(205)	634	839
In Vitam UAB	LTL	43	43	85	8	58	50
Pro Kapital Latvia PJSC	LVL	10 188	10 188	145	163	8 007	7 844
PK Latvia SIA	LVL	188	188	211	107	113	6
Kliversala RE SIA	LVL	9 725	9 725	34	(193)	12 681	12 874
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	LVL	4 889	4 889	1	(142)	436	578
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	1 716	1 716	15	(98)	460	558
Investhotel SIA	LVL	987	987	611	450	2 402	1 952
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	9 641	9 641	973	310	2 007	10 416
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	LVL	1 408	1 408	334	97	2 128	2 063
Hotel Management Services SIA	LVL	801	801	1 588	87	316	229
OÜ Pro Kapital Germany Holding	EUR	2	2	0	0	141	141
Pro Kapital Germany GmbH	EUR	25	25	436	(106)	4 856	4 962
PK Hotel Management Services GmbH	EUR	1	1	2 848	(198)	(57)	141

Allkirjastatud idetificēšanai:

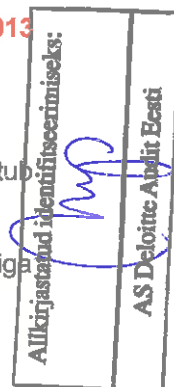
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 6. Segmendiaruandlus

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

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

Grupp teostab äritegevust Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal.



<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
2013					
Müügitulu	4 200	3 100	2 140	2 847	12 287
Muud äritulud	172	41	2	195	410
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 454	-229	106	-118	-1 695
Finantstulud ja -kulud (neto)	-721	-119	-125	-2	-967
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-2 176	-348	-18	-120	-2 662
Tulumaks	0	79	5	0	84
Mittekontrolliv osalus	-7	29	0	0	22
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-2 169	-298	-13	-120	-2 600
Varad	50 674	25 590	13 805	8 225	98 294
Kohustused	22 904	5 184	4 376	1 135	33 599
Põhivara soetamine	11	25	2	9	47
Põhivara kulum	-175	-202	-25	-384	-786
2012					
Müügitulu	3 561	2 650	6 546	3 321	16 078
Muud äritulud	226	41	19	125	411
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-4 375	-999	786	-25	-4 613
Finantstulud ja -kulud (neto)	-544	-177	-568	-128	-1 417
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-5 068	-1 176	218	-153	-6 179
Tulumaks	0	91	10	40	141
Mittekontrolliv osalus	7	-10	0	0	-3
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-5 202	-1 095	228	-113	-6 182
Varad	51 085	25 926	14 427	8 824	100 262
Kohustused	22 000	5 772	5 526	1 216	34 535
Põhivara soetamine	54	12	3	4	73
Põhivara kulum	-161	-255	-29	-374	-819

Lisa 7. Osaluste omandamine / muutus tütaretevõtjates

<i>eurodes</i>	AS Täismaja
Varade netoväärtus omandamise päeval	
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2012	99,9996%
Omandatud osalus	0,0004%
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2013	100,0000%

Soetusmaksumus	
Makstud rahas	497
Netorahavoog omandamisel	497
Kahjum omandamisel (omakapital)	57

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Raha kassas	40	48
Pangakontod	2 719	659
Kokku	2 759	707

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

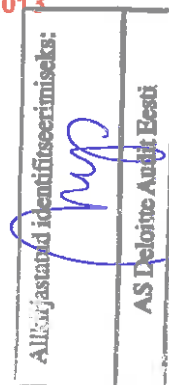
<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded ostjate vastu	586	1 068
Nõuded seotud osapooltele (Lisa 28)	501	492
Muud nõuded	1 378	1 400
Viitlaekumised	9	37
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	264	201
Kokku	2 738	3 198

2013. aastal kanti maha 18 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjate vastu (2012: 186 tuhat eurot). Seisuga 31. detsember 2013 hinnati nõudeid ebatõenäoliselt laekuvaks nõuete reservi summas 3 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2013 oli üle tähtaja nõudeid ostjate vastu summas 98 tuhat eurot (31.12.2012: 294 tuhat eurot), millest 7 tuhat eurot oli tähtaja ületanud rohkem kui 360 päeva (31.12.2012: 21 tuhat eurot).

Lisa 10. Varud

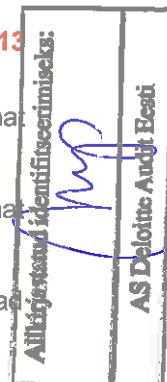
<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Kinnisvara müügiks	10 222	12 908
Lõpetamata kinnisvara	35 293	35 184
Ostetud kaubad müügiks	72	99
Kokku	45 587	48 191



Aasta jooksul kajastati varusid jätkuvatest tegevustest müüdud kaupade kuluna summas 3 047 tuhat eurot (2012: 5 527 tuhat eurot).

Müüdud kaupade kuluna kajastatud varude kulu sisaldab 4 tuhande euro väärtuses (2012: 62 tuhat eurot) varude mahakandmise allahindlusest nende netorealiseerimisväärtuseni.

Eeldatakse, et varud summas 4 831 tuhat eurot (31. detsember 2012: 35 308 tuhat eurot) taastavad oma väärtuse hiljem kui 12 kuu jooksul.



Lisa 11. Materiaalne põhivara

Seisuga 31. detsember 2012 on Kontsernile kuuluv maa ja ehitised hinnatud õiglaselt väärtusse sõltumatu eksperdi hinnangule põhinedes. Hindamine teostati Newsec Valuation sõltumatu hindaja poolt Rahvusvaheliste Hindamisstandardite põhjal, kasutades turutehingute meetodit ning osaliselt diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Hindamise tulemused ei ületanud oluliselt maade ja varade raamatupidamislikku väärtust seisuga 31. detsember 2013 ning juhtkonna hinnangul kajastavad raamatupidamislikud väärtused õiglaselt Kontserni maade ja ehitiste väärtust ning võttes arvesse, et Ettevõtja tegevusriikide kinnisvaraturgudel ei ole olulisi muutusi aset leidnud, ei peeta täiendavaid korrigeerimisi seoses ümberhindlustega vajalikuks.

Sõltumatu hindaja hindamise tulemusel tehti õiglase väärtuse korrigeerimised seisuga 31. detsember 2011 järgmiselt (tuhandetes eurodes):

tuhandetes eurodes	Jääkmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Pulkvieza Brieza 11, Riia	1 747	1 767	5 788	5 880
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 336	3 517	5 850	5 975
Põhja pst 21c, Tallinn	186	192	218	268
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	1 931	2 430	7 827	8 063
Kokku	7 200	7 906	19 683	20 186

Ümberhindluse reserv (kapitaliosaluse meetodil) moodustati ümberhindluse erinevuste kajastamiseks summas 11 330 tuhat eurot (vaata lisa 19). Ümberhindluse reservi osas ei ole piiranguid kehtestatud.

