

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Pro Kapital Eesti

registrikood: 10672309

tänavanimi ja maja number: Sõjakooli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Turustuskulud	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Intressikulud	19
Lisa 19 Intressitulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) on AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv tütarcontsern, mille peamiseks tegevusvaldkondadeks on kinnisvaraarendus, rent ja haldus, seda nii iseseisva ettevõtteks kui ka oma tütar-ettevõtete kaudu.

Seisuga 31. detsember 2022 kuulusid AS Pro Kapital Eesti kontserni järgmised tütar-ettevõtted:

- Ilmarise Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS (100%);
- Pro Halduse AS (100%);
- Kalaranna Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tütar-ettevõtte Marsi Elu OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tütar-ettevõtte Dunte Arendus OÜ (100%);

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2022	31.12.2021
omakapitali tootlus*	16,45%	11,07%
varade tootlus**	14,39%	9,55%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	15,91	220,99
maksevõime kordaja****	15,91	220,99

*omakapitali tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

**varade tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

***lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

****maksevõime kordaja = (käibevara - varud) perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Olulisemad sündmused möödunud aruandeaastal:

- Kontserni kuuluva ettevõtte OÜ Marsi Elu Kindrali Majade nimelise projekti ehitamisega Kristiine Citysse valmib kolm viiekordset hoonekompleksi kokku 195 korteriga. Kõik korterid on broneeritud või kaetud eellepingutega.

- Kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal ja Nordecon AS sõlmisid 29. oktoobril 2019 lepingu Tallinnas, Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimiseks ja ehitamiseks. Kokku ehitatakse kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Kahe esimese ehitusetapi kaheksa hoonet 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga on valminud. Kõik korterid ja äripinnad on müüdnud ja üle antud.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Ettevõtte juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevatele riskidele.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajalise strateegia kohaselt omandatakse kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendatakse ning müüakse turu kõrghetkel. See annab Ettevõttele võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Eesti kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud. Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendada kinnisvaramüügist, renditegevusest ning kinnisvarahalduses saadavaid tulusid .

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

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

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 614	1 630 800	
Nõuded ja ettemaksed	42 662 749	38 770 949	2
Kokku käibevarad	42 707 363	40 401 749	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	63 853 053	48 448 779	4
Nõuded ja ettemaksed	62 081 296	59 356 446	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 678 900	3 760 000	5
Materiaalsed põhivarad	9 934	9 280	6
Kokku põhivarad	129 623 183	111 574 505	
Kokku varad	172 330 546	151 976 254	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 583 450	0	8
Võlad ja ettemaksed	100 502	182 823	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 683 952	182 823	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 111 336	21 590 786	8
Kokku pikaajalised kohustised	16 111 336	21 590 786	
Kokku kohustised	18 795 288	21 773 609	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	16 880 400	16 880 400	11
Kohustuslik reservkapital	1 688 040	1 688 040	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 634 205	97 982 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 332 613	13 651 656	
Kokku omakapital	153 535 258	130 202 645	
Kokku kohustised ja omakapital	172 330 546	151 976 254	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	706 879	818 926	12
Brutokasum (-kahjum)	706 879	818 926	
Turustuskulud	-118 497	-91 709	14
Üldhalduskulud	-937 446	-1 196 266	15
Muud äritulud	2 329 381	1 149 563	13
Muud ärikulud	-81 100	-490	17
Ärikasum (kahjum)	1 899 217	680 024	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	19 404 274	11 010 172	4
Intressitulud	3 221 063	3 022 457	19
Intressikulud	-1 191 941	-1 060 997	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 332 613	13 651 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 332 613	13 651 656	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele, lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest ning on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõike 5-le on Ettevõtte vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaeettevõtte AS Pro Kapital Grupp, kellele kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest.

Ettevõtte on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, mille arvestuspõhimõtted on allpool eraldi kirjeldatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel või teise ettevõtte omakapitaliinstrumente.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse, soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on emaeettevõttel valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaeettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või on emaeettevõtte muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtet kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeerimisobjekti omakapitalis. Kapitaliosaluse meetodi kasum (kahjum) peab sisaldama muuhulgas investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi (kahjumi) elimineerimist vastavalt Ettevõtte osaluse suurusele, välja arvatud, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui Ettevõtte osalus tütarettevõtjate kahjumi ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum Ettevõtte kasumiaruandes ja vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seotud tehingukulusid ja edasiselt kajastatakse igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute atesteeritud hindajate eksperthinnangut. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu. Ettevõtte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke, ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:

- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- ehitusloa taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varad, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum (v.a maa) ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad parendused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutusvalmis Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksust kui akumuliseeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eemaldatud. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2,5 kuni 3,5 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	2,5 kuni 5 aastat

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kapitali- või kasutusrendiks. Rentide liigitamisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.

Ettevõtte rendileandjana

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale.

Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluvas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõttel on õigus saada kliendile üle antud kaupade ja teenuste eest, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Müügituluna kajastatakse tulud kinnisvara ja muude kaupade müügist, kinnisvara renditulud ning tulud kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonidest ja juhtimisteenusest.

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne müügileping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõtte omandiõiguse üleandmisel.

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuste tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seotud tulud.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta oli 2018. aasta.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustus Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2022, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	37 663	37 663	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-37 663	-37 663	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	600	600	0	20
Laenunõuded	65 319 796	3 238 500	62 081 296	20
Muud nõuded	39 421 661	39 421 661	0	
Intressinõuded	39 421 661	39 421 661	0	20
Ettemaksed	1 988	1 988	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 988	1 988	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	104 744 045	42 662 749	62 081 296	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 123 665	1 123 665	0	20
Laenunõuded	59 356 446	0	59 356 446	20
Muud nõuded	37 645 966	37 645 966	0	
Intressinõuded	37 645 966	37 645 966	0	20
Ettemaksed	1 318	1 318	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 318	1 318	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 127 395	38 770 949	59 356 446	

31.12.2022 seisuga on nõuded seotud osapoolte vastu kokku summas 104 742 057 eurot (2021: 98 126 077 eurot), millest laenu- ja intressinõuded emattevõtte vastu on summas 104 741 457 eurot (2021: 92 653 657 eurot). Laenunõue summas 65 319 796 eurot on osaliselt ümberklassifitseeritud lühiajaliseks. Lühiajaline osa on summas 3 238 500 eurot.

Laenunõuded on tagatud laenusaaaja olemasolevate ja tulevaste varadega. Juhtkonna hinnangul on eelnimetatud nõuded täies ulatuses laekuvad, kas läbi rahalise tasumise või planeeritava restruktureerimise ja allahindluse vajadust pole tuvastatud.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	39 871	0	48 132
Üksikisiku tulumaks	0	4 036	0	17 849
Erisoodustuse tulumaks	0	1 459	0	514
Sotsiaalmaks	0	8 669	0	30 212
Kohustuslik kogumispension	0	235	0	322
Töötuskindlustusmaksed	0	466	0	493
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	54 736	0	97 522

Vaata lisa 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10113604	Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10284292	Tondi Kvartal AS	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10236910	Pro Halduse OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
14527018	Kalaranna Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Ilmarise Kvartal OÜ	3 656 879	164 609	0	3 821 488
Tondi Kvartal AS	39 748 824	8 569 872	0	48 318 696
Pro Halduse OÜ	471 472	-15 778	0	455 694
Kalaranna Kvartal OÜ	4 571 604	10 685 571	-4 000 000	11 257 175
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	48 448 779	19 404 274	-4 000 000	63 853 053

Tütarettevõtja Kalaranna Kvartal OÜ aruandeaasta kasum on 10,7 miljonit eurot (2021: kasum 4,8 miljonit eurot). 11.08.2022 otsustas Ettevõte, OÜ Kalaranna Kvartal ainuosanik, teha vabatahtlikust reservist 4 miljonit eurot väljamakse ainuosanikule ja lõpetada vabatahtlik reserv.

Tütarettevõtjal Tondi Kvartal OÜ on 100% osalusega tütarettevõtted Dunte Arendus OÜ ja Marsi Elu OÜ, millede väärtus kajastub Tondi Kvartali kasumis kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 610 000
Ostud ja parendused	450
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 149 550
31.12.2021	3 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-81 100
31.12.2022	3 678 900

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 543	15 543
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 329 339	0

Õiglases väärtuses on kajastatud kinnistu aadressil Ülemiste 5.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Ülemiste kinnisvara asub raudtee ning tulevase Rail Baltica Ülemiste ühendterminaali kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 14 410 ruutmeetrit. Kuni 2020. aastani on hindaja rakendanud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Alates 2021. aastast on õiglase väärtuse hindamisel kasutatud müügi võrdlusmeetodit. Leiti kolm võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid kohandati erinevate kaalufaktoritega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 199 €/m² ehitatava brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 18 500 ruutmeetrit. 31.12.2022 ümberhindlus vähendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust kokku 0,08 miljoni euro võrra. 31.12.2021 oli kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 3,76 miljonit eurot ning peale ümberhindlust 3,68 miljonit eurot.

Oktoobris 2022 sõlmis AS Pro Kapital Eesti müügilepingu, millega müüs osa kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistust aadressil Ülemiste 5, Tallinn turuväärtuses hinnaga 2 329 339 eurot. Tehingust saadud müügikasum oli 2 329 339 eurot. Müüdüd kinnistul ei olnud ettevõttele antud hoonestusõigust ja seetõttu oli selle bilansiline väärtus enne müüki 0 eurot.

Ülemiste 5 kinnistu jagati Maa-ameti poolt mitmeks kinnistuks seoses Rail Baltica terminali ehitamise ning jagatud kinnistute soetamise kavatsusega. Jagamise tulemusena jäi ehitusõigus, mida hindaja arvestab hindamisakti kalkulatsioonides kinnistule, mis jääb AS Pro Kapital Eesti omandