

AS Pro Kapital Grupp

2013 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2014 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

Tegevusaruanne

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 31.12.2013 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
AS Pro Kapital Grupp struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmentid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	9
Aktsiad ja aktsionärid	10
Kahjum aktsia kohta	11
Õigusküsimused	11
Töötajad	12
Riskid	12
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	12
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	13
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	15
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	16
Konsolideeritud omakapitali liikumiste vahearuanne	17

Konsolideeritud finantsaruande lisad

Lisa 1. Lisainfo	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	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. Üldhalduskulud	25
Lisa 10. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 11. Kasum/kahjum aktsia kohta	26
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	26
Lisa 13. Kohtuvaidlused	27

Juhatuse kinnitus finantsaruandele	29
------------------------------------	----

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 kaubandus- 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 Kapitali äristrateegiaks on arendada Baltimaade pealinnades kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara. Ettevõtte loob lisandväärtust läbi kogu arendusprotsessi elutsükli, võttes aluseks pikaajalise lähenemise. Pro Kapital järgib projektide finantseerimisel konservatiivsuse põhimõtet - omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõttel planeerida võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada seeläbi kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01.- 31.12.2013 ning aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive 12 kuu jooksul moodustas 12,3 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 23,6% võrra. Neljanda kvartali kogukäive oli 3,0 mln EUR, mis on 5,7% võrra suurem kui 2012. a. neljandas kvartalis.
- Ärikahjum vähenes 12 kuu jooksul 2,7 mln EUR võrra (58,6%) ning moodustas 1,9 mln EUR. Neljandas kvartalis teeniti põhitegevusest 0,8 mln. EUR kahjumit, mis on 26,7% võrra väiksem kui 2012. aasta 4. kvartali tulemus.
- Puhaskahjum vähenes 12 kuu jooksul 3,1 mln EUR võrra (52,4%) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2013 12 kuud: 2,8 mln EUR, 2012 12 kuud: 5,9 mln EUR). 2013 a. neljanda kvartali puhaskahjum vähenes 0,5 mln EUR võrra ja moodustas 0,7 mln EUR (2012. 4 kv.: 1,2 mln EUR).
- 2013. a. 12 kuu rahavood põhitegevusest moodustasid -0,3 mln. EUR (2012. 12 kuud -2,4 mln EUR). Neljanda kvartali rahavood põhitegevusest moodustas 0,5 mln EUR (2012 4 kv.: 5,4 mln EUR).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,2 eurot (2012. a. 12 kuud: 1,24 eurot).
- Muuhulgas sõlmiti kokkulepped Peterburi tee kaubanduskeskuse meelelahutuskompleksi kino- ja meelelahutuskeskuse operaatoritega.
- 18.03.2013 saavutati kokkulepe Hollandi ettevõttega Aprisco B.V. kohtuvaidluste lõpetamiseks.
- Sari Aitokallio lahkus alates 31.03.2013 AS Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt omal soovil, põhjuseks ajanappus nõukogu töös osalemiseks ning võimalik huvide konflikt tulevikus.
- Alustati Tallinna Tondi Elukvartali kinnisvara eelmüüki.
- Pikendati AS Pro Kapital Eesti ning AS Tondi Kvartal laenulepinguid AS-iga Swedbank.
- Pikendati PKG1 konverteerivate võlakirjade (kogusummas 3 261 460 EUR) tähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastusajaks määrati 13. august 2015.
- Aruandlusperioodi järgselt pikendati PKG2 konverteeritavate võlakirjade (kogusummas 1 070 451 EUR) tähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastusajaks määrati 20. jaanuar 2016.
- 05.04.2013 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 märkimissummas 1 658 075 eurot. Aktsiakapitali suurendamise tulemusena on alates 15. maist 2013 AS Pro Kapital Grupp aktsiakapital 10 821 315 EUR.
- 19.06.2013 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega valiti alates 5. juulist ettevõtte uueks nõukogu liikmeks Ernesto Achille Preatoni. Pikendati Emanuele Bozzone nõukogu liikme volituste tähtaega ja Petri Olkinuora ning Pertti Huuskonen jätkavad Pro Kapitali nõukogu liikmetena. Nõukogu liikmete Renato Bullani ja Giuseppe Prevosti volitused lõpesid 5. juulil 2013. Samal koosolekul valiti ettevõtte audiitoriks AS Deloitte Audit Eesti.
- 01.08.2013 emiteeriti 64 uut mittekonverteeritavat tagamata võlakirja nimiväärtusega 10 000 EUR võlakirja kohta. Kogu emiteeritud võlakirjade väärtus oli 640 000 EUR, nende kestvus on 5 aastat ning intressimäär on 5% aastas.
- 07.11.2013 emiteeriti 100 uut mittekonverteeritavat tagamata võlakirja nimiväärtusega 10 000 EUR võlakirja kohta. Kogu emiteeritavate võlakirjade väärtus on 1 000 000 EUR, nende kestvus on 3 aastat ning intressimäär on 5% aastas.
- Tallinna Kalasadama detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus allkirjastati Tallinna Linnaplaneerimisametiga leping planeeringuala teede ning üldalade väljaehitamiseks. Kaubanduskeskuse projekti raames jätkati kaubanduspiirkondadele üürlepingute sõlmimist
- 03.10.2013 soetas AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtjas AS Täismaja 100 aktsiat, mis moodustas 0,00039% tütarettevõtja aktsiakapitalist ning tütarettevõtja kuulub nüüd 100% AS-le Pro Kapital Eesti. Aastal 2014 on kavandatud ühendada AS Täismaja AS-iga Pro Kapital Eesti.
- 19.11.2013 kiitis AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu heaks kahe kontserni kuuluva Lätis registreeritud äriühingu likvideerimise. SIA PK Latvia ning SIA Prokurs likvideerimise põhjuseks oli asjaolu, et mõlemad äriühingud olid võõrandanud jooksva majandustegevuse käigus kõik neile kuuluvad korteriomandid ning neil puudus muu aktiivne majandustegevus.