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 1. jaanuar 2012	21 897	1 324	2 389	0	25 610
Lisandunud:					
Soetus	0	19	51	3	73
Välja läinud:					
Müük	0	-17	0	0	-17
Mahakandmine	0	-43	-73	-3	-119
Muud muutused:					
Ümberklassifitseerimine varudeks (-st)		0	45	0	45
Ümberklassifitseerimine mat.põhivara gruppide vahel	0	-65	65	0	0
Soetusmaksumus seisuga 31. detsember 2012	21 897	1 218	2 447	0	25 592
Lisandunud:					
Soetus	0	10	24	13	47
Välja läinud:					
Müük	-229	-8	-4	0	-241
Mahakandmine	0	-9	-56	-13	-78
Soetusmaksumus seisuga 31. detsember 2013	21 668	1 211	2 411	0	25 320

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Akumuleeritud kulum 01.01.2012	828	776	2 143	3 747
Lisandunud:				
Aruandeperioodi kulum	620	150	41	811
Välja läinud:				
Müük	0	-12	0	-12
Mahakandmine	0	-42	-73	-115
Muud muutused:				
Ülekantud materiaalse põhivara klassi	0	-57	57	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	1 448	815	2 168	4 431
Lisandunud:				
Aruandeperioodi kulum	608	102	76	786
Välja läinud:				
Müük	-71	-8	-4	-83
Mahakandmine	0	-9	-56	-65
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	1 985	900	2 184	5 069
Soetusmaksumus, 31.12.2012	21 897	1 248	2 447	25 592
Akumuleeritud põhivara kulum	1 448	815	2 168	4 431
Bilansiline väärtus, 31.12.2012	20 449	433	279	21 161
Soetusmaksumus, 31.12.2013	21 668	1 211	2 411	25 290
Akumuleeritud põhivara kulum	1 985	900	2 184	5 069
Bilansiline väärtus, 31.12.2013	19 683	311	227	20 221

Informatsioon materiaalsele põhivarale seatud hüpoteekide kohta on avaldatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 17.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Signature]
AS Deloitte Audit Eesti

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluv materiaalne põhivara õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks. Grupi kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine põhineb võrdlusmeetodil ning osaliselt toetatakse diskonteeritud rahavoogude meetodile.

Peamised mittejälgitavad sisendid, mida residuaalmeetodi puhul kasutatakse, olid põhitegevuse tulud ja nõutav tulunorm. Need on ka peamised tegurid, mis mõjutavad vastavate varade väärtuse sensitiivsust. Samal ajal kui põhitegevuse tulu sõltub olulisel määral turismisektori arengust, mõjutavad nõutavat tulunormi osaliselt Ettevõtja enda laenugevus ja finantseeringute struktuur.

Peamised kasutatud jälgitavad sisendid olid:

- Täituvuse määr – hinnang võtab arvesse turismisektori üldist arengut piirkondades, kus asuvad Ettevõtja kinnisvaraobjektid. Põhitegevuse tulu on kombinatsioon (hotelide) tubade eest makstavast keskmisest hinnast ja täituvusest. Viimased kaks tegurit on omavahel tugevalt seotud, mis võimaldab Ettevõtjal teha kiireid korrekture põhitegevuse tulude kõikumise korral. Täituvuse määraks on hinnanguliselt 65%.
- Nõutav tulunorm on tulunorm, mida Ettevõtja aktsionärid loodavad ülalloeletud kinnisvaraobjektidelt teenida. Nõutav tulunorm on hinnanguliselt 11,8%.

Järgnev tabel illustreerib kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse võimalikku muutust peamiste jälgitavate sisendite muutuse korral (tuhandetes eurodes):

	Hõivatus määr, %		Nõutav tulunorm, %	
	+5%	-5%	+5%	-5%
2013	+320	-320	+740	-710
2012	+307	-307	+725	-700

Allkirjastanud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Renditulu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2012	26 023	88	26 111
Soetused:			
Omandatud	1 025	0	1 025
Välja läinud:			
Mahakandmine	-22	0	-22
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-1 025	0	-1 025
Saldo seisuga 31. detsember 2012	26 001	88	26 089
Soetused:			
Omandatud	85	0	85
Välja läinud:			
Müük	0	-88	-88
Mahakandmine	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-85	0	-85
Saldo seisuga 31. detsember 2013	26 001	0	26 001

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31. detsember 2013 ja 31. detsember 2012 on hinnatud sõltumatu hindaja Newsec Valuation EE poolt, kes ei ole Kontserniga seotud. Newsec Valuations EE on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige ja neil on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjakohastes asukohtades. Hindamisel arvestati viimaseid turu tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Mõnel üksikul juhul kasutati võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Seisuga 31. detsember 2013 on hindaja teinud kindlaks, et kinnisvarainvesteeringute väärtuses ei ole toimunud olulisi muutusi, millest tulenevalt Kontserni juhtkond otsustas jätta muutmata kinnisvarainvesteeringute väärtuse 31. detsembri 2012 seisuga.

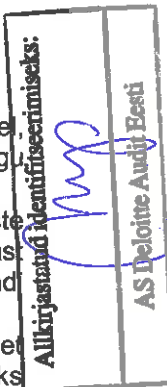
Ettevõtja rakendab lävendit, mille kohaselt jääb kinnisvaraobjekti väärtus muutumatuks, kui sõltumatu kinnisvarahindaja poolt leitud väärtus ei ületa kinnisvaraobjekti kajastatud raamatupidamislikku väärtust üle 3% ega ole väiksem kui 1,5% kinnisvaraobjekti raamatupidamislikust väärtusest.

Õiglase väärtuse muutus summas 85 tuhat eurot tuleneb kapitaliseeritud kulutustest, mis aruandeperioodi lõpus kanti muudesse tegevuskuludesse tulenevalt sellest, et õiglase väärtus ei muutunud (rahaline kulu oli summas 302 tuhat eurot, millest 217 tuhande euro kohta on moodustatud eraldi varasemate aruandeperioodide jooksul).

Renditulu teenimise eesmärgil hoitavad kinnisvarainvesteering müüdi 2013. aastal.

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks. Grupi kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine põhineb residuaalmeetodil. Võrdlusmeetodit ei kasutatud, kuna turul pole viimasel ajal olnud piisavalt võrreldavaid suuremahulisi tehinguid maaga.

Peamised mittejälgitavad sisendid, mida residuaalmeetodi puhul kasutatakse, olid ehituskulud, rendihinnad ja kapitalisatsioonimäär. Need on ka peamised tegurid, mis mõjutavad kinnisvarainvesteeringu väärtuse sensitiivsust ning neid mõjutavad suuresti üldine turusentiment ja turusituatsioon.



Peamised kasutatud mitte jälgitavad sisendid olid:

- Ehituskulud ruutmeetri kohta – hinnang põhineb perioodi 2011-2013 võrreldavatel kuludel, võttes arvesse kinnisvaraobjekti asukohta, planeeringut ja olemust; kasutatud hinnanguline suurus on 628 eurot ruutmeetri kohta;
- Renditulu ruutmeetri kohta – hinnang põhineb perioodi 2011-2013 sarnaste kinnisvaraobjektide võrreldavatel rendihindadel, mis sisaldab 3% suurusel aastase kasvumäära; 16,5 eurot/m² kaubanduskeskuste rendi ja 11 eurot/m² kontoripindade rendi puhul;
- Kapitalisatsioonimäär – hinnang põhineb võrreldavate turutehingute andmetel. Eeldades, et kinnisvaraobjekti kasutusaeg on 6 aastast, hinnatakse kapitalisatsioonimääraks kaubanduskeskuste puhul 7% ja kontoripindade puhul 7.5%.

Järgnev tabel illustreerib kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse võimalikku muutust peamiste jälgitavate sisendite muutuse korral (tuhandetes eurodes):

	Ehituskulud/m ²		Rendihind/m ²		Kapitalisatsioonimäär	
	+5%	-5%	+5%	-5%	+0,35pp	-0,35pp
2013	+1 400	-1 400	+6 285	-6 270	+5 250	-4 765
2012	+1 400	-1 400	-6 285	-6 270	+5 250	-4 765

Juhatuse hinnangul kasutatakse Ettevõtja kinnisvarainvesteeringuid parimal võimalikul viisil.

Renditulu ja vastava kinnisvarainvesteeringuga seotud otsesed kulud olid järgmised:

<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Renditulu	0	35
Otsesed tegevuskulud		
Hooldus	0	0
Muud otsesed kulud	70	72

Informatsioon kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteekide kohta on avaldatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

Lisa 13. Lühiajalised võlakohustused

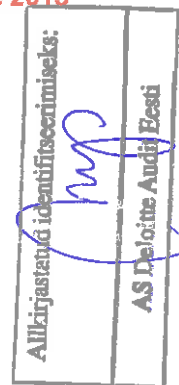
<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.201
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	1 872	4 237
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	6 105	3 261
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	3 753	4 153
Muu	0	41
Kokku	11 730	11 692

Lisa 14. Lühiajalised võlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	804	1 031
Võlad seotud osapooltele (Lisa 28)	1	1
Viitvõlad	1 328	1 273
Kokku	2 133	2 305

Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (Lisa 16)	10 233	7 695
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (Lisa 18)	5 167	8 011
Mittekonverteeritavad võlakirjad	1 640	0
Kokku	17 040	15 706

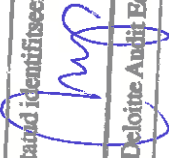


Lisa 16. Pangalaenu ja arvelduskrediidid

tuhandetes eurodes										
Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenu jääk 31.12.2012	Laenu jääk 31.12.2013	Laenu tagasimaksed			Intressimäär	Tähtaeg	Tagatis
					2-5		Üle			
					alla 1 aasta	aastat	5 aasta			
Pro Kapital Eesti:										
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	1 731	1 647	101	1 546	0	2.65% + 6 kuu EURIBOR	01.11.2015	Lisa 17
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	EUR	605	446	446	0	0	2.65% + 6 kuu EURIBOR	16.07.2014	Lisa 17
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	566	2 436	165	2 271	0	2.5%+ 6 kuu EURIBOR	09.08.2015	Lisa 17
			2 902	4 529	712	3 817	0			
Pro Kapital Latvia:										
Investhotel SIA	AS Swedbank	EUR	4 284	3 952	345	3 607	0	3.0% + 3 kuu EURIBOR	01.05.2015	Lisa 17
			4 284	3 952	345	3 607	0			
Pro Kapital Vilnius:										
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	4 736	3 624	815	2 809	0	3.0% + 6 kuu EURIBOR	07.12.2015	Lisa 17
			4 736	3 624	815	2 809	0			
Pro Kapital Germany Holdings:										
			Volksbank							
Domina Tourismus GmbH	Bad Kreuznach	EUR	10	0	0	0	0	0	0	0
			10	0	0	0	0	0	0	0

Seisuga 31. detsember 2013 oli PK Invest UAB kasutamata pikaajalise laenu jääk 1 100 tuhat eurot, intressimääraga 3,85% + 6 kuu EURIBOR ning tagasimakse-tähtajaga 28.11.2017.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 17. Tagatised ja panditud varad

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

tuhandetes eurodes

Pandi nimi	Saaja nimi	Kohustus seisuga 31.12.2013	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise raamatupidamislik väärtus 31.12.2013
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	446	Tondi tänav 51, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	1 340
			Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtja varad	X
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	1 647	Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 787
			Põhja pst 21, 23 Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	547
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	2 436	Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 787
			Põhja pst 21, 23 Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	547
			Tondi tänav 51, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	1 340
Investhotel SIA	AS Swedbank	3 952	Pulkvea Brieza 11, Riia	Investhotel SIA	Maa ja ehitised	5 788
			Trijadibas 5, Riia	Investhotel SIA	Muud varad	4 851
			Garantiikiri	Kliversala RE SIA	Lõpetamata ehitis (varud)	8 869
PK Invest UAB	AB Swedbank	3 624	Aguonu 10, Vilnius	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtja varad	X
				PK Invest UAB	Lõpetatud ehitis (varud)	8 160
					Ettevõtja varad	381
					Lõpetamata ehitis (varud)	3 887
Kokku		12 105	Garantiikiri	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtja varad	X

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

Lisaks Kontserni poolt võetud pangalaenuodega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad:

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarfirma kuuluvat ettevõtja Kliversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank (Läti) ees summas 7 382 tuhat eurot (5 182 tuhat Läti latti), kuna AS Swedbank (Läti) on väljastanud garantiikirja summas 8 869 tuhat eurot VAS'ile „Privatizācijas agentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas agentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi (31.12.2013: 31. detsember 2012 seisuga on Kliversala RE SIA täitmata investeerimiskohustuse suuruseks 8 002 tuhat eurot (5 681 Läti latti)).
- ASile Swedbank (Läti) summas 3 952 tuhat eurot.
- OÜ-le Kristiine Keskus tagamaks (solidaarselt koos AS-ga Pro Kapital Eesti) võimalikke nõudeid, mida võidakse nõuda Täismaja AS-ilt seoses 09. märtsil 2004 AS Pro Kapital Eesti ja Täismaja AS vahel sõlmitud laenulepinguga. Garantiandjate maksimaalseks vastutuse summaks on võimaliku nõude summa. Garanti kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 02. maini 2017.
- ASile Swedbank (Eesti), et tagada AS-i Tondi Kvartal laenukohustust summas 446 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2013 (31.12.2012: 605 tuhat eurot).
- Swedbank AB (Leedu), et tagada UAB PK Invest laenukohustust summas 3 624 tuhat eurot.

Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (Lisa 13)	5 035	3 261
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (Lisa 15)	6 237	8 011
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (Lisa 15)	1 640	0
Kokku	12 912	11 272

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 3. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot vahetusvõlakirja kohta ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Emaettevõtte tegevjuhtkonnal oli õigus pakkuda eelnevalt mainitud vahetusvõlakirju mitmel märkimisperioodil. Vahetusvõlakirja pakkumised viidi läbi niimoodi, et ei eraldi ega koos ei vastanud need, vastavalt direktiivile 2003/71/EC ja kehtivatele seadustele, avaliku pakkumise tingimustele. Võlakirja hind erinevatel perioodidel oli Emaettevõtja tegevjuhtkonna poolt määratud, see ei tohtinud olla vähem kui 4,0 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimumkoguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti Emaettevõtja tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

Kooskõlas AS-i Pro Kapital Grupp 13. aprillil 2009 aktsionäride erakorralisele koosoleku otsusega, pakkus Emaettevõtja tegevjuhtkond märkimiseks 1 500 000 vahetusvõlakirja 27. aprillil 2010 (kolmas emiteerimine), 900 000 vahetusvõlakirja 9. juulil 2010 (neljas emiteerimine), 700 000 vahetusvõlakirja 15. septembril 2010 (viies emiteerimine) ja 600 000 vahetusvõlakirja 3. detsembril 2010 (kuues emiteerimine) hinnaga 4,5 eurot võlakirja kohta.

Kolmanda märkimise raames emiteeriti 840 184 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja sai aruandeperioodil 3 781 tuhat eurot. 10. augustil 2010 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Neljanda märkimise raames emiteeriti 536 012 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja aruandeperioodil 2 412 tuhat eurot. 16. septembril 2010 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Viienda märkimise raames emiteeriti 422 067 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja aruandeperioodil 1 899 tuhat. 29. novembril 2010 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Kuuenda märkimise raames emiteeriti 569 273 vahetusvõlakirja, mille eest Emaettevõtja sai 2011. aasta alguses 2 562 tuhat eurot. 08. märtsil 2011 registreeriti märgitud vahetusvõlakirjad Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

1999. aastal välja lastud AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjad lunastati vastavalt väljalaskehinnale 20. jaanuaril 2010. Tagasivõtmise tasu maksti vahetusvõlakirja omanikele rahas, sest nende omanikud ei kasutanud õigust vahetada vahetusvõlakirju AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate vastu kursiga 1:1.

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2010 emiteeritud vahetusvõlakirjad sai vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtja aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks oli üks vahetusvõlakiri aktsia kohta.

06. veebruaril 2013 toimunud Kontserni aktsionäride ülekoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise/teisendamise tähtaega kahe aasta võrra ning võlakirjade omanikud võtsid pakkumise vastu. PKG 1 ja PKG 2 võlakirjade, vastavalt summates 3 261 460 eurot ja 1 070 451 eurot, kehtivusaega pikendati kahe aasta võrra vastavalt 13. augustini 2015 ja 20. jaanuarini 2016.

1. augustil 2013 emiteeris Kontsern 64 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud aktsiate koguväärtus oli 640 000 eurot, kestvus 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

7. novembril 2013 emiteeris Kontsern 100 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 1 000 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 3 aastat ja intressimäär 5% aastas.

AS Pro Kapital Grupp
 Kõikide aktsiate ja võlakirjade
 auditimiseks
 AS Deloitte Audit Eesti

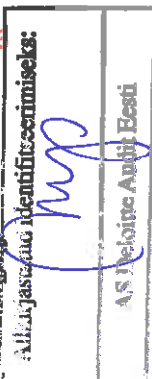
Võlakirjade regist- reerimise kuupäev	13.08.2009	20.01.2010	10.08.2010	16.08.2010	29.11.2010	25.05.2011	01.08.2013	07.11.2013
Summa, tuhandetes	3 261	1 070	2 353	1 501	1 182	1 905	640	1 000
Valuuta	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Väljalaskehind	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnas t)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	5%	5%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Võlakirja tagasiostu hiliseim kuupäev	13.08.2015	20.01.2016	10.08.2014	16.08.2014	29.11.2014	25.05.2015	01.08.2018	07.11.2016
Võlakirja aktsiateks vahetamise hiliseim kuupäev	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	X	X
Diskontomäär (%)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	5%	5%

(Tk.)	31.12.2013	31.12.2012
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	4 025 758	4 025 758
Emiteeritud vahetusvõlakirjade arv	0	0
Tagasiosetud vahetusvõlakirjade arv	0	0
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	4 025 758	4 025 758
<i>tuhandetes eurodes</i>		
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	11 272	11 272
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma	0	0
Tagasiosetud võlakirjad tagasiosetuhinnas	0	0
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	11 272	11 272
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	6 105	3 261
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	5 167	8 011

(Tk.)	31.12.2013	31.12.2012
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	0	0
Emiteeritud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	164	0
Tagasiosetud võlakirjade arv	0	0
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	164	0
<i>tuhandetes eurodes</i>		
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	0	0
Emiteeritud mittekonverteeritavate võlakirjade põhisumma	1 640	0
Tagasiosetud võlakirjad tagasiosetuhinnas	0	0
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	1 640	0
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	1 640	0

AS Pro Kapital Grupp
Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2013

AS Deloitte Andri Pesti



Lisa 19. Omakapital ja reservid

Aktiakapital

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

Aktiakapital seisuga 31. detsember 2013 on summas 10 821 tuhat eurot (2012: 10 637 tuhat eurot), mis jaguneb 54 106 575 (2012: 53 185 422) lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot (2012: 0,2 eurot) aktsia kohta. Kõigi aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2013 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktiakapitaliks 6 000 tuhat eurot ja maksimaalseks aktiakapitaliks 24 000 tuhat eurot.

15. mail 2013 suurendati Ettevõtja aktiakapitali 10 821 315 euron, emiteerides 921 153 uut aktsiat kogusummas 1 658 075 eurot. 1 473 845 eurot suunati ülekurssi.

19. juunil 2013 aset leidnud Kontserni aktsionäride üldkoosolekul otsustati 1 063 708 eurot kanda kohustuslikku reservkapitali.

AS Pro Kapital Grupp on emiteerinud vahetusvõlakirju ja mittekonverteeritavaid võlakirju, mis on täpsemalt välja toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 18. Vahetusvõlakirjade omanikud ei ole kasutanud oma õigusi vahetusvõlakirjade vahetamiseks Kontserni aktsiate vastu.

Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2013 on 1 063 708 eurot (2012: 0 eurot).

Ümberhindluste reserv on summas 11 330 tuhat eurot, tulenedes materiaalse põhivara (st. maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 "Materiaalne põhivara" põhjal 2011. aastal. Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv; edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes.

Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Tulenevalt Pro Kapital Eesti tütar kontsernist	867	933
Tulenevalt Pro Kapital Latvia tütar kontsernist	638	619
Kokku	1 505	1 552

Lisa 21. Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Kinnisvara müük	4 011	7 347
Renditulu	1 111	1 021
Hotellide opereerimise tulu	5 797	6 336
Muud teenused	1 368	1 374
Kokku	12 287	16 078

Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Kinnisvara müügi kulu	2 942	6 059
Kinnisvara rendi kulu	861	858
Hotellide opereerimise kulu	3 580	3 568
Muude teenuste kulu	1 816	2 265
Kokku	9 199	12 750

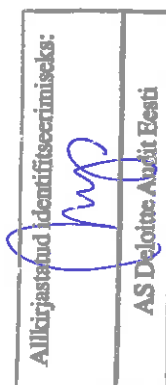
<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Personalikulud	1 145	1 329
Materiaalse põhivara kulum	699	739
Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus	0	66
Varude allahindlus (Lisa 10)	4	62
Muu	7 351	10 554
Kokku	9 199	12 750

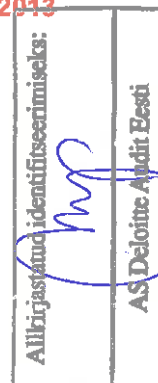
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Personalikulud	112	106
Muu	308	425
Kokku	420	531

Üldhalduskulud		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Personalikulud	2 176	2 644
Materiaalse põhivara kulum	87	433
Immateriaalse põhivara kulum	8	8
Maa ja kinnisvara maksud	446	486
Muu	1 889	2 608
Kokku	4 606	6 179

2013. aastal oli keskmine töötajate arv 118 (2012: 131). 2013. aastal moodustasid tööjõukulud 2,12 miljonit eurot, 2012. aastal aga 1,97 miljonit eurot.





Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Viivised ja trahvid	5	23
Kasum materiaalse põhivara müügist	144	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse tühistamine	80	212
Muu	181	176
Kokku	410	411

Muud ärikulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Viivised ja trahvid	5	27
Kahjum materiaalse põhivara müügist	6	2
Kahjum immateriaalse põhivara müügist	0	1
Maha kantud materiaalne põhivara	0	1
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	85	1 025
Eraldised	0	841
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	21	0
Muu	50	35
Kokku	167	1 932

Aastal 2013 kajastas Grupp kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimise summas 85 tuhat eurot, mis hõlmab 2013. aastal kinnisvarainvesteeringutesse tehtud investeeringuid summas 302 tuhat eurot, mida seejärel korrigeeriti, et säilitada kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus vastavalt hindamisaktidele (vt. lisa 12) ning ehituskulude katteks tehtud eraldise korrigeerimist summas 217 tuhat eurot.

Lisa 25. Finantstulud ja -kulud

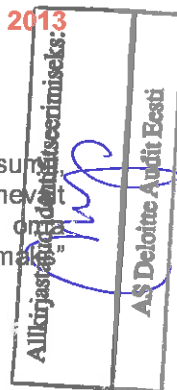
Finantstulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Intressitulud	37	28
Kasum valuutakursi muutusest	1	1
Muu	409	19
Kokku	447	48

Finantskulud <i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Intressikulud:	1 366	1 433
Konverteeritavate võlakirjade intressikulu (Lisa 18)	790	792
Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	576	641
Kahjum valuutakursi muutustest	5	15
Muu	42	17
Kokku	1 414	1 465

2013. aasta muud finantstulud sisaldavad Apisco B.V. kohtuasjaks moodustatud eraldise tühistamist summas 409 tuhat eurot. 2013. aasta märtsis jõudsid osapooled vastastikusele kokkuleppele, mille kohaselt maksis Ettevõtja vastaspoolele 1,9 miljoni euro suuruse leppetasu ja lõpetasid kohtuasja.

