

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI VAHEARUANNE 01.01. – 31.03.2013
(AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI VAHEARUANNE 01.01. – 31.03.2013 (AUDITEERIMATA)

Sisukord

Tegevusaruanne

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 31.03.2013 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	4
AS-i Pro Kapital Grupp struktuur	5
Arendusprojektide ülevaade	6
Segmentid ja muud tulemusnäitajad	7
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	8
Aktsiad ja aktsionärid	9
Õigusküsimused	10
Töötajad	11
Riskid	11
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	11
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	12
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	14
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	15
Konsolideeritud omakapitali liikumiste aruanne	16

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande lisad

Lisa 1. Lisainfo	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	18
Lisa 3. Segmentide ülevaade	19
Lisa 4. Materiaalne põhivara	20
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 6. Laenud	22
Lisa 7. Käive	24
Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	24
Lisa 9. Halduskulud	25
Lisa 10. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 11. Kasum aktsia kohta	26
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	28
Lisa 13. Kohtuvaidlused	29

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	32
---	----

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, kes tegeleb kaasaegsete suuremahuliste äri- ja elamukinnisvara projektide arendamise, haldamise ja müügiga Eesti, Läti ja Leedu pealinnades.

Lisaks omab ja haldab Ettevõtte kolme hotelli asukohtadega Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis Saksamaal.

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõtte viinud ellu 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 180 000 ruutmeetrit.

Pro Kapital järgib projektide finantseerimisel konservatiivsuse põhimõtet - omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõtte planeerida võimalikult kasumlikku müüki.

Pro Kapitali kinnisvaraportfelli investeringute hetkeseisu hinnanguline väärtus on ligikaudu 180,03 miljonit eurot, millest 64% moodustab elamuarendus, 24% äripinnad ja 12% hotellid. (Newsec, juuli 2012)

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 31.03.2013 ning aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive oli 3,0 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 57%.
- Kasum/kahjum põhitegevusest suurenes 684 t. EUR võrra (-211%) ning oli 1,0 mln EUR
- Puhaskasum/-kahjum vähenes 275 t. EUR võrra (-43%), võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2013 1 kvartal: -911 t. EUR, 2012 1 kvartal: -636 t. EUR)
- Rahavood põhitegevusest olid kokku -669 t. EUR (2012. 1 kv. -1 244 t. EUR).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,22 eurot (31.12.2012: 1,24 eurot).
- Sõlmiti kokkulepped Peterburi tee kaubanduskeskuse meelelahutuskompleksi kino- ja meelelahutuskeskuse operaatoritega.
- 18.03.2013 saavutati kokkulepe Hollandi ettevõttega Aprisco B.V. kohtuvaidluste lõpetamiseks (vt. Lisa 13 „Kohtuvaidlused“)
- Sari Aitokallio lahkus alates 31.03.2013 AS Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt omal soovil, põhjusena ajanappus osalemaks nõukogu töös ning võimalik huvide konflikt tulevikus.
- 5. aprillil 2013.a. toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega otsustati tingimuslikult suurendada AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali kuni 1 400 000 uue aktsia väljalaskmise teel. AS Pro Kapital Grupp uute aktsiate märkimine toimus 26. aprillist 2013 kuni 10. maini 2013, mille jooksul märgiti kokku 921 153 aktsiat brutoväärtuses 1 658 075,40 eurot.

Põhilised finantsnäitajad

	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal
Käive (tuhat eurot)	3 016	7 108
Ärikasum (tuhat eurot)	314	1 369
Ärikasum (%)	10,4%	19,3%
Kasum/kahjum põhitegevusest (tuhat eurot)	-1 008	-324
Kasum/kahjum põhitegevusest (%)	-33,4%	-4,6%
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	-911	-636
Puhaskasum/-kahjum (%)	-30,2%	-8,9%
	31.03.2013	31.12.2012
Varad kokku (tuhat eurot)	99 598	100 262
Kohustused kokku (tuhat eurot)	34 393	34 135
Omakapital kokku (tuhat eurot)	65 205	66 127
Võla/omakapitali suhe	0,53	0,52
Varade tootlus (%)	-0,91%	-0,60%
Omakapitali tootlus (%)	-1,39%	-1,68%
Kasum/kahjum aktsia kohta, EUR	-0,02	-0,01
Aktsia puhasväärtus, EUR	1,22	1,24

Ettevõtte juhi ülevaade

2013. aasta esimeses kvartalis jätkas Pro Kapital ettevalmistusi seoses järgnevateks aastateks plaanitud kinnisvaraarendustega. Tööd jätkusid kolme uue arendusprojekti, Peterburi mnt kaubanduskeskuse Tallinnas, Tondi kvartali projekti uue etapi esimese osa ja Riia elamukompleksi tehniliste projektidega ning ettevalmistustega Tallinna Kalasadama ning Riia Kliversala elamupiirkondade detailplaneeringute kehtestamiseks. Kaubanduskeskuse projekti raames allkirjastasime muude üürilepingute seas kokkulepped keskuse meelelahutuskompleksi kino- ja meelelahutuskeskuse operaatoritega ning jätkus töö trammiliini nr. 4 pikendamiseks kaubanduskeskuseni.

Aruandeperioodi järgselt viis ettevõtte läbi uute aktsiate emissiooni, mille käigus märgiti investorite poolt 921 153 aktsiat hinnaga 1,8 EUR aktsia kohta. Lisakapitali kavatsime kasutada ettevõtte finantspositsiooni tugevdamiseks ja arendusprojektide käivitamiseks vajalike ettevalmistuste lõpuleviimiseks.

Aruandeperioodi lõpul oli ettevõtte puhastulu 3,0 mln eurot ehk 2013. aasta esimese kvartaliga võrreldes 57% väiksem. Puhaskahjum oli 0,9 mln eurot ja oli põhjustatud peamiselt madalast müügitulust ja müügiks olevate varade vähesusest.

Aruandeperioodil suurendas Ettevõtte oma lühiajalisi laene 2,43 mln EUR võrra, parandades sellega oma käibekapitali positsiooni. Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele perioodi lõpus oli 13,6 mln EUR.

31. märtsil 2013 oli ettevõttel 11,272 mln euro väärtuses vahetusvõlakirju ehk sama palju kui aruandeperioodi alguses.