- 05.12.2013 sõlmis kontserni kuuluv Leedu tütarettevõtte PK Invest UAB ehituslepingu Merko Statyba UAB-ga Vilniuses asuva korterelamu ehitus- ja projekteerimistööde teostamiseks. Sama projekti rahastamiseks sõlmis ettevõtte 28.11.2013 laenulepingu Swedbank-iga. PK Invest UAB otsustas ehitustöödega alustada ja teavitas oma vastavast otsusest Merko Statyba UAB-d 05.02.2014.
- 12.12.2013 sõlmis 100%-liselt AS-ile Pro Kapital Grupp kuuluv Läti tütarettevõtte AS Pro Kapital Latvia lepingu enda omanduses oleva SIA Pasaules Tirdzniecibas Centrs „Riga“ (WTC Riga) osade müügiks. SIA Pasaules Tirdzniecibas Centrs „Riga“ tegutses riigile kuuluva büroohoone, asukohaga Elizabetes 2, Riia, haldamise ja majandamise operaatorina, tehingu põhjuseks oli AS-i Pro Kapital Grupp soov keskenduda oma kinnisvaraobjektide arendamisele.
- 30.01.2013, aruandeperioodi järgselt, sõlmisid kontserni kuuluvad tütarettevõtted AS Pro Kapital Eesti ning AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) ühinemislepingu eesmärgiga lihtsustada kontserni struktuuri.
- Samal päeval, 30.01.2013, sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Tondi Kvartal OÜ Marsi Elu asutamislepingu. Uue tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on Tallinnas asuva Tondi elamukvartali teise etapi esimese faasi arendustegevus ning juriidilise platvormi loomine võimaliku kaasinvestori kaasamiseks projekti.

Peamised finantsnäitajad

	2013 12 kuud	2012 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	12 287	16 078
Ärikasum (tuhat eurot)	3 088	3 328
Brutokasum (%)	23,6%	20,7%
Ärikasum/kahjum (tuhat eurot)	-1 912	-4 613
Ärikasum/kahjum (%)	-15,6%	-28,7%
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	-2 794	-5 866
Puhaskasum/-kahjum (%)	-22,7%	-36,5%
	31.12.2013	31.12.2012
Varad kokku (tuhat eurot)	98 382	100 262
Kohustused kokku (tuhat eurot)	33 466	34 135
Omakapital kokku (tuhat eurot)	64 916	66 127
Võla/omakapitali suhe*	0,52	0,52
Varade tootlus (%)**	-2,81%	-0,60%
Omakapitali tootlus (%)***	-4,26%	-1,68%
Kasum/kahjum aktsia kohta, EUR	-0,05	-0,11
Aktsia puhasväärtus, EUR ****	1,20	1,24

*võla/omakapitali suhe= kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

2013. aasta neljandas kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp ettevalmistusi seoses järgnevateks aastateks plaanitud kinnisvaraarendustega. Tööd jätkusid Tallinnas Peterburi mnt kaubanduskeskuse ja Tondi kvartali projekti uue etapi esimese osa ning Riias asuva Tallinase elamukompleksi tehniliste projektidega ning Vilniuses asuva Saltiniu Namai uue korterelamu ehitustööde ettevalmistusega. Viimases projektis on eelmüük olnud edukas ning vahearuande avaldamise päevaks on sõlmitud 14 eellepingut kokku 19 müügis olevale pinnale. Ehitus- ja rahastamislepingud sõlmiti vastavalt UAB Merko Statybaga ja Swedbank-iga ning 5. veebruaril alustati ehitustöödega.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali. Ettevõtte juhtkonna esmaseks prioriteediks on lühiajalise finantseerimise tagamine tugevdamaks ettevõtte käibekapitali.

Aruandeperioodi lõpul oli Ettevõtte käive 12,3 mln eurot ehk 2012. aasta sama perioodiga võrreldes 23,6% väiksem (2013 a. 4 kv.: 3,0 mln EUR; 2012 4 kv.: 2,9 mln EUR). 2013 a. kaheteistkümne kuu puhaskahjum oli 2,8 mln eurot (2013 4 kv.: 0,7 mln EUR; 2012 4 kv.: 1,2 mln EUR) ja oli põhjustatud peamiselt madalast müügitulust ja müügiks olevate varade vähesusest ning vastas Ettevõtte ootustele.

Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele perioodi lõpus oli 12,1 mln eurot.

31. detsembril 2013 oli ettevõttel 11,272 mln euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 1,64 mln euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 108, kellest 78 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

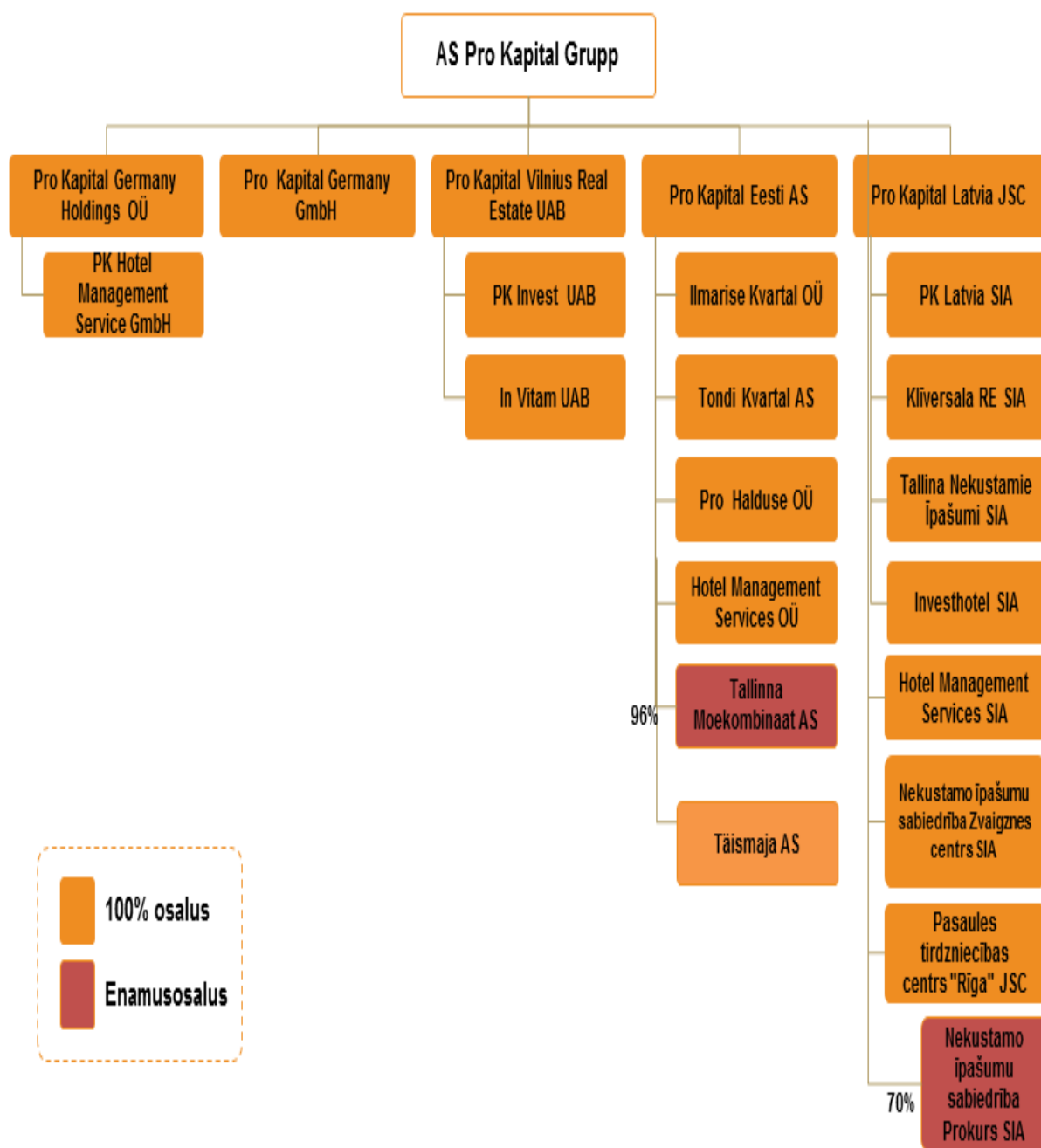
Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

19. veebruar 2013

AS Pro Kapital Grupp struktuur

31.12.2013 seisuga

PKG struktuur



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%	Brutorendipind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Brutorendipind 22 880 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügitpind 83 462 m ² Elamupind 71 280 m ² Äripind 12 182 m ²	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügitpind 33 013 m ² Elamupind 27 600 m ² Äripind 5413 m ²	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügitpind 18 845 m ² Elamupind 17 650 m ² Äripind 1195 m ²	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügitpind 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 müügitpind 17 949 m ² Elamupind 11 277 m ² Äripind 6672 m ²	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügitpind 22 086 m ² Elamupind 20 343 m ² Äripind 2713 m ²	Varud

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba väljastatud. Eelmüük alustatud.
Kalaranna	Detailplaneering kooskõlastamisel
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas
Kliversala	Detailplaneeringu tööd jätkuvad
Zvaigznese kvartal	Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud.
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõpetatud ja müügis, kahele täiendavale hoonele on väljastatud ehitusluba ning ühes neis eelmüük alustatud. 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.

Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.01. – 31.12.2013

	Eesti 2013 12 kuud	Eesti 2012 12 kuud	Läti 2013 12 kuud	Läti 2012 12 kuud	Leedu 2013 12 kuud	Leedu 2012 12 kuud	Saksamaa 2013 12 kuud	Saksamaa 2012 12 kuud	Kokku 2012 12 kuud	Kokku 2013 12 kuud
Kinnisvara	1 573	823	500	105	1 938	6 419	-	-	4 011	7 347
Rent	71	79	936	870	104	72	-	-	1 111	1 021
Hotellid	1 395	1 448	1 555	1 567	-	-	2 847	3 321	5 797	6 336
Muu	1 161	1 211	109	108	98	55	-	-	1 368	1 374
	4 200	3 561	3 100	2 650	2 140	6 546	2 847	3 321	12 287	16 078

Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.10. – 31.12.2013

	Eesti 2013 4 kv.	Eesti 2012 4 kv.	Läti 2013 4 kv.	Läti 2012 4 kv.	Leedu 2013 4 kv.	Leedu 2012 4 kv.	Saksamaa 2013 4 kv.	Saksamaa 2012 4 kv.	Kokku 2013 4 kv.	Kokku 2012 4 kv.
Kinnisvara	597	361	-	-	662	318	-	-	1 259	679
Rent	23	18	239	231	29	21	-	-	291	270
Hotellid	281	305	320	324	-	-	790	989	1 391	1 618
Muu	49	284	23	-	27	16	-	-	99	300
KOKKU	950	978	582	555	718	355	790	989	3 040	2 877

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 34,18%, võrreldes 22,15%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil, kasv tulenes eelkõige suurenenud kinnisvara müügist.

2013. aastal müüs Ettevõtte kokku 11 korterit, 19 parkimiskohta, 2 panipaika ja 4 äriruumi (2013 4 kv: 3 korterit, 1 panipaik, 1 äriruum ja 9 parkimiskohta) ning sõlmis mitmeid uusi üürilepinguid. Perioodi lõpul oli Ettevõttel Tallinnas müügis 12 korterit ja kontoripinda ning mitmed parkimiskohad.

PK Ilmarine Hotel Tallinn täituvus 12 kuu jooksul vähenes pisut kuid keskmine toa hind tõusis 1,57 Euro võrra võrreldes eelmise aastaga. Tallinna hotell suutis opereerida efektiivselt ning saavutada kõrgema kasumimarginaali kui 2013. aastal.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 29,0% võrreldes 16,5%ga aasta varem.

Aruandeperioodil jätkas Ettevõtte Lätis kontoripindade rentimisega. Perioodi lõpul Lätis ei olnud elamispindu müügiks. PK Riga Hotel ärikasumi marginaal on tõusnud 14,0% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodiga PK Riga Hotel and Spa saavutas võrreldes 2012. aastaga parema kasumimarginaali nii protsentuaalselt kui absoluutnumbrites.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 17,4% võrreldes 40,7%ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks oli üks suur müügitehing 2012. aasta algul, kui ettevõtte müüs korraga 27 korterit ja 13 parkimiskohta.

Aruandlusperioodil müüs ettevõtte Leedus 6 korterit, 2 äripinda, 7 parkimiskohta ja 1 elamu tüüpi korteri (2013 4 kv.: 2 korterit, 1 äripind ja 4 parkimiskohta). Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 17 korterit, 8 elamu tüüpi korterit, 15 äripinda, 13 panipaika ning 96 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 23,2% võrreldes 20,7%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 12 kuu jooksul 3,8% madalam kui 2012. aasta samal perioodil.

Muud tulemusnäitajad 01.01.-31.12.2013

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksamaa	Saksamaa	KOKKU	KOKKU
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	12 kuud	12 kuud	kuud	kuud
Müüdnud m ²	1 225	435	318	60	848	2 822	-	-	2 455	3 317
Keskmine hind/m ² (eurot)	1 226	1 539	2 019	1 759	2 285	2 188	-	-	1 706	2 102
Hallatavaid m ²	52 241	52 241	15 002	15 013	11 234	10 172	-	-	78 477	77 426
Hotellide täituvus (%)	66,2	71,1	77,5	78,3	-	-	49,0	52,8	62,8	66,1

Muud tulemusnäitajad 01.10.-31.12.2013

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksamaa	Saksamaa	Kokku	Kokku
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.	4 kv.
Müüdnud m ²	467	112	-	-	290	381	-	-	821	493
Keskmine hind/m ² (eurot)	1 278	1 598	-	-	2 283	1 998	-	-	1 534	1 377
Hallatavaid m ²	52 241	52 241	15 002	15 013	11 234	10 172	-	-	78 477	77 426
Hotellide täituvus (%)	58,4	67,2	79,0	79,5	-	-	49,6	53,5	63,6	67,0

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, mis aitaks vältida intressi- ja laenuitingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate äriühingute tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

2013. aasta jooksul suurendas Pro Kapital oma finantsseisundi tugevdamiseks lühiajaliste pangalaenude mahtu 2,9 mln EUR võrra ja tagastas 2,8 mln EUR pangalaene.

31. detsembri seisuga oli pangalaenude kogusumma 12,1 mln EUR.

31. detsembri seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11,272 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 5,035 mln EUR, pikaajaline osa 6,237 mln EUR) ning 1,64 mln EUR väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise kestvusega).

Pangalaenu on peamiselt keskpika tähtajaga tagasimaksekohtusega 1 kuni 3 aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga sõltuvalt müügimahtudest.

Aktsiad ja aktsionärid

31.12.2013 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

15.05.2013 registreeris AS Pro Kapital Grupp 921 153 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Aktsiakapitali suurendati 184 231 euro võrra ülekursiga 1 473 845 eurot.

31.12.2013 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 63 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtte, kes esindavad erinevaid suuri ja väikseid mitteresidentidest investoreid.

31.12.2013 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel.

		Aktsiaid	Osalus (%)
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

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31.12.2013 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	87 500	0,16	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
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	18 358 506*	33,93	0

* Juhtkond arvestab hr. Preatoni osalust lähtudes eeldusest, et hr. Preatoni omab potentsiaalset kontrolli järgmiste isikute/ettevõtete hääletamisõiguste üle: (a) OÜ Svalbork Invest, Eestis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 6,840,368 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 12.64% kogu ettevõtte aktsiatest (b) Sueno Latino A.G., Lichtensteinis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 4,528,531 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 8.37% kogu ettevõtte aktsiatest; (c) 2,507,508 ettevõtte aktsiat, mis moodustab 4.63% ettevõtte aktsiatest, mida hoiatakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol pr. Evelyn Tihemetsa huvides; (d) 2,716,445 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 5.02% kogu ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol

hr. David Trausti Oddssoni huvides; (e) 612,872 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 1.13% kogu ettevõtte aktsiatest, on Katmandu Stiftung omanduses, mis on Liechtensteinis registreeritud ja hr. Preatoni poolt kontrollitava ettevõtte,; ja (f) 1,152,782 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 2,13% kogu ettevõtte aktsiatest, hoitakse hr. Preatoni huvides läbi A.F.I American Financial Investments Ltd, mis on Liechtensteinis registreeritud ettevõtte.

Kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta vähenes 2013. aasta neljandas kvartalis 0,01 euro võrra -0,5 euronit 12 kuu kohta. Eelmise aasta kahjum aktsia kohta samal perioodil oli 0,11 eurot aktsia kohta.

23. novembril 2012 alustas ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimikirjas. Perioodil 01.01.2013 – 31.12.2013 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,09- 2,58 eurot ning 31.12.2013 kauplemspäeva sulgemishind oli 2,24 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 536 551 aktsiaga, mille käive ulatus 1,22 miljoni euronit.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 01.01. – 31.12.2013



Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli AS-i Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtetel kokku 4 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul üheski kohtuvaidluses lahenduseni ei jõutud ja uusi kohtuvaidlusi ei algatatud.

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

Töötajad

31. detsembril 2013 oli Ettevõttes tööl 108 inimest (31. detsembril 2012: 127 töötajat). Neist 78 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (2012. aasta neljanda kvartali lõpus 77).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. 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 loomulikult 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.

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investoribaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

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	19 veebruar 2014
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	19 veebruar 2014

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANNE

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.12.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha			
ekvivalendid		2 759	707
Lühiajalised nõuded		2 738	3 198
Varud		45 587	48 191
Käibevara kokku		51 084	52 096
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		168	164
Edasilükkunud			
tulumaksu vara		540	464
Materiaalne põhivara	4	20 221	21 161
Kinnisvarainvesteeringud	5	26 089	26 089
Immateriaalne vara		280	288
Põhivara kokku		47 298	48 166
VARAD KOKKU		98 382	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.12.2013	31.12.2012
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	10 660	11 692
Ostjate ettemaksed		501	652
Lühiajalised võlgnevused		1 784	1 926
Maksukohustused		189	102
Lühiajalised eraldised		264	2 035
Lühiajalised kohustused kokku		13 397	16 407
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	18 110	15 706
Muud pikaajalised kohustused		54	33
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 758	1 858
Pikaajalised eraldised		147	131
Pikaajalised kohustused kokku		20 069	17 728
KOHUSTUSED KOKKU		33 466	34 135
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses		10 821	10 637
Aažio		1 474	0
Kohustuslik reservkapital		1 064	0
Ümberhindlusreserv		11 330	11 330
Kursivahed		-1 128	-1 064
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
Jaotamata kasum		42 608	49 624
Kasum (kahjum)		-2 816	-5 952
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		63 353	64 575
Mittekontrolliv osalus		1 563	1 552
OMAKAPITAL KOKKU		64 916	66 127
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		98 382	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(Tuhat eurot)		Lisad	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Põhitegevustulu						
	Tulu	3,7	12 287	16 078	3 040	2 877
	Müüdud toodete ja teenuste kulu	8	-9 199	-12 750	-2 357	-2 364
Brutokasum			3 088	3 328	683	513
	Turunduskulu		-420	-531	-129	-82
	Üldhalduskulu	9	-4 606	-5 403	-1 285	-1 139
	Muud tulud		410	411	255	245
	Muud kulud		-384	-2 418	-310	-610
Ärikasum (-kahjum)			-1 912	-4 613	-786	-1 073
	Finantstulu	10	447	48	18	26
	Finantskulu	10	-1 413	-1 465	-66	-366
Kasum (kahjum) enne tulumaksu			-2 878	-6 030	-834	-1 413
	Tulumaks	3	84	164	88	188
Puhaskasum (-kahjum)			-2 794	-5 866	-746	-1 225
<i>Kasum/kahjum kurssivahest</i>						
Puhaskasum (-kahjum):			-64	0	-28	0
 emaettevõtte omanikele kuuluv osa			-2 880	-5 869	-772	-1 224
mittekontrolliv osalus		3	22	3	-2	1
	Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,05	-0,11	-0,01	-0,02
	Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,05	-0,11	-0,01	-0,02

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhat eurot</i>	<i>Lisa</i>	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Rahajäägi muutus põhitegevusest					
Puhaskahjum		-2 794	-5 866	-746	-1 225
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	4	794	819	261	-13
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	302	1 025	-36	359
Kasum kinnisvarainveeringute müügist		0	0	0	2
Kasum põhivara müügist		-4	2	0	-6
Varude allahindlused		0	62	0	62
Finantstulud ja -kulud, neto	10	1 329	1 405	34	352
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		64	66	28	66
Muud mitterahalised tehingud)		-1 524	-1 207	-718	-542
Muutused:					
lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes varudes		460	-333	337	-70
Kohustustes ja ettemaksetes provisjonides		2 604	4 995	695	510
		-265	535	909	-139
		-1 755	902	-286	6 064
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-259	2 405	478	5 420
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	4	-47	-73	-14	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-302	-1 025	-0	-359
Tulu põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist	5	329	28	324	3
Tütaretevõtjate omandamine		0	-9	0	0
Saadud intressid		17	28	6	6
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-3	-1 051	316	-350
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest					
Aksiakapitali suurendamine		184	0	0	0
Ülekurss		1 474	0	0	0
Emiteeritud võlakirjad		1 640	0	1 000	0
Võetud laenud	6	2 930	566	500	566
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed	6	-2 757	-8 417	-995	-5 619
Makstud intressid		-1 157	-1 433	-26	-358
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		2 314	-9 284	479	-5 411
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 052	-7 930	1 273	-241
Algbilanss		707	8 637	1 486	1 048
Lõppbilanss		2 759	1 048	2 759	707

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

Tuhat eurot	Aktia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümber- hindlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum /kahjum	Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mittekont- rolliv osalus	Omakapital kokku
1.jaan.11	33 992	45 089	2 938	0	-1 157	24 382	105 244	34 660	139 904
Aktiakapitali 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
Aktiakapitali vähenemine	-21 274	-45 089	-2 938	0	0	69 301	0	0	0
Tütaretevõtjate aktiakapitali suurenemine	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Osaluse soetamine tütaretevõtjates 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.dets.11	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Osaluse soetamine tütaretevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	66	-5 952	-5 886	3	-5 883
31.dets.12	10 637	0	0	11 330	-1 064	43 672	64 575	1 552	66 127
Aktiakapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustuslik reservkapital	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Osaluse soetamine tütaretevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-11	-11
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-64	-2 816	-2 880	22	-2 858
31.detsember.13	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 128	39 792	63 353	1 563	64 916

Lisa 1. Lisainfo

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

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

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 31.12.2013 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning kelle põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaranne sisaldab 2012 aasta kaheteistkümnene 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 vahearuaranne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse stadnardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt. Aruaranne 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

(Tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
2013 12 kuud					
Käive	4 200	3 100	2 140	2 847	12 287
Muu põhitegevustulu	172	41	2	195	410
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 671	-229	106	-118	-1 912
Finantstulu ja -kulu (neto)	-721	-118	-125	-2	-966
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-2 392	-348	-18	-120	-2 878
Tulumaks	0	79	5	0	84
Mittekontrolliv osalus	-7	29	0	0	22
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-2 385	-298	-13	-120	-2 880
31.12.2013					
Varad	50 762	25 590	13 805	8 225	98 382
Kohustused	22 771	5 184	4 376	1 135	33 466
Põhivara soetamine	11	25	2	9	47
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-143	-232	-25	-364	-766
2012 12 kuud					
Käive	3 561	2 650	6 546	3 321	16 078
Muu põhitegevustulu	226	41	19	125	411
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-4 375	-999	786	-25	-4 613
Finantstulu ja -kulu (neto)	-544	-177	-568	-128	-1 417
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-4 919	-1 176	218	-153	-6 030
Tulumaks	0	91	10	63	164
Mittekontrolliv osalus	7	-10	0	0	-3
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-4 912	-1 095	228	-90	-5 869
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 detsembri 2013 seisuga pole juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi, seega juhtkond kinnisvara bilansilist väärtust täiendavalt ei korrigeeri.

	31.12.2013	31.12.2012			
Soetusmaksumus	25 290	25 592			
Akumuleeritud kulum	-5 069	-4 431			
Bilansiline väärtus	20 221	21 161			

(Tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 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/kinnisvarainvesteeringutesse	0	-65	65	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2012	21 897	1 218	2 477	0	25 592
Omandatud:					
Soetatud	0	10	24	13	47
Müüdnud ja maha kantud:					
Müüdnud	-259	-8	-4	0	-271
Maha kantud	0	-9	-56	-13	-78
Soetusmaksumus 31.12.2013	21 638	1 211	2 477	0	25 290

Akumuleeritud kulum					
01.01.2012	828	776	2 143		3 747

Omandatud:					
	Materiaalse põhivara kulum	620	150	41	811
Müüdnud ja maha kantud:					
	Müüdnud	0	-12	0	-12
	Maha kantud	0	-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	608	102	76	786
Müüdnud ja maha kantud:					
	Müüdnud	-71	-8	-4	-83
	Maha kantud	0	-9	-56	-65
Akumuleeritud kulum 31.12.2013		1 985	900	2 184	5 069

LISA 5. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)		31.12.2013	31.12.2012
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud		26 001	26 023
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks		88	88
Kokku		26 089	26 111
	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvara-investeeringud renditulu teenimiseks	Kokku
(Tuhat eurot)			
Soetusmaksumus 1.01.2012	26 023	88	26 111
Soetatud:			
Omandatud	1 025	0	1 025
Müüdnud ja maha kantud:			
Maha kantud	-22	0	-22
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 025	0	-1 025
Soetusmaksumus 31.12.2012	26 001	88	26 089
Soetatud:			
Omandatud	302	0	302

Müüdnud ja maha kantud:

Maha kantud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:	-302	0	-302
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest			
Soetusmaksumus 31.12.2013	26 001	88	26 089

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 2013. aastal.

Õiglase väärtuse korrigeerimine 302 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 12 kuud	2012 12 kuud
Renditulu	0	35
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	70	72

Lisa 6. Laenud

(Tuhat eurot)	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajalised laenukohustused	1 872	4 237
Pikaajalised laenukohustused	10 233	7 695
Pikaajalised laenukohustused, seotud osapooled	3 753	4 153
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Mittekonverteeritav võlg	1 640	0
Kokku	28 770	27 357

Aruandeperoodil Ettevõtte emiteeris 100 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 3 aastat ning aastaintressiga 5%, suurendades tagamata konverteerimata kohustust 1 640 t. euroni.

Kreeditor	31.12.2013	31.12.2012	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 647	1 731	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 436	605	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	446	565	EUR	2,5% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 952	4 284	EUR	3,0% + 3 k Euribor
"Swedbank" AB (Leedu)	3 624	4 736	EUR	3,0% + 6 k Euribor
Volksbank Bad Kreuznach	0	10	EUR	5,1%
Konverteeritav võlg –	11 272	11 272	EUR	7,0%

erinevad võlakirjahoidjad

Mittekonverteeritav võlg-

erinevad võlakirjahoidjad

Svalbork Invest, seotud

osapool

Kokku

1 640

0

EUR

5,0%

3 753

4 153

EUR

5,0%

28 770

27 357

(Tuhat eurot)

31.12.2013

31.12.2013

Tähtaeg alla ühe aasta

10 660

13 500

Tähtaeg 2–5 aastat

18 110

13 857

Tähtaeg üle viie aasta

0

0

Kokku

28 770

27 357

Tagatise bilansiline väärtus

tuhat eurot

Saaja	Tagatis	31.12.2013	31.12.2012
Swedbank AS (Estonia)	Tondi str. 51, Tallinn	1 340	1 781
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue. 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 919	5 975
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue 21, 23, Tallinn	548	761
Swedbank AS (Estonia)	Kalaranna 1, Tallinn	4 857	4 857
Swedbank AS (Estonia)	Ülemiste tee 5, Tallinn	1 700	1 700
AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 788	5 929
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St.5, Riga	8 869	8 869
Swedbank AB (Lithuania)	Aguonu str.10, Vilnius	12 428	11 900
Kokku		41 449	41 772

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 8 084 t. 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 tulenevaid investeerimiskohustusi (seisuga 31. detsember 2013).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 3 952 t. eurot (seisuga 31. detsember 2013).
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid 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 laenukohustusi summas 446 t. eurot (seisuga 31. detsember 2013).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustusi summas 3 624 t. eurot (seisuga 31. detsember 2013).