Lisa 26. Tulumaks

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



Tulumaksumäär maksustatavast tulust	2013	2012
Eesti*	21%	21%
Läti	15%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

*juhul, kui kasum jaotatakse

Tulumaksu kulu seisuga 31. detsember 2013

tuhandetes eurodes	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-2 174	771	-440	-819	-2 662
Tulumaks, kohustuslik maksumäär	0	116	-66	0	50
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	36	49	0	85
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-195	0	0	-195
Kasutatud maksukahjumid	0	-121	-7	0	-128
Tagastused	0	188	32	0	220
Tulumaksukulu kokku	0	24	8	0	32

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Kasum (kahjum) enne maksustamist (konsolideeritud)	-2 662	-6 030
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-73	-86
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Maksustatavast tulust mitte mahaarvatud kulud (+)	85	81
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-32
Kasutatud maksukahjumid	-96	69
Edasikantavad maksukahjumid (+)	0	0
Tulumaksukulu	-84	32
Efektiivne maksumäär	-	0.5%
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	0	0
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	0	-173
Mõju kasumiaruandele	-84	-141
Tasutud tulumaks	0	0

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised:

<i>thandetes eurodes</i>	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Materiaalse põhivara ühikuhindlus	Edasikantavad Maksu- kahjumid	Kokku
31. detsember 2012	158	1 802	-566	1 394
Mõju kasumiaruandele:				
Tulumaksu kulu aruandeperioodil	1	0	0	1
Tulumaksu tulu aruandeperioodil	-13	-90	-74	-177
Mõju omakapitalile				
31. detsember 2013	146	1 712	-640	1 218

Allkirjastatud ja tõendatav:

AS Deloitte Audit Eesti

Edasilükkunud tulumaksu saldod

<i>thandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 758	1 858
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	-540	-464
Kokku, neto	1 218	1 394

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

<i>thandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Grupi jaotamata kasum	42 668	43 672
Eesti kohustuslik maksumäär	21%	21%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	8 960	9 171

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2013 ja 31. detsember 2012.

Emaettevõtjal on tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44 647 tuhat eurot, mida ei maksustata tulumaksuga, sest Emaettevõtja on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendina välja maksta on 11 868 tuhat eurot (31. detsember 2012: 11 868 tuhat eurot).

Lisa 27. Puhaskasum aktsia kohta

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

	(53 185 422 x 134/365)+
Perioodil 01.01.2013 - 31.12.2013	(54 106 575 x 231/365) = 53 495 398
Perioodil 01.01.2012 - 31.12.2012	(53 185 422 x 12/12) = 53 185 422

Ettevõtte omanike puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes):

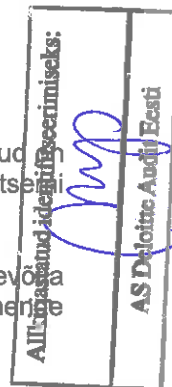
2013	(2 578 203)/53 495 398 = -0,05
2012	(6 182 304)/ 53 185 422 = -0,12

Vahetusvõlakirjade mõju 2013. ja 2012. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga (-kahjumiga) aktsia kohta.

Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtja ja tema tütaretevõtjate, kes on Ettevõtja seotud osapooled, vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Kontseptsiooni ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitatud allpool.

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



Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Olulist mõju omavad omanikud		
Intressitulu	19	47
Antud laenud	475	47
Loovutatud nõuded	16 106	19 92
Intressikulu	199	13
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Arvestatud tasud	879	851
Muud seotud osapooled		
Kaupade ja teenuste müük	27	4 703
Kinnisvara müük	330	4 640

Aruandeaasta jooksul müüs Ettevõtja juhatuse esimehele korteri. Tehing toimus turuhinnaga. Teised tehingud määratletud seotud osapooltega on toimunud ainult Ettevõtja aktsionäridega.

Nõuded seotud osapooltelt

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltelt	501	492
Kokku	501	492

Nõuded seotud osapooltelt sisaldavad intressinõudeid summas 26 tuhat eurot.

Võlad seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Võlad seotud osapooltele	4 105	4 153
Kokku	4 105	4 153

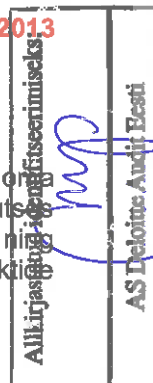
Võlad seotud osapooltele sisaldavad intressivõlga summas 352 tuhat eurot.

Osalused emaettevõtjas

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad	34,09%	8,36%

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

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



Lisa 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused

12. detsembril 2013 sõlmis Grupi 100%-line tütarettevõtte JSC Pro Kapital Latvia lepingu oma tütarettevõtte LLC Pasaules Tirdzniecības centrs „Rīga” (WTC Riga) müügiks. WTC Riga tegutses valdusfirmana Riias asuva riigile kuuluva WTC kontorihoone hoolduseks ja administreerimiseks ning müük oli ajendatud Grupi strateegiast pöörata enam tähelepanu oma kinnisvaraprojektide arendamisele. Tütarettevõtja müüdi 2014. aasta jaanuaris.

Vahetult peale aruandeperioodi lõppu pikendati PKG 2 vahetusvõlakirjade, mille kogusumma on 1 070 451 eurot, tähtaega kahe aasta võrra. Uus lunastustähtaeg on 20. jaanuar 2016.

30. jaanuaril 2014, peale Grupi tütarettevõtete aruandeperioodide lõppu, ühendati omavahel AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (endine ärinimi AS Kristiine Kaubanduskeskus) eesmärgiga lihtsustada grupistruktuuri. Bilansside ühendamise kuupäev 1. jaanuar 2014.

30. jaanuaril 2014, peale aruandeperioodi lõppu sõlmis Grupi tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu rajamiseks, mille eesmärk oli Tondi elamukompleksi teise etapi esimese osa arendamine ja luua seadusandlik raamistik kaasinvestorite võimalikuks kaasamiseks projekti. 13. märtsil 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35%-line vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Investor peab täitma oma kohustused enne osa omandiõiguse üleminekut.

5. veebruaril 2014 alustas UAB Merko Statyba Vilniuses asuva Saltiniu Namai elamukompleksis kuuluva elamu ehitustöid.

26. veebruaril 2014 sõlmisid grupiettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu Tallinnasse Tondi elamukvartalisse kavandatud kortermaja ehitamiseks. Ehitustööde esimese faasi hinnaks on hinnanguliselt kolm miljonit eurot.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Grupi aktsiatega Frankfurdi börsi kauplemisskeskkonnas Quotation Board, mis on osa Frankfurter Wertpapierbörse (Frankfurdi börs) Avatud Turu segmendist. See võimaldab investoritel üle Euroopa AS Pro Kapital Grupp aktsiatega Xetra kauplemissplatvormi vahendusel kaubelda, mis on üks maailma kiiremaid ja tõhusamaid kauplemissplatvorme.

14. märtsil 2014 kiitis erakorraline aktsionäride koosolek heaks AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissiooni koguses 18 300 000 aktsiat märkimiseks ettevõttele Summer Solstice Limited. Kaasaktsionäride kaasamise eesmärgiks on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamine üheks juhtivaks kaubanduskeskuseks Tallinnas.

Lisa 30. Riskide juhtimine

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

Grupil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglates väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügiotel finantsvarad. Samuti ei ole Grupil tuletistehinguid. Kõik Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse “muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses”.

Tegevusrisk

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

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on väga negatiivselt mõjutanud nii kinnisvarasektori kui ka turismisektori arengut. Kuigi 2009. aasta lõpus näitas maailmamajandus juba mõningaid tõusumärke, ilmneb majanduskasvu positiivne mõju kinnisvarasektori arengule tavaliselt ajalise hilinemisega.

Oluline on risk, et lähiaastatel võivad jätkuda elanikkonna reaalse ostuvõime langus, kinnisvara-laenu intressimäärade tõus ning muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust

kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Grupi ettevõtjate võimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevate finantskohustuste refinantseerimiseks.

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile (tuhandetes eurodes) seisuga 31. detsember 2013:

	Jääkmaksumus	Jaotus maksetähtaja järgi	
		Alla 1 aasta	2-5 aastat
Kinnisvarainvesteeringud	26 001	0	26 001
Materiaalne põhivara	20 221	0	20 221
Varud (müügiototel varad)	45 587	4 831	40 756
Finantsvõlad	28 770	11 730	17 040

Antud instrumentide õiglane väärtus ei muutunud 2013. aastal ja seetõttu puudus mõju ka kasumiaruandele. Finantsvõla intressikuluks oli 1 366 tuhat eurot.

Grupi juhtkonna hinnangul ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata majanduskriisi jätkuvaid mõjusid, kuid juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutliku arengu.

Intressirisk

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

Allkirjastatud identsuse kinnitamine:

AS Deloitte Audit Eesti

Seisuga 31. detsember 2013 on intressikandvad finantsvõlad järgmised:

	31.12.2013	31.12.2012
Fikseeritud intressimääraga kohustused	16 665	15 406
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	1 872	4 236
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	10 233	7 695

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust. Eeldatav EURIBORi tõus 100 baaspunkti võrra ei tooks kaasa muutust kohustuspositsioonis, kuid intressikulud kasvaksid 121 tuhande euro võrra.

Valuutakursirisk

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

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

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui kliendid ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees. Krediidiriski vähendamiseks jälgitakse järjepidevalt klientide maksedistsipliini.

Üldjuhul toimub kinnisvara müük ostjate ettemaksetega. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Gruppi kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikudel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek Grupi ettevõtja kasuks.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp jälgib pidevalt lühiajaliste kohustuste ja käibevarade suhet. Seisuga 31. detsember 2013 on Grupi käibekapital positiivne, käibevarad ületasid lühiajalisi kohustusi 3,9 korda (31.12.2012: 3,2 korda).

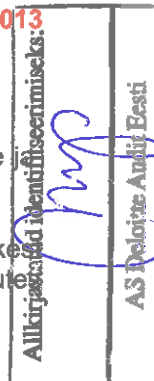
Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	Kohustuste tasumine			Kohustuste tasumine		
	31.12.2013	Alla 1 aasta	2-5 aastat	31.12.2012	Alla 1 aasta	2-5 aastat
Pangalaenu	12 105	1 872	10 233	11 932	4 237	7 695
Muud laenu	3 753	3 753	0	4 153	4 153	0
Konverteeritavad võlakirjad	11 272	6 105	5 167	11 272	3 261	8 011
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	1 640	0	1 640	0	0	0
Võlad tarnijatele	2 133	2 133	0	1 105	1 105	0
Muud võlad	201	0	201	1 926	1 926	0
Kokku	31 104	13 863	17 241	30 388	14 682	15 706

Õiglane väärtus

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

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

**Kapitaliriski juhtimine**

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

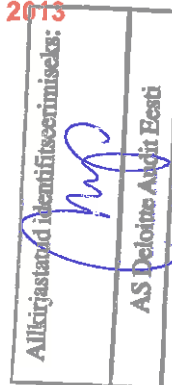
	31.12.2013	31.12.2012
Omakapitali suhe koguvaradesse	65,8%	65,6%
Kohustuste suhe koguvaradesse	34,2%	34,4%
Pikaajalise võla tase	19,3%	17,7%

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

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

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

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhte: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui 1/2 registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab Grupi Emaettevõtja omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtja konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tütarettevõtjate raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtja omakapitali seisuga 31. detsember 2013 ja 31. detsember 2012 vastavuses seadustega.



Lisa 31. Kohtuvaidlused

Lõplikku kontrolli omav emaettevõtte

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 31.12.2012
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	2	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember 2012 oli ASil Pro Kapital Grupp pooleli kaks kohtuvaidlust.

Mõlemad kohtuvaidlused on aruandeperioodi jooksul lõpetatud.

Seisuga 31. detsember 2013 ASil Pro Kapital Grupp pooleliolevaid kohtuvaidluseid ei olnud.

Lahendatud kohtuvaidlused:

1. 27. mail 2010 esitas Aprisco B.V. hagiavalduse Rotterdami kohtusse ASi Pro Kapital Grupp vastu seoses viimase poolt väljastatud garantiikirjaga, millega AS Pro Kapital Grupp tagas Serval S.r.l. (endine Domina Hotel Group Spa, endine grupi ettevõtja) rendimakse kohustusi, mis tulenesid Serval S.r.l ja Hotel Blijdorp B.V. vahel 04. augustil 2006 sõlmitud Rotterdami hotelli rendilepingust

Aastal 2007 omandas Aprisco B.V. hotelli, mida opereeris Serval S.r.l. tütarettevõtja ja Serval S.r.l. rendileping läks üle Aprisco B.V.-le. Serval S.r.l. ei täitnud rendimaksete tasumise kohustust Aprisco B.V. ees, mistõttu Aprisco B.V. nõudis garantiikirja alusel maksete täitmist ASilt Pro Kapital Grupp.

Aprisco B.V. esitas kohtusse alternatiivsed nõuded. Esiteks nõudis Aprisco B.V. tekitatud kahju tasumist kas summas 2 300 000 eurot või kohtu poolt määratavat summat. Alternatiivina nõudis Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 904 000 eurot, millele lisanduvad viivised, või 504 000 eurot, millele lisanduvad viivised. 31. augustil 2011 muutis Aprisco B.V. oma nõuet ja nõudis tekitatud kahju tasumist kas summas 2 300 000 eurot, millele lisanduvad viivised, või kohtu poolt määratavat summat. Alternatiivina nõudis Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 1 776 000 eurot, millele lisanduvad viivised, või 1 409 265,2 eurot, millele lisanduvad viivised.

04. juulil 2012 tegi Rotterdami Linnakohus otsuse, millega kohustas ASi Pro Kapital Grupp tasuma Aprisco B.V.-le nõude summas 1 409 265,2 eurot, millele lisandusid viivised. AS Pro Kapital Grupp apelleeris otsuse 11. septembril 2012.

Lähtudes Ettevõtte konservatiivsest poliitikast moodustati seisuga 30. juuni 2012 eraldi maksimaalse võimaliku nõude osas summas 1 409 000 eurot, tagamaks kindluse, et juhul kui kohtuvaidlus kaotatakse, ei avalda see olulist mõju ASi Pro Kapital Grupp kasumiaruandele.

Vaidlus lahendati 13. märtsil 2013 ASi Pro Kapital Grupp ja Aprisco B.V. vahel kirjaliku kokkuleppe allkirjastamisega.

Sõlmitud kokkuleppe tulemusena loodi pretsedent, kus kokkuleppe allkirjastamisel mõlema osapoole poolt tasub AS Pro Kapital Grupp õigeaegselt ning täielikult nõude summas 1 000 000 eurot. Kokkuleppe allkirjastati ja kokku lepitud summa 1 000 tuhat eurot tasuti ASi Pro Kapital Grupp poolt. Summa on lõplik, osapooltel ei tohiks enam olla teineteise vastu lisanõudeid (ka juriidilised kulud). Kokkuleppe tulemusena nõustusid mõlemad osapooled lõpetama kõik vaidlusega seotud kohtuasjad.

Kokkuleppel oli positiivne mõju aruandeperioodi kasumiaruandele summas 409 000 eurot, sest seoses kohtuvaidlusega moodustati 30. juunil 2012 eraldi summas 1 409 000 eurot. Ainuke ning lõplik kulu, mis maksti Aprisco B.V.-le oli 1 000 000 eurot.

2. 06. augustil 2012 esitas Aprisco B.V. Harju Maakohtusse taotluse Rotterdami Linnakohtu 04. juulil 2012 otsuse tunnustamise ja täitmise kohta. AS Pro Kapital Grupp lükkas esitatud taotluse tagasi, sest 04. juulil 2012 Rotterdami Linnakohtu poolt vastu võetud otsus oli edasi kaevatud ega olnud seega jõus ning lõplik, mistõttu ei saa seda käsitleda kui täitmisele kuuluvat otsust Eesti Vabariigi jurisdiktsioonis. 17. jaanuaril 2013 otsustas Harju Maakohus otsuse menetlemise peatada kui Rotterdami Linnakohtu otsus on lõplik. Aprisco B.V. kaebas omakorda edasi Harju Maakohu otsuse, millega menetlus peatati.

Samuti esitas Aprisco B.V. kohtule taotluse hüpoteegi seadmiseks ASi Pro Kapital Grupp kinnisvarale asukohaga Narva maantee 13a tagamaks 04. juulil 2012 Rotterdami Linnakohtu otsusega määratud nõude rahuldamist. 27. augustil 2012 tegi Harju Maakohus otsuse, millega rahuldati Aprisco B.V. taotlus hüpoteegi seadmise kohta. Kohus seadis kohtuhüpoteegi ASile Pro Kapital Grupp kuuluva kinnistule asukohaga Narva maantee 13a suuruses 808 514,56 eurot.

Antud kohtuprotsess lõpetati eelpool kirjeldatud, 13. märtsil 2013 alla kirjutatud kokkuleppega, millega mõlemad osapooled kinnitasid, et lõpetavad kõik kohtuasjad, mis on seotud antud vaidlusega.

Pro Kapital Eesti tütarüks

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 31.12.2012
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember 2012 ei ole Pro Kapital Eesti tütarüks emajärgel ega tema tütarüksed pooleli ühtegi kohtuvaidlust. Tütarüks tütarüks AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kui kolmas osapool.

Seisuga 31. detsember 2013 ei ole Pro Kapital Eesti tütarüks emajärgel ega tema tütarüksed pooleli ühtegi kohtuvaidlust. Tütarüks tütarüks AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kui kolmas osapool.

Pro Kapital Latvia tütarüks

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 31.12.2012
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	1
Lahendatud kohtuvaidlused:	1	0
Uued kohtuvaidlused:	2	0

Seisuga 31. detsember 2012 oli Pro Kapital Latvia tütarüksil üks poolel olev kohtuvaidlus.

Pärast aruandeperioodi lõppu jõudis üks kohtuvaidlus lõpliku lahenduseni, samuti algatati kaks uut kohtuvaidlust ning üks kohtuvaidlus, millest tütarüks tütarüks eemaldati kolmanda osapoole rollist.

Seisuga 31. detsember 2013 oli Pro Kapital Latvia tütarüksil kaks poolel olevat kohtuvaidlust.

Osalemine kohtumenetluses kolmanda osapoolena:

Itaalia kodanik Mr Antonio Sugaroni Ziemelu algatas kohtuvaidluse haldusettevõtja vastu (ettevõtja ei kuulu Grupi ettevõtjate hulka), esitades nõude isikliku kahju hüvitamiseks summas 4 945,09 Läti latti, mis on seotud Pulkveza Brieza 11 hoone lähedal aset leidnud õnnetusega – vaide esitanud kodanikule tekitasid hoone katuselt kukkunud lumi ja jää vigastusi. Grupi ettevõtja LLC Hotel Management Services on kaasatud kohtuprotsessi kui kolmas osapool (mitte kostjana). 23. aprillil 2013 otsustas kohus ettevõtja LLC Hotel Management Services kui kolmanda osapoole menetlusstaatuses eemaldada. LLC Hotel Management Services ei ole nimetatud kohtuasjaga enam seotud.

Lahendatud kohtuvaidlused:

Maksuamet viis perioodil august kuni oktoober 2007 läbi maksurevisjoni kontrollimaks Pro Kapital Latvia PJSC käibemaksuarvestuse õigsust perioodil jaanuar 2005 kuni detsember 2006. Revisiooni tulemusena leidis maksuamet, et ettevõtja kahjum peaks olema 60 000 Läti lati (ligikaudu 86 000 euro) võrra väiksem. Ettevõtja vaidlustas antud otsuse. Esimese astme kohus jättis kaebuse rahuldamata. Ettevõtja esitas apellatsioonikaebuse, kuid 28. septembril 2012 lükkas Ringkonnakohtus apellatsioonikaebuse tagasi. Seejärel esitas ettevõtja kassatsioonikaebuse Läti Riigikohtusse. 11. märtsil 2013 otsustas Läti Riigikohus jätta kassatsioonikaebuse rahuldamata ning jõustas Ringkonnakohtu poolt vastu võetud otsuse, mille tulemusel jäi kehtima algselt maksuameti poolt tehtud otsus.

Aruandeperioodil alustatud ja seisuga 31. detsember 2013 pooleli olevad kohtuasjad:

30. juulil 2012 väljastas Riia Linnakohtu kinnisvaraholduse osakond otsuse, mille kohaselt on LLCle "Nekustamo īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs"" kuuluvad hooned asukohaga Brīvības 193, Riia, klassifitseeritud kui keskkonnale kahjulikud ning inimeste julgeolekut ohustavad hooned. Otsuse kohaselt peaks ettevõtja hakkama tasuma kõrgemat kinnisvaramaksu. Ettevõtja esitas nimetatud otsuse vastu vaide Riia Linnakohtusse, mis aga lükati tagasi. 14. veebruaril 2013 esitas ettevõtja apellatsioonikaebuse Ringkonnakohtusse eesmärgiga tühistada Linnakohtu otsus. Menetlus on pooleli.
02. augustil 2013 väljastas Riia Linnakohtu kinnisvaraholduse osakond otsuse, mille kohaselt on LLCle "TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI" kuuluvad hooned asukohaga Tallinas 5/7, Riia, klassifitseeritud kui keskkonnale kahjulikud ning inimeste julgeolekut ohustavad hooned. Otsuse kohaselt peaks ettevõtja hakkama tasuma kõrgemat kinnisvaramaksu. Ettevõtja esitas nimetatud otsuse vastu vaide Riia Linnakohtusse, mis aga lükati tagasi (04. novembril 2013). 18. detsembril 2013 esitas ettevõtja apellatsioonikaebuse Ringkonnakohtusse eesmärgiga tühistada Linnakohtu otsus. Menetlus on pooleli.

Pro Kapital Vilnius tütarüks

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga of 31.12.2012
Käimasolevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember 2012 oli Pro Kapital Vilnius tütarüks ettevõtjatel kaks pooleliolevat kohtuvaidlust.

Seisuga 31. detsember 2013 oli Pro Kapital Vilnius tütarüks ettevõtjatel mõlemad kohtuvaidlused endiselt pooleli.