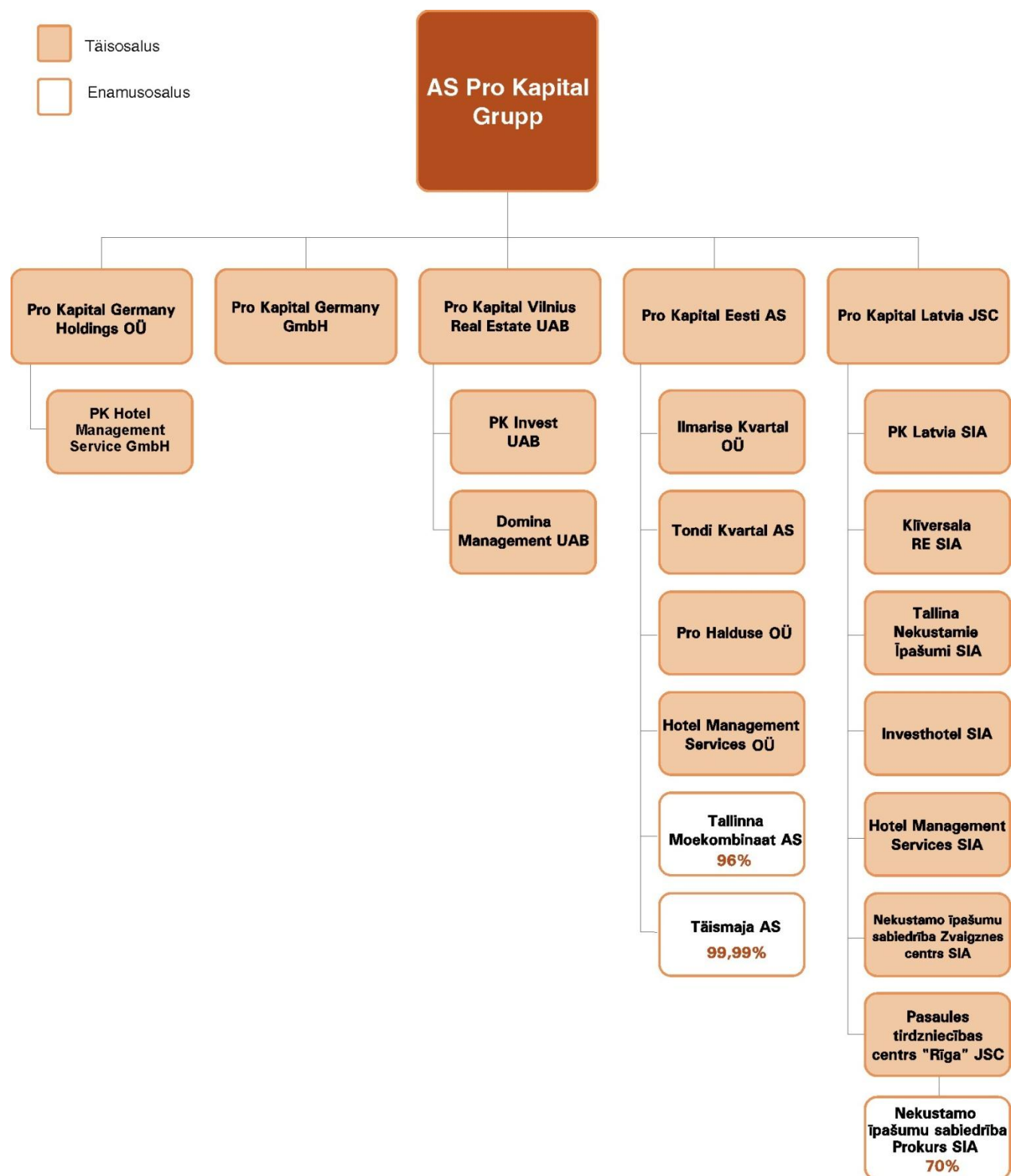
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 128, kellest 75 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
Pro Kapital Grupp AS

22. mai 2013

Pro Kapital Grupi struktuur

31.03.2013 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Kaubandus-Pinnad	Tallinn	96%	Rendipind 55 000 m ²	Kinnisvara-investeeringud
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Kogu rendipind 22 880 m ²	Kinnisvara-investeeringud
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 83 462 m ² Elamupind 71 280 m ² Äripind 12 182 m ²	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 33 013 m ² Elamupind 27 600 m ² Äripind 5413 m ²	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 18 845 m ² Elamupind 17 650 m ² Äripind 1195 m ²	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 49 920 m ² Elamupind 31 600 m ² Äripind 7920 m ² Hotell 10 400 m ²	Varud
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 17 949 m ² Elamupind 11 277 m ² Äripind 6672 m ²	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi- pind 22 086 m ² Elamupind 20 343 m ² Äripind 2713 m ²	Varud

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus
Ülemiste 5
Tondi kvartal
Kalaranna
Tallinase kvartal
Kliversala
Zvaigznese kvartal
Šaltinių Namai

Ehitusluba väljastatud
Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud
Teise etapi ehitusluba väljastatud
Detailplaneering koostööstamise-
Projektteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas
Detailplaneering koostööstamise-
Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud.
Esimene etapp lõpetatud ja müügis, v.a kaks täiendavat hoonet, millele
taotletakse ehitusluba. Teise etapi projekteerimistööd ehitusloa
taotlemiseks käimas.

Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa.

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotellid ja muu. Kinnisvara müük hõlmab korterite arendust ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis Baltimaade pealinnades. Äripindade rent hõlmab kaubandus- ja kontoripindade arendamist ja rentimist Baltimaade pealinnades. Hotellide tegevus hõlmab majutustegevust ja selle toetatavaid teenuseid. Muud tegevused hõlmavad halduse, konsultatsiooni- ja muid teenuseid.

Tulu struktuur, t. EUR, 01.01 – 31.03.2013

	EST 2013 1 kv.	EST 2012 1 kv.	LV 2013 1 kv.	LV 2012 1 kv.	LT 2013 1 kv.	LT 2012 1 kv.	GER 2013 1 kv.	GER 2012 1 kv.	TOTAL 2013 1 kv.	TOTAL 2012 1 kv.
Kinnisvara	745	250	0	105	352	4 823	-	-	1 097	5 178
Rent	25	23	235	206	22	19	-	-	282	248
Hotellid	225	266	304	336	-	-	612	659	1 141	1 261
Muu	451	322	22	21	23	13	-	65	496	421
KOKKU	1 446	861	561	668	397	4 855	612	724	3 016	7 108

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kaubandus- ja kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide haldusega.

Eesti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 36%, võrreldes 12,1%ga eelmise aasta esimeses kvartalis, kasv tulenes eelkõige suurenenud kinnisvara müügist.

Aruandeperioodil müüs ettevõtte kokku 8 korterit, 7 parkimiskohta ning sõlmis mitmeid uusi üürilepinguid. Perioodi lõpul oli ettevõttel Tallinnas müügis 12 korterit ja kontoripinda ning 56 parkimiskohta.

PK Ilmarine Hotel Tallinn täituvus esimeses kvartalis vähenes 6% võrra võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga.

Lätis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate hotellide haldusega.

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 18,6% võrreldes 9,4%ga aasta varem.

Aruandeperioodil jätkas ettevõtte Lätis kontoripindade rendilepingute sõlmimist. Perioodi lõpul oli Lätis müügis 1 korter. PK Riga Hotel ärikasumi marginaal on tõusnud 19% võrra võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 13,2% võrreldes 68,3%ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks oli üks suur müügitehing 2012. aasta algul, kui ettevõtte müüs korraga 27 korterit ja 13 parkimisplatsi.