Lisa 7. Käive

(Tuhat eurot)	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Kinnisvara müügist	4 011	7 347	1 259	679
Rent	1 111	1 021	291	270
Hotelliteenused	5 797	6 336	1 391	1 618
Muud teenused	1 368	1 374	99	300
Kokku	12 287	16 078	3 040	2 877

Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

(Tuhat eurot)	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Müüdud kinnisvara	2 942	6 059	524	705
Renditeenused	861	858	229	138
Hotelliteenused	3 580	3 568	414	821
Muude teenused	1 816	2 265	1 190	700
Kokku	9 199	12 750	2 357	2 364

(Tuhat eurot)	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Personalikulud	1 145	1 329	297	308
Materiaalse põhivara kulum	699	579	277	69
Mahakantud varud	14	66	3	66
Halduskulud	652	2 379	266	1 921
Muu	6 689	8 397	1 514	0
Kokku	9 199	12 750	2 357	2 364

Lisa 9. Üldhalduskulud

Üldhalduskulud

(Tuhat eurot)	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Personalikulud	2 176	2 354	579	808
Materiaalse põhivara kulum	87	433	0	108
Immateriaalse põhivara kulum	8	8	2	2
Muu	2 335	2 608	704	221
Kokku	4 606	5 403	877	1 139

48 t. eurot oli reklassifitseeritud üldhalduskuludest muudeks kuludeks.

Lisa 10. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

(Tuhat eurot)	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Intressitulu	37	28	17	6
Kasum valuutakursi muutustest	1	1	1	1
Muud finantstulud	409	19	0	19
Kokku	447	48	18	26

2013 aasta esimese kvartali muudes finantstuludes on kajastatud 409 t. EUR tulu, mis on tekkinud seoses Aprisco B.V.ga märtsis 2013 saavutatud kohtuvälise kokkuleppega, mille tagajärjel Aprisco B.V.le maksti ühekordne summa 1,0 mln EUR ja tühistati tehtud kohtuvaidluse provisjon summas 1,409 mln EUR.

Finantskulud

(Tuhat eurot)	2013 12 kuud	2012 12 kuud	2013 4 kv.	2012 4 kv.
Intressikulud	1 366	1 433	51	358
Kahjum valuutakursi muutustest	5	15	1	7
Muu	42	17	14	1
Kokku	1 413	1 465	66	366

Lisa 11. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiaid keskmiselt:

Perioodil 1.01.2013–31.12.2013 $(53\,185\,422 * 134/365) + (54\,106\,575 * 231/365) = 53\,495\,398$

Perioodil 1.10.2013–31.12.2013 $(54\,106\,575 * 92/92) = 54\,106\,575$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

1.01.2013–31.12.2013 $-2\,880 \text{ tuhat} / 53\,495\,398 = -0,05$

01.10.2013-31.12.2013 $-772 \text{ tuhat} / 54\,106\,575 = -0,01$

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendavat mõju 2013. ja 2012. 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.

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 12 kuud

2012 12 kuud

Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted

Intressitulu	19	16
Väljastatud laenud	475	475
Garantiid	16 106	19 927
Intressikulu	199	153
Makstud intress	0	0
Aktsiate omandamine		
tütarettevõtjates	0	9
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	879	851

Nõuded seotud osapooltele

(Tuhat eurot)

31.12.2013

31.12.2012

Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted

Lühiajalised nõuded seotud osapooltele

Kokku	494	492
--------------	------------	------------

Kohustused seotud osapoolte ees

(Tuhat eurot)

	31.12.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 104*	4 153
Kokku	4 104	4 153

*sisaldab 351 t. eurot akumulieeritud intressi

Osalused põhiemaettevõtjas

	31.12.2013	31.12.2012
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	34,09%	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. Aruandlusperioodil Ettevõtte müüs ühe korteri juhatuse esimehele. Tehing oli teostatud turutingimustel.

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 31.12.2013	Seisuga 30.09.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2013 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Seisuga 31.12.2013 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Pro Kapitali Eesti alamkontsern

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 30.09.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2013 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. Alamkontserni tütarettevõtte AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Seisuga 31.12.2013 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. Alamkontserni tütarettevõtte AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Pro Kapitali Läti alamkontsern

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 30.09.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	1	1
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	1	0

Seisuga 30.09.2013 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus.

Seisuga 31.12.2013 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ja aruandeperioodi jooksul algatati üks kohtuasi.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

30.07.2012 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele SIA "Nekustamo Īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" kuuluvad hooned aadressil Brīvības 193, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma 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.

Uued kohtuasjad:

02.08.2013 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele LLC „TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI“ kuuluvad hooned aadressil Tallinna tn. 5/7, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 18.12.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Vilniuse alamkontsern

	Seisuga 31.12.2013	Seisuga 30.09.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2013 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli kaks kohtuvaidlust. Eelmises vahearuanandes avaldati, et pärast aruandeperioodi lõppu võitis PK Invest UAB ühe kohtuvaidluse. Sellekohane otsus küll tehti, kuid vastaspool vaidlustas ringkonnakohtu otsuse ja see menetlus on pooleli.

Seisuga 31.12.2013 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" kaebas kohtuotsuse edasi. 09.10.2013 jättis Leedu apellatsioonikohus UAB "Natalex" apellatsioonkaebuse rahuldamata ja jättis esimese astme kohtuotsuse muutmata. Märgitud otsus ei jõustunud kuna UAB "Natalex" esitas kassatsioonkaebuse Ülemkohtule.

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 Maakohtus. 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 31.12.2013	Seisuga 30.09.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Seisuga 31.12.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2013. aasta 4 kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade 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	19 veebruar 2014
Allan Remmelkoor	Juhatusliige	19 veebruar 2014