Käimasolevad kohtuvaidlused:

- UAB "Natalex" on esitanud hagi summas 166 000 Leedu liti (ligikaudu 48 000 eurot) ning lisaks 6%-lise intressinõude korteri ostu-müügilepingu ettemakse tagastamiseks. Grupi ettevõtja PK Invest UAB leidis, et UAB "Natalex" on müügilepingut rikkunud ja seetõttu on UAB "Natalex" ettemakse tasaarveldatud PK Invest UAB leppetrahvi nõudega. Aprillis 2012 lükkas kohus UAB "Natalex" kaebuse tagasi. UAB "Natalex" vaidlustas kohtuotsuse. 9. oktoobril 2013 tühistas Leedu apellatsioonikohtus UAB "Natalex" vaidlusavalduse ning jättis esimese astme kohtu otsuse muutmata. UAB "Natalex" hagi PK Invest UAB vastu jäeti rahuldamata. Nimetatud kohtuotsus ei ole jõustunud, kuna UAB "Natalex" on esitanud kassatsioonikaebuse Riigikohtusse.
2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse Ringkonnakohtusse 197 000 Leedu liti (ligikaudu 57 000 eurot) suuruse hagi, millele lisandub 8,06%-line intressinõue Saltiniu Namais teostatud tööde eest. Grupi ettevõtja PK INVEST UAB ei nõustunud esitatud hagiga, kuna tehtud tööd olid teostatud ebasobivalt ning ilmnenud puudused olid mõlema osapoole poolt kirjalikult fikseeritud. Hagi arutati Vilniuse Ringkonnakohtus. Nii töövõtja kui PK INVEST UAB poolt esitatud

vastuhagi on olnud menetluses osaliselt. PK INVEST UAB on esitanud hagi selle vastu, et kohtus keeldus alandamast teostatud tööde hinda, mis olid teostatud osaliselt ning puuduste.

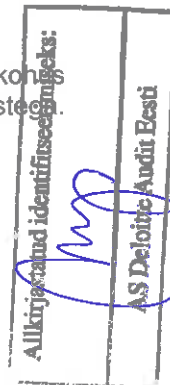
Edasikaebamise protsess on pooleli.

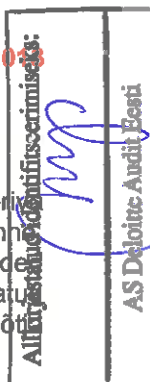
Pro Kapital Germany tütarüks

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 31.12.2012
Käimasolevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31. detsember 2012 ei olnud Pro Kapital Germany tütarüks ettevõtetel pooleli ühtegi kohtuvaidlust.

Seisuga 31. detsember 2013 ei olnud Pro Kapital Germany tütarüks ettevõtetel pooleli ühtegi kohtuvaidlust.





Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta

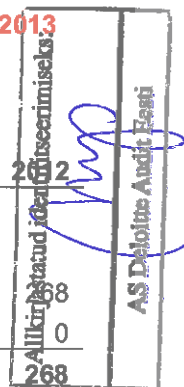
Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideerimise (Emaettevõtja) konsolideerimata põhjaruannete kohta (finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütarettevõtjad, mida kajastatakse Emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2013	31.12.2012
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	506	58
Lühiajalised nõuded	7 584	5 364
Käibevara kokku	8 090	5 422
Põhivara		
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 196	28 196
Pikaajalised nõuded Grupi ettevõtjatele	63 717	61 862
Materiaalne põhivara	0	1
Immateriaalne põhivara	5	7
Põhivara kokku	91 918	90 066
VARAD KOKKU	100 008	95 488
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised võlakohustused	5 035	3 261
Lühiajalised võlad	18 392	13 268
Maksuvõlad	40	3
Lühiajalised eraldised	0	1 409
Lühiajalised kohustused kokku	23 467	17 941
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	7 877	8 011
Pikaajalised võlad Grupi ettevõtjatelt	105 394	105 460
Pikaajalised eraldised	9	0
Pikaajalised kohustused	113 280	113 471
Kohustused kokku	136 747	131 412
Omakapital		
Aktsiakapital	10 821	10 637
Ülekurss	1 474	0
Kohustuslik reservkapital	1 064	0
Jaotamata kasum (kahjum)	-50 098	-46 561
Omakapital kokku	-36 739	-35 924
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	100 008	95 488

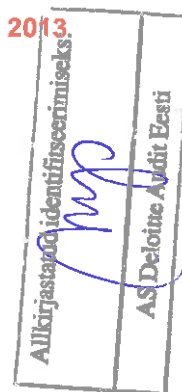
Kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2013	2012
Äritulu		
Müügitulu	552	268
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-207	0
Brutokasum	345	268
Turustuskulud	-52	-218
Üldhalduskulud	-1 411	-2 428
Muud äritulud	9	0
Muud ärikulud	-34	-725
Ärikahjum	-1 143	-3 103
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	3 371	0
Intressikulud	-6 332	-6 292
Muud finantstulud ja -kulud	-30	2 918
Aruandeperioodi puhaskahjum	-4 134	-6 477



Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2013	2012
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-4 134	- 6 477
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	2	1
Materiaalse põhivara müük ja mahakandmine	1	0
Intressitulud ja -kulud (neto)	2 961	3 374
Mitterahalised tehingud	-2 172	0
Nõuete ja ettemaksete muutus	-2 220	52
Muude nõuete muutus	-1 775	0
Investeeringute muutus	0	-49
Kohustuste ja ettemaksete muutus	5 276	1 006
Põhitegevuse rahavood kokku	-2 061	-2 093
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Materiaalse põhivara soetus	0	-1
Immateriaalse põhivara soetus	0	-8
Antud laenude tagasimaksed	0	7 187
Saadud intressid	0	489
Investeeringustegevuse rahavood kokku	0	7 667
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiakapitali suurendamine	184	0
Ülekursi suurendamine	1 474	0
Võlakirjad	1 640	0
Saadud laenud	0	630
Saadud laenude tagasimaksed	0	-5 520
Makstud intressid	-789	-1 045
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	2 509	-5 935
Rahavood kokku	448	-361
Raha aruandeperioodi alguses	58	419
Raha aruandeperioodi lõpus	506	58



Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aksia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	Aruande perioodi kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31. detsember 2011	10 637	0	0	-31 200	-8 884	-29 447
Kasumi kandmine eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	0	0	0	-8 884	8 884	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 477	-6 477
Saldo 31. detsember 2012	10 637	0	0	-40 084	-6 477	-35 924
Tütarettevõtjate aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	X -28 196
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	X 129 767
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31. detsember 2012	X	X	X	X	X	X 65 647
Aksiakapitali suurendamine, 15.05.2013	184	1 474	X	X	X	X 1 658
Reservkapitali moodustamine	0	0	1 064	-1 064	0	0
Kahjumi kandmine eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	0	0	0	-6 477	6 477	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-4 134	-4 134
Saldo 31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	-45 964	-4 134	-36 739
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	X -28 196
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	X 128 192
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31. detsember 2013	X	X	X	X	X	X 63 257

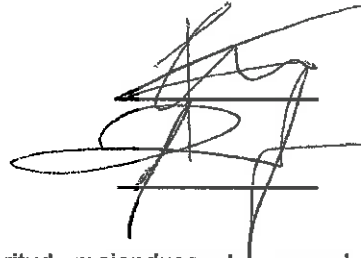
Kontrollitud ja kinnitatud
auditi tulemusteks

Deloitte Audit Eesti

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2013. aasta majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2013. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kahjumi katmise ettepaneku.

Paolo Michelozzi Juhatuse liige



10. aprill 2014

Allan Remmelkoor Juhatuse liige

10 aprill. 2014

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

Emanuele Bozzone

Nõukogu esimees

10. aprill 2014

Pertti Huuskonen

Nõukogu liige

10. aprill 2014

Petri Olkinuora

Nõukogu liige

10. aprill 2014

Ernesto Achilles Preatoni

Nõukogu liige

10. aprill 2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 37 kuni 93 esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2013, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud koondkasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Kontserni emaettevõtte juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

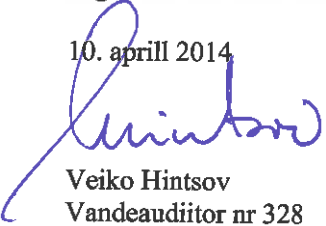
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Pro Kapital Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

10. aprill 2014


Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK pllratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juriidiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detailset kirjeldust vaata www.deloitte.ee.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

Kahjumi katmise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku katta 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta kahjum 2 600 tuhat eurot jaotamata kasumi arvelt.