Aruandlusperioodil müüs ettevõtte Leedus 2 korterit ning 2 parkimiskohta. Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 47 korterit ning 101 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 20,3% võrreldes 10,2%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus esimeses kvartalis oli 5% madalam kui 2012 aasta samal perioodil.

Muud tulemusnäitajad 01.01.-31.03.2013

	Eesti 2013 1 kv.	Eesti 2012 1 kv.	Läti 2013 1 kv.	Läti 2012 1 kv.	Leedu 2013 1 kv.	Leedu 2012 1 kv.	Sks 2013 1 kv.	Sks 2012 1 kv.	KOKKU 2013 1 kv.	KOKKU 2012 1 kv.
Müüdnud m ²	686	117	-	60	162	2 263	-	-	848	2 440
Keskmine hind/m ² (eurot)	1 086	1 363	-	1 583	2 173	2 142	-	-	1 294	2 122
Hallatavaid m ²	52 102	52 241	15 013	15 013	10 236	10 172	-	-	77 351	77 426
Hotellide täituvus (%)	47,2	53,9	64,0	72,1	-	-	37,5	42,3	46,5	52,1

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsest rahastamispoliitikast ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest taotleb oma projektides omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, et vältida intressi- ja laenuitingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate äri võimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajaline võlatase mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandlusperioodil laenas Pro Kapital 2,43 mln EUR lühiajalise laenuna käibekapitali positsiooni kindlustamiseks.

31. märtsi 2013 seisuga oli pangalaenude kogusumma 13,6 mln EUR.

31 märtsi 2013 seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11 272 t. EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 3 261 t. EUR, pikaajaline osa 8 011 t. EUR).

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga tagasimaksekohustusega 1 kuni 3 aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on ujuv sõltudes müügimahtudest.

.

Aktsiad ja aktsionärid

31.03.2013 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 53 185 422 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 637 084.40 eurot.

Aruandeperioodil toimus üks aktsionäride erakorraline üldkoosolek 6. veebruaril 2013.a.

Koosoleku kokkukutsumise põhjuseks oli Ühingu põhikirja muutmise otsustamine, mille kohaselt anti nõukogule õigus suurendada ÜHINGU aktsiakapitali, ja Ühingu vahetusvõlakirjade tingimuste muutmise otsustamine. Ühingu juhatus tegi ettepaneku kokku kutsuda aktsionäride erakorraline üldkoosolek. Aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas muuta põhikirja ja muuta vahetusvõlakirjade tingimusi.

Peale aruandeperioodi lõppu on toimunud üks aktsionäride erakorraline üldkoosolek 5. aprillil 2013.a.

Koosoleku kokkukutsumise põhjuseks oli Ühingu aktsiakapitali suurendamise otsustamine ja nõukogu liikme tagasiastumise teadmiseks võtmine. Ühingu juhatus tegi ettepaneku kokku kutsuda aktsionäride erakorraline üldkoosolek. Aktsionäride koosolek otsustas suurendada Ühingu aktsiakapitali tingimuslikult ja emiteerida uued aktsiad ning võttis teadmiseks nõukogu liikme tagasiastumise.

31. märtsi 2013 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 60 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, kes esindavad erinevaid suuri ja väikseid mitteresidentidest investoreid.

31.03.2013 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel.

		Aktsiaid	Osalus (%)
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	11 823 668	22,23
2	Svalbork Invest OÜ	6 840 738	12,86
3	Eurofiduciaria S.R.L.	6 799 265	12,78
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,51
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 362 835	8,20
6	Anndare Ltd.	3 362 448	6,32
7	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	2 987 801	5,62

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31.03.2013 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	0	0,00	0
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Sari Aitokallio	Nõukogu liige	0	0,00	0
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0
Giuseppe Prevosti	Nõukogu liige	4 447 597*	8,36	0
Renato Lorenzo Bullani	Nõukogu liige	133 000	0,25	0

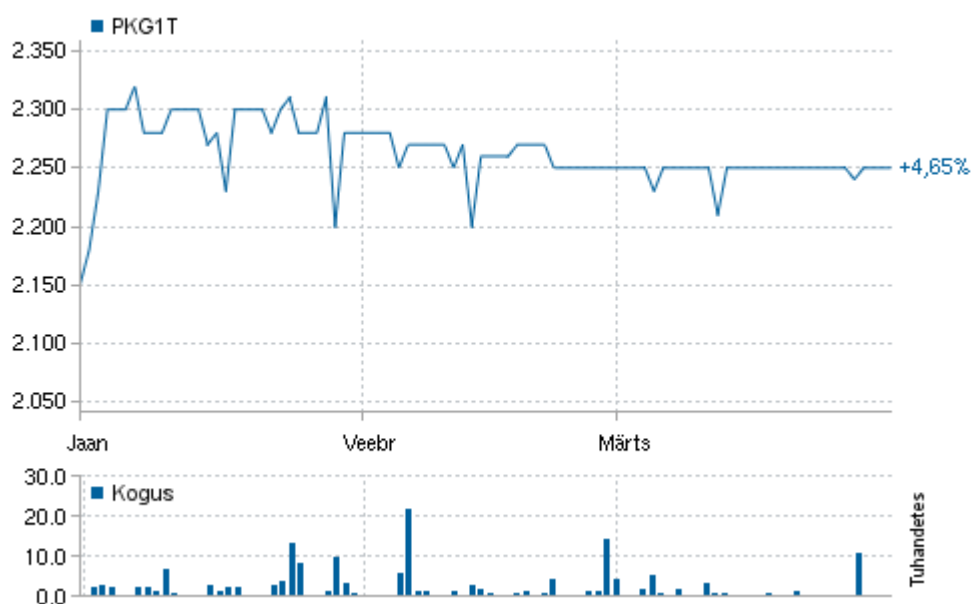
* Osalus otse ja (a) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG esindajakonto, (b) Zunis S.A. ning (c) abikaasa Donatella Grigioni kaudu.

Kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta vähenes 2013. aasta esimeses kvartalis 0,01 euro võrra –0,03 euron. Eelmise aasta kahjum aktsia kohta samal perioodil oli 0,01 eurot aktsia kohta.

23. novembril 2012 alustas ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimikirjas. Aruandlusperioodil kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 2,09–2,35 eurot ning 31.03.2013 kauplemspäeva sulgemishind oli 2,25 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 219 t. aktsiaga, mille käive ulatus 0,49 miljoni euron.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 01.01. – 31.03.2013



Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga on AS-i Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtetel kokku 3 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul leidsid lahenduse 3 kohtuvaidlust ja algatati 1 kohtuvaidlus.

Tähelepanuväärseim sündmus aruandeperioodi kestel oli lahenduseni jõudmine kahes kohtuvaidluses Hollandi ühingu Aprisco B.V. Nimetatud kohtuvaidlus oli grupi kohtumenetlustest märkimisväärsim. Kohtuvaidlused leidsid lahenduse 13.03.2013 AS Pro Kapital Grupp ja Aprisco B.V. vahel sõlmitud kokkuleppega.

Kokkuleppe sõlmimise tingimused olid leppe allkirjastamine mõlema poole poolt ning lõppsumma 1 000 000 eurot täielik tasumine Pro Kapitali poolt. Kokkuleppe allkirjastati ja AS Pro Kapital Grupp tasus kokkulepitud lõppsumma 1 000 000 eurot. Summa on lõplik ja pooltel ei ole üksteise suhtes mistahes lisanõudeid (sh kohtukulude nõudeid). Kokkuleppe sõlmimisel leppisid pooled kokku lõpetada kõik antud vaidlusega seotud kohtuvaidlused. Kokkuleppe sõlmimisel on 409 000 euro suurune positiivne mõju AS Pro Kapital Grupp 2013. aasta I kvartali kasumiaruandele, kuna ettevõtte oli 30.06.2012 seisuga moodustanud kohtuvaidlusega seotult 1 409 000 euro suuruse eraldise. Apriscole tasuti üksnes 1 000 000 eurot.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuande lisast nr. 13.

Töötajad

2012. aasta kolmanda kvartali lõpul oli ettevõttes tööl 128 inimest (2011. aasta kolmanda kvartali lõpul 133). Neist 75 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (2011. aasta kolmanda kvartali lõpul 81).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski ja likviidsusriski. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital Grupp on keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, et suurendada oma kapitali turuvõimalusi loomulikul teel ära kasutades ja tururiski maandades.

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

Varariskid on kaetud tõhusate kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

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

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees Ettevõtte juht	22. mai 2013
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige Tegevjuht	22. mai 2013

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.03.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha			
ekvivalendid		1 170	707
Lühiajalised nõuded		2 918	3 198
Varud		47 464	48 191
Käibevara kokku		51 615	52 096
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		166	164
Edasilükkunud			
tulumaksu vara		464	464
Materiaalne põhivara	4	20 978	21 161
Kinnisvarainvesteeringud	5	26 089	26 089
Immateriaalne vara		286	288
Põhivara kokku		47 983	48 166
VARAD KOKKU		99 598	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.03.2013	31.12.2012
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	13 430	11 692
Ostjate ettemaksed		649	652
Lühiajalised võlgnevused		1 685	1 926
Maksukohustused		249	102
Lühiajalised eraldised		707	2 035
Lühiajalised kohustused kokku		16 720	16 407
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	15 641	15 706
Muud pikaajalised kohustused		49	33
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 851	1 858
Pikaajalised eraldised		132	131
Pikaajalised kohustused kokku		17 673	17 728
KOHUSTUSED KOKKU		34 393	34 135
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 637	10 637
Ümberhindlusreserv		11 330	11 330
Kursivahed		-1 058	-1 064
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
Jaotamata kasum		43 672	49 624
Kasum (kahjum)		-914	-5 952
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		63 667	64 575
Mittekontrolliv osalus		1 538	1 552
OMAKAPITAL KOKKU		65 205	66 127
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		99 598	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Põhitegevustulu			
Tulu	3,7	3 016	7 108
Müüdud toodete ja teenuste kulu	8	-2 702	-5 739
Kogukasum		314	1 369
Turunduskulu		-72	-108
Halduskulu	9	-1 219	-1 281
Muud tulud		81	60
Muud kulud		-112	-364
Ärikasum (-kahjum)		-1 008	-324
Finantstulu	10	427	49
Finantskulu	10	-343	-389
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		-924	-664
Tulumaks	3	-13	-28
Puhaskasum (-kahjum)		-911	-636
Puhaskasum (-kahjum): emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-908	-636
mittekontrolliv osalus	3	-3	0
Kasum/kahjum kurssivahest		-6	0
Muu koondkasum (-kahjum) netosummana pärast tulumaksu		-917	-636
Koondkasum (-kahjum): emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-914	-636
mittekontrolliv osalus		-3	
Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,02	-0,01
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,02	-0,01

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhat eurot</i>	<i>Lisa</i>	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Rahajäägi muutus põhitegevusest			
Puhaskahjum		-911	-636
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	3	194	169
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	43	50
Finantstulud ja –kulud, neto		331	356
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		6	0
Muud mitterahalised tehingud)		139	-3 232
Muutused:			
lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes varudes		-217	-1 688
Kohustustes ja ettemaksetes provisjonides		727	3 337
		-1 416	387
		1	13
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-669	-1 244
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	4	-8	-16
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		2	0
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist	5	-43	-50
Tütarettevõtjate omandamine		0	-9
Saadud intressid		7	0
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-42	-75
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest			
Võetud laenud		2 430	0
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed		-767	-5 812
Makstud intressid		-489	-799
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		1 174	6 611
Raha ja raha ekvivalentide muutus		463	-7 930
Algbilanss		707	8 637
Lõppbilanss		1 170	707

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali liikumiste vahearuanne

<i>Tuhat eurot</i>	Aktsia kapital nimivä ärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümberhin dlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum/kahj um	Emaettevõtt ele kuuluv omakapital kokku	Mittekontro lliv osalus	Omakapital kokku
1 jaanuar 2011	33 992	45 089	2 938	0	-1 157	24 382	105 244	34 660	139 904
Aktsiakapitali konverteerimine eurodesse	-2 081	0	0	0	0	2 081	0	0	0
Jagunemise käigus eraldatud netovarad	0	0	0	0	126	-74 867	-74 741	-5 011	-79 752
Aktsiakapitali vähenemine	-21 274	-45 089	-2 938	0	0	69 301	0	0	0
Tütarettevõtjate aktsiakapitali suurenemine	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt	0	0	0	0	0	607	607	- 56 279	-55 672
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	158	158
Perioodi puhaskasum	0	0	0	11 330	-99	28 120	39 351	28 065	67 416
31 detsember 2011	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	83	-5 869	-5 952	3	-5 949
31 detsember 2012	10 637	0	0	11 330	-1 064	43 672	64 575	1 552	66 127
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-11	-11
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	6	0	-908	-3	-911
31 märts 2013	10 637	0	0	11 330	-1 058	43 672	63 667	1 538	65 205

Lisa 1. Lisainfo

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

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 31.03.2013	Osalus 31.12.2012
Clearstream Banking Luxembourg S.A. kliendid	Luxembourg	22,23%	22,23%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,78%	12,84%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,51%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,20%	8,20%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,32%	6,27%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 31.03.2013 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka PKG) valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning kelle põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2012 aasta esimese kolme kuu võrdlusperioodi andmeid põhimaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamiselused

Koostamiselused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31 detsembril 2012 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31 detsembril 2012 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(T. EUR)	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Kokku
2013 1 kv.					
Käive	1 446	561	397	612	3 016
Muu põhitegevustulu	27	7	0	47	81
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-720	-158	-6	-124	-1 008
Finantstulu ja -kulu (neto)	146	-29	-32	-1	84
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-574	-187	-38	-125	-924
Tulumaks	0	11	2	0	13
Mittekontrolliv osalus	2	1	0	0	3
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-572	-175	-36	-125	-908
 31.03.2013					
Varad	51 151	26 037	14 250	8 153	99 591
Kohustused	21 350	6 368	5 378	1 290	34 386
Põhivara soetamine	2	6	0	0	8
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-33	-61	-7	-93	-194
 2012 1 kv.					
Käive	861	668	4 855	724	7 108
Muu põhitegevustulu	11	10	0	49	60
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 104	-234	1 102	-88	-324
Finantstulu ja -kulu (neto)	-183	-50	-74	-33	-340
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 287	-284	1 028	-121	-664
Tulumaks	0	0	28	0	28
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 287	-284	1 056	-121	-636
 31.12.2012					
Varad	51 085	25 926	14 427	8 824	100 262
Kohustused	21 621	5 772	5 526	1 216	34 135
Põhivara soetamine	54	12	3	4	73
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-161	-255	-29	-374	-819

Lisa 4. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati grupi maade ja ehitiste õiglast väärtust, kasutades selleks sõltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sõltumatu kinnisvarahindaja SIA Newsec Valuation LV diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE teostas 2013. aasta jaanuaris hindamise. Arvestades, et sõltumatu hindaja hinnang ei ületa märkimisväärselt (erinevus üle 3%) kinnisvara bilansilist väärtust, ei pea ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimist vajalikuks.

31 märtsi 2013 seisuga juhtkonna hinnangul pole toimunud olulisi muutusi, seega juhtkond kinnisvara bilansilise väärtuse täiendavaat

(Tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaal ne põhivara	Ette- maksed	Kokku
Bilansiline väärtus 01.01.2012	21 897	1 324	2 389	0	25 610
Omandatud:					
Soetatud	0	19	51	3	73
Müüdnud ja mahakantud:					
Müüdnud	0	-17	0	0	-17
Maha kantud	0	-43	-73	-3	-119
Muud muutused:					
Ümberkvalifitseeritud varudest/varudesse	0	0	45	0	45
Ümberkvalifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest/kinni svarainvesteeringutesse	0	-65	65	0	0
Bilansiline väärtus 31.12.2012	21 897	1 218	2 477	0	25 592
Omandatud:					
Soetatud	2	0	0	6	8
Müüdnud ja mahakantud:					
Müüdnud	0	0	-2	0	-2
Maha kantud	0	0	-1	0	-1
Bilansiline väärtus 31.03.2013	21 899	1 218	2 474	6	25 597

Akumuleeritud kulum

01.01.2012	828	776	2 143	3 747
-------------------	------------	------------	--------------	--------------

Omandatud:

Materiaalse põhivara kulum	620	150	41	811
-------------------------------	-----	-----	----	------------

Müüdnud ja
maha kantud:

Müüdnud		-12		-12
Maha kantud		-42	-73	-115

Muud muutused:

Ümberklassifitseeritud materiaalse põhivara klassis		-57	57	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	1 448	815	2 168	4 431
Omandatud :				
Materiaalse põhivara kulum	144	37	10	191
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud			-1	-1
Maha kantud			-2	-2
Akumuleeritud kulum 31.03.2012	1 592	852	2 175	4 619

LISA 5. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)	31.03.2013	31.12.2012
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 023
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	88	88
Kokku	26 089	26 111

(Tuhat eurot)	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	Kokku
Bilansiline väärtus 1.01.2012	26 023	88	26 111
Soetatud:			
Omandatud	1 025	0	1 025
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	-22	0	-22
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 025	0	-1 025
Bilansiline väärtus 31.12.2012	26 001	88	26 089
Soetatud:			
Omandatud	43	0	43
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	43	0	43
Bilansiline väärtus 31.03.2013	26 001	88	26 001

PKG juhtkond tugines 31. detsembril 2011 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnates sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisaruannetele. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastav hindamine lähtus peamiselt hiljutistest turutehingutest ja turuväärtuse põhimõttest. Mõningatel juhtudel kasutati grupi kinnisvara-investeeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

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

Õiglase väärtuse korrigeerimine 43 t. EUR ulatuses tuleneb kapitaliseeritud kulutustest, mis on järgnevalt maha kantud, et säilitada hindamiskäigus leitud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Kõnealustelt kinnisvarainvesteeringutelt saadav renditulu ja vastavad otsekulud olid järgmised.

(Tuhat eurot)	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Renditulu	0	1
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	39	10

Lisa 6. Laenud

(Tuhat eurot)	31.03.2013	31.12.2012
Lühiajalised laenukohustused	5 965	4 237
Pikaajalised laenukohustused	7 630	7 695
Pikaajalised laenukohustused, seotud osapooled	4 204	4 153
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Kokku	29 071	27 357

Kreeditor	31.03.2013	31.12.2012	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 704	1 731	EUR	2% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	214	605	EUR	2,5% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 959	565	EUR	1,95% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	4 214	4 284	EUR	3,0% + 3 k Euribor
“Swedbank” AB (Leedu)	4 497	4 736	EUR	2,4% + 6 k Euribor
Volksbank Bad Kreuznach	7	10	EUR	5,1%
Konverteeritav võlg – erinevad aktsionärid	11 272	11 272	EUR	7%
Kokku	29 071	27 357		

(Tuhat eurot)	31.03.2013	31.12.2013
Tähtaeg alla ühe aasta	13 430	13 500
Tähtaeg 2–5 aastat	15 641	13 857
Tähtaeg üle viie aasta	0	0
Kokku	29 071	27 357

Tagatise bilansiline väärtus

tuhat eurot

Saaja	Tagatis	31.03.2012	31.12.2012
Swedbank AS (Estonia)	Tondi str. 51, Tallinn	1 781	1 781
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue. 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 954	5 975
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue 21, 23, Tallinn	761	761
AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 845	5 929
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St.5, Riga	8 869	8 869
Swedbank AB (Lithuania)	Aguonu str.10, Vilnius	11 668	11 900
Kokku		34 878	35 215

Lisaks grupi laenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad.

- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tütarettevõtja Klīversala RE SIA võimalik kohustus summas 8 002 000 eurot (5 681 334 LVL) seoses sellega, et AS Swedbank (Läti) on väljastanud samas summas garantiikirja ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra”, millega tagatakse Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevad investeerimiskohustused (31. märts 2013).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 4 214 t. eurot (31. märts 2013).
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalikud nõuded Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.
- Garantiikiri ASile Swedbank (Eesti), millega tagatakse ASi Tondi Kvartal laenukohustused summas 6214 t. eurot (31. märts 2013).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustused summas 4 497 t. eurot (31. märts 2013).

Lisa 7. Käive

(Tuhat eurot)	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Kinnisvara müügist	1 097	5 178
Rent	282	248
Hotelliteenused	1 141	1 261
Muud teenused	496	421
Kokku	3 016	7 108

Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

(Tuhat eurot)	2013 1 kv .	2012 1 kv.
Müüdud kinnisvara	986	3 844
Renditeenused	233	217
Hotelliteenused	1 100	996
Muude teenused	383	682
Kokku	2 702	5 739

(Tuhat eurot)	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Personalikulud	275	337
Materiaalse põhivara kulum	164	258
Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus	0	1
Mahakantud varud	0	2
Halduskulud	125	158
Muu	2 138	4 983
Kokku	2 702	5 739

Lisa 9. Halduskulud

Halduskulud (Tuhat eurot)	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Personalikulud	706	474
Materiaalse põhivara kulum	27	26
Immateriaalse põhivara kulum	3	2
Muu	483	779
Kokku	1 219	1 281

Lisa 10. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud (Tuhat eurot)	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Intressitulu	7	30
Kasum valuutakursi muutustest	3	2
Muud finantstulud	417	17
Kokku	427	49

Muudes finantstuludes 2013 aasta esimesel kvartalil on kajastatud 409 t. EUR tulu, mis on tekkinud seoses Aprisco B.V.ga märtsil 2013 saavutatud kohtuvälisest kokkuleppest, mille tagajärjel Aprisco B.V.le maksti ühekordse 1,0 mln EUR tasu ja tühistati summale 1,409 mln EUR tehtud kohtuvaidluste provisjon.

Finantskulud (Tuhat eurot)	2013 1 kv.	2012 1 kv.
Intressikulud	338	386
Kahjum valuutakursi muutustest	2	3
Muu	4	0
Kokku	343	389

Lisa 11. Kasum aktsia kohta

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

Aktsiaid keskmiselt:

Perioodil 1.01.2013–31.03.2013 $(53\,185\,422 \times 9/9) = 53\,185\,422$

Perioodil 1.01.2013–31.03.2013 $(53\,185\,422 \times 9/9) = 53\,185\,422$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

1.01.–31.03.2013 $(908 \text{ t. EUR}) / 53\,185\,422 = (0,02)$

1.01. 31.03.2012 $(636 \text{ t. EUR}) / 53\,185\,422 = (0,01)$

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendavat mõju 2012. ja 2011. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Aktsionäride kooolekud

Aktsionäride koosolek 06.02.2013

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi Ühing) aktsionäride erakorraline koosolek toimus 6. veebruaril 2013.a. algusega kell 11.00. Koosoleku registreerimisnimekirja kohaselt osales koosolekul 14 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud kokku 36 674 543 häält, mis moodustas kokku 68,96 % aktsiatega määratud häältest.

Koosoleku kokkukutsumise põhjuseks oli Ühingu põhikirja muutmise otsustamine, mille kohaselt anti nõukogule õigus suurendada ÜHINGU aktsiakapitali, ja Ühingu vahetusvõlakirjade tingimuste muutmise otsustamine. Ühingu juhatus tegi ettepaneku kokku kutsuda aktsionäride erakorraline üldkoosolek.

Aktsionäride koosolek otsustas muuta põhikirja. Põhikirja punkt 5.8 muudeti ja kehtestati alljärgnevas sõnastuses:

„Nõukogu võib kolme aasta jooksul alates käesoleva põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest suurendada ÜHINGU aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 5 318 542,20 euro (viie miljoni kolmesaja kaheksateistkümne tuhande viiesaja neljakümne kahe euro ja kahekümne eurosendi) võrra. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja käesolevale põhikirjale.“

Aktsionäride koosolek otsustas muuta Ühingu vahetusvõlakirjade tingimusi. 13.04.2009.a aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsust muudeti järgnevalt:

Muuta 13.04.2009.a toimunud aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsusega kehtestatud vahetusvõlakirjade tingimuste punkti 4.3, kehtestades nimetatud punkt alljärgnevas sõnastuses:

„4.3. Võlakiri kehtib kuni kustutuspäevani (edaspidi kustutuspäev), milleks on:

4.3.1. üks alljärgnevatest päevadest:

4.3.1.1. päev, mis saabub 4 (neli) aastat pärast vastava võlakirja registris registreerimist, kusjuures käesolevas punktis nimetatud päev on kustutuspäev iga võlakirja suhtes, mille omanik (st isik, kes on selle võlakirja omanik käesolevas punktis nimetatud kustutuspäeval kell 10.00) ei ole andnud ettevõttele nõustumust selleks, et vastav võlakiri kehtiks kuni punktis 4.3.1.2 viidatud kustutuspäevani; või

4.3.1.2. ettevõtte võib teha võlakirjaomanikule, kes ei ole vahetanud võlakirja ettevõtte aktsia vastu, ettepaneku pikendada võlakirja kehtivuse tähtaega kuni 2 (kahe) aasta võrra punkti 4.3.1.1 alusel arvatavast kustutuspäevast. Võlakirja, mille võlakirjaomanik esitab ettevõttele kirjaliku nõustumuse võlakirja kehtivuse tähtaja pikendamiseks, kustutuspäevaks loetakse ettevõtte poolt võlakirjaomanikule saadetud teates märgitud uus kustutuspäev; või

4.3.2. käesolevate tingimuste punktis 7. viidatud vahetuspäev, kui võlakiri vahetatakse ettevõtte aktsia vastu.“

Aksionäride erakorralise koosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Aksionäride koosolek 05.04.2013

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi Ühing) aksionäride erakorraline koosolek toimus 5. aprillil 2013.a. algusega kell 11.00. Koosoleku registreerimisnimekirja kohaselt osales koosolekul 11 aksionäri, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud kokku 32 310 280 häält, mis moodustas kokku 60,75% aktsiatega määratud häälest.

Koosoleku kokkukutsumise põhjuseks oli Ühingu aktsiakapitali suurendamise otsustamine ja nõukogu liikme tagasiastumise teadmiseks võtmine. Ühingu juhatus tegi ettepaneku kokku kutsuda aksionäride erakorraline üldkoosolek.

Aksionäride koosolek otsustas suurendada Ühingu aktsiakapitali tingimuslikult ja emiteerida uued aktsiad järgnevatel tingimustel:

Suurendada tingimuslikult ÜHINGU aktsiakapitali kooskõlas äriseadustiku §-ga 351² alljärgnevalt:

(a) seoses ÜHINGU aktsiate kavandatava pakkumisega suurendada ÜHINGU aktsiakapitali tingimuslikult 280 000 euro võrra. ÜHINGU juhatusel on õigus lasta välja kuni 1 400 000 uut ÜHINGU lihtaktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot;

(b) aktsiakapitali tingimuslikus suurendamises osalemiseks on õigustatud iga isik (edaspidi „Investor“) järgmistel tingimustel:

(1) uute aktsiate pakkumine ÜHINGU poolt Investorile või nende märkimine Investori poolt ei too ÜHINGULE kaasa üheski riigis prospekti registreerimise kohustust ega muud sarnast kohustust, mida ÜHING ei ole täitnud;

(2) Investor peab märkima vähemalt 55 556 uut aktsiat;

(3) uute aktsiate märkimisega Investori poolt ei kaasne ühegi õigusakti rikkumist Investori poolt;

(c) ÜHINGU iga uue aktsia väljalaskehind on 1,80 eurot, sh ülekursi suurus on 1,60 eurot;

(d) uute aktsiate eest tasutakse rahaliste sisse maksetega;

(e) välistatakse ÜHINGU olemasolevate aksionäride eesõigus uute aktsiate märkimiseks kooskõlas äriseadustiku §-ga 345 lg 1;

(f) ÜHINGU uute aktsiate märkimisõigust saab kasutada 10 tööpäeva jooksul alates märkimise algusest teatamisest ÜHINGU juhatuse poolt.

(g) ÜHINGU uued aktsiad annavad aksionäridele õiguse saada alates 1. jaanuaril 2013. a otsustatud ja makstavaid dividende;

(h) käesoleva otsuse vastuvõtmise ajal on ÜHINGU aktsiakapitali suurus 10 637 084.40 eurot ja tingimuslik suurus on 19 442 236 eurot. Käesoleva otsuse vastuvõtmise hetkel on äriregistrisse kantud aktsiakapitali tingimusliku suurendamise otsuse alusel võimalik ÜHINGUL lasta välja 4,025,758 uut aktsiat seoses sama arvu ÜHINGU vahetusvõlakirjade vahetamisega ja sellega suurendada ÜHINGU aktsiakapitali 805,151.6 euro võrra. Sellest lähtuvalt muudetakse aktsiakapitali tingimuslikku suurust selliselt, et aktsiakapitali tingimuslik suurus on 11 722 236 eurot;

(i) aktsiate märkimiseks peab Investoril olema avatud väärtpaberikonto Eesti väärtpaberite keskregistris ja/või kokkulepped Eesti väärtpaberite keskregistris oleva esindajakonto kasutamiseks ja Investoril tuleb esitada märkimiskorraldus vastava väärtpaberikonto halduri kaudu. Täpsed instruksioonid uute aktsiate märkimiseks avaldab ÜHINGU juhatus enne märkimisperioodi algust.

(j) Uute aktsiate liigmärkimise korral on ÜHINGU nõukogul õigus:

(1) vastavalt oma diskretsioonile otsustada uute aktsiate jaotuse neid märkinud Investorite vahel;

(2) tühistada liigmärgitud uued aktsiad;

(k) Kui uute aktsiate märkimiseks ettenähtud tähtaja jooksul ei märgita kõiki uusi aktsiaid, on ÜHINGU juhatusel 15 päeva jooksul alates märkimiseks ettenähtud tähtaja lõpust õigus:

- (1) pikendada uute aktsiate märkimise tähtaega maksimaalselt kuni 10 tööpäeva võrra;
- (2) tühistada aktsiad, mida uute aktsiate märkimiseks ettenähtud tähtaja jooksul ei märgitud.

Aktsionäride koosolek võttis teadmiseks Ühingu nõukogu liikme Sari Aitokallio tagasiastumise.

ÜHINGU nõukogu liige Sari Aitokallio teatas jaanuaris 2013 ettevõttele oma tagasiastumisest alates 31.03.2013. Sari Aitokallio selgituse kohaselt on tagasiastumise põhjuseks ajapuudus ja tulevane võimalik huvide konflikt. Nõukogu liige kinnitas, et hetkel huvide konflikti ei esine.

Äriseadustiku § 319 lg 7 kohaselt võib nõukogu liige nõukogust tagasi astuda sõltumata põhjusest, teatades sellest üldkoosolekule või enda määrajale.

Koosolek võttis nõukogu liikme Sari Aitokallio tagasiastumise teadmiseks.

Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

(Tuhat eurot)

2013 1 kv.

2012 1 kv.

Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted

Intressitulu	21	38
Väljastatud laenud	0	475
Garantiid	17 627	19 927
Intressikulu	314	197
Makstud intress	398	652
Aktsiate omandamine		
tütarettevõtjates	0	9

Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad

151 183

Nõuded seotud osapooltele

(Tuhat eurot)

31.03.2013

31.12.2012

Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted

Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	497	492
--	-----	-----

Kokku 497 492

Kohustused seotud osapoolte ees

(Tuhat eurot)

31.03.2013

31.12.2012

Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted

Kohustused seotud osapoolte ees	4 204	4 153
---------------------------------	-------	-------

Kokku 4 204 4 153

Osalused põhiemaettevõtjas	31.03.2013	31.12.2012
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	8,61%	8,61%

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

Laekumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse sularahas. Ei ole antud ega saadud ühtegi tagatist.

Mis puutub seotud osapoolte võlakohustustesse, siis ei ole vaatlusalusel perioodil ega ka varasematel perioodidel täheldatud halbadest või kahtlastest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Lisa 13. Kohtuvaidlused

Põhiemaettevõtja

	Seisuga 31.03.2013	Seisuga 31.12.2012
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	2	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2012 oli AS-I Pro Kapital Grupp kaks menetluses olevat kohtuvaidlust. Aruandeperioodi jooksul on mõlemad vaidlused lõpetatud.

Seisuga 31.03.2013 ei ole AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Lahendatud kohtuvaidlused:

27.05.2010 esitas Aprisco B.V. Rotterdami kohtusse hagi AS-i Pro Kapital Grupp vastu seoses garantiikirjaga, millega AS Pro Kapital Grupp tagab ettevõtte Serval S.r.l. (endise nimega Domina Hotel Group Spa, grupi endine tütarettevõtte) rendikohustusi, mis tulenevad Serval S.r.l.-i ja Hotel Blijdorp B.V. vahel 04.08.2006 sõlmitud Rotterdami hotelli rendilepingust.

Aprisco B.V. omandas 2007. aastal 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 ole täitnud oma rendikohustusi Aprisco B.V. ees, mistõttu on viimane esitanud garantiikirja alusel maksenõude AS-ile Pro Kapital Grupp.

Aprisco B.V. on esitanud kohtule alternatiivsed nõuded. Esiteks nõuab Aprisco B.V. tekitatud kahju hüvitamist summas 2 300 000 eurot või kohtu poolt määratavas summas. Alternatiivselt nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist summas 904 000 eurot koos viivisega või 504 000 eurot koos kogunenud viivisega. 31.08.2011 muutis Aprisco B.V. oma nõuet ja nõuab tekitatud kahju hüvitamist summas 2 300 000 eurot koos kogunenud viivisega või kohtu poolt määratavas summas. Alternatiivselt nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist summas 1 776 000 eurot ja lisanduvaid viiviseid või summas 1 409 000 eurot ja lisanduvaid viiviseid.

04.07.2012 tegi Rotterdami linnakohus otsuse, millega määras Aprisco B.V.-le tasumiseks 1 409 265,20 eurot, millele lisanduvad viivised. AS Pro Kapital Grupp kaebas otsuse 11.09.2012 edasi.

Vaatamata eelnevale on ettevõtte kooskõlas oma konservatiivsuse põhimõttega moodustanud 30.06.2012 seisuga eraldise nõude maksimumsummas 1 409 000 eurot, et kohtuvaidluse võimalik negatiivne lahend ei avaldaks olulist mõju AS Pro Kapital Grupp kasumiaruandele.

Kohtuvaidlus leidis lahenduse 13.03.2013 AS Pro Kapital Grupp ja Aprisco B.V. vahel sõlmitud kokkuleppega.

Kokkuleppe sõlmimise tingimused olid leppe allkirjastamine mõlema poole poolt ning lõppsumma 1 000 000 eurot täielik tasumine Pro Kapitali poolt. Kokkulepe allkirjastati ja AS Pro Kapital Grupp tasus kokkulepitud lõppsumma 1 000 000 eurot. Summa on lõplik ja pooltel ei ole üksteise suhtes mistahes lisanõudeid (sh kohtukulude nõudeid). Kokkuleppe sõlmimisel leppisid pooled kokku lõpetada kõik antud vaidlusega seotud kohtuvaidlused.

Kokkuleppe sõlmimisel on 409 000 euro suurune positiivne mõju AS Pro Kapital Grupp 2013. aasta I kvartali kasumiaruandele, kuna ettevõtte oli 30.06.2012 seisuga moodustanud kohtuvaidlusega seotult 1 409 000 euro suuruse eraldise. Apriscole tasuti üksnes 1 000 000 eurot.

06.08.2012 esitas Aprisco B.V. Harju Maakohtule avalduse Rotterdami linnakohtu 04.07.2012 otsuse tunnustamiseks ja Eestis täitmiseks. AS Pro Kapital Grupp ei tunnistanud Aprisco B.V. avaldust, kuna Rotterdami linnakohtu 04.07.2012 kohtuotsus oli kaebemenetluses edasi kaevatud ja kohtuotsus ei olnud jõustunud ega lõplik, mistõttu ei ole see AS Pro Kapital Grupp arvates Eesti Vabariigis täitmisele pööratav. Harju Maakohus otsustas 17.01.2013 peatada Aprisco B.V. avalduse menetluse kuni Rotterdami linnakohtu kohtuotsuse jõustumiseni. Aprisco B.B. vaidlustas Harju Maakohtu määruse menetluse peatamise kohta.

Aprisco B.V. esitas kohtule ka avalduse AS-ile Pro Kapital Grupp kuuluvatele Narva mnt 13a asuvatele kinnisasjadele kohtuliku hüpoteegi seadmiseks, et tagada oma Rotterdami linnakohtu 04.07.2012 otsusest tuleneva nõude täitmine. 27.08.2012 rahuldas Harju Maakohus Aprisco B.V. avalduse. Kohus seadis AS-ile Pro Kapital Grupp kuuluvatele Narva mnt 13a asuvatele kinnisasjadele kohtuliku hüpoteegi summas 807 514,56 eurot.

Kõnealune kohtuvaidlus lahenes ülalmainitud kokkuleppe allkirjastamisega 13.03.2013. Kokkuleppe sõlmimisel leppisid pooled kokku lõpetada kõik antud vaidlusega seotud kohtuvaidlused.

Pro Kapitali Eesti alamkontsern

Seisuga 31.03.2013 Seisuga 31.12.2012

Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

31.12.12 seisuga ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

31.03.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Pro Kapitali Läti alamkontsern

Seisuga 31.03.2013 Seisuga 31.12.2012

Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	1
Lahendatud kohtuvaidlused:	1	0
Uued kohtuvaidlused:	1	0

31.12.12 seisuga oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ning kontserni tütarettevõtja oli kolmanda osapoolena seotud ühe kohtuvaidlusega. Aruandeperioodi jooksul jõudis üks kohtuvaidlus lõpliku lahendini ja algatati ka üks täiendav kohtuvaidlus.

31.03.2013 seisuga oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ning kontserni tütarettevõtja oli kolmanda osapoolena seotud ühe kohtuvaidlusega.

Itaalia kodanik Antonio Sugaroni Ziemelu on esitanud hagi haldusettevõtte vastu (mis ei kuulu Pro Kapitali gruppi) talle tekitatud isikliku kahju hüvitamiseks summas 4945,09 Läti latti, põhjendusel, et ta jalutas Riias

Pulkveza Brieza 11 asuva hoone lähedal tänaval ja sai hoone katuselt langeva lume ja jää tõttu vigastada. Grupi ettevõtte LLC Hotel Management Services osaleb selles hagis kolmanda osapoolena (st ei ole kostja).

Lahendatud kohtuvaidlused:

Ajavahemikul august–oktoober 2007 auditeeris maksuamet ettevõtte Pro Kapital Latvia PJSC raamatupidamist perioodil jaanuar 2005–detsember 2006. Auditi tulemusel leidis maksuamet, et ettevõtte kahjum peaks olema 60 000 Läti lati (u 86 000 eurot) võrra väiksem. Ettevõtte vaidlustas otsuse. Halduskohus jättis kaebuse rahuldamata. Ettevõtte kaebas esimese astme kohtuotsuse edasi, kuid 28.09.2012 otsustas piirkondlik halduskohus kaebuse tagasi lükata. Ettevõtte esitas kassatsioonkaebuse Läti Vabariigi Riigikohtule. Riigikohus otsustas 11.03.2013 kassatsioonimenetlust mitte algatada, märgituga jõustus piirkondliku halduskohtu otsus, millega jäi jõusse maksuameti otsus.

Uued kohtuvaidlused:

30.07.2012 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele SIA "Nekustamo ģīpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" kuuluvad hooned aadressil Brīvības 193, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksuma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.02.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Vilniuse alamkontsern

Seisuga 31.03.2013 Seisuga 31.12.2012

Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0

31.12.12 seisuga oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli kaks kohtuvaidlust.

31.03.2013 seisuga oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

UAB "Natalex" on esitanud nõude summas 166 000 Leedu litti (u 48 000 eurot), millele lisandub 6% intressi korterimüügilepingu raames tehtud ettemakse tagastamise kohta. Grupi ettevõtte PK Invest UAB leidis, et UAB "Natalex" on lepingut rikkunud, ja ettemaksega tasaarvestatakse trahvinõue UAB "Natalex" vastu. Kohus ei rahuldanud 2012. aasta aprillis UAB "Natalex" nõuet. UAB "Natalex" on kohtuotsuse edasi kaevanud.

2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse kohtule hagi summas 197 000 Leedu litti (u 57 000 eurot), millele lisandub 8,06% intressi Saltiniu Namai projektis teostatud tööde eest. Grupi ettevõtte PK Invest UAB ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja pooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult. Hagi arutati Vilniuse kohtus. Kohus rahuldas osaliselt nii töövõtja nõude kui PK INVEST UAB vastunõude. PK INVEST UAB on esitanud apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast. Kaebuse menetlemine on pooleli.

Pro Kapitali Saksa alamkontsern

Seisuga 31.03.2013 Seisuga 31.12.2012

Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0

31.12.2012 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

31.03.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2013. aasta 1 kvartali ja 3 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees Ettevõtte juht	22. mai 2013
Allan Remmelkoor	Juhatuseliige Tegevjuht	22. mai 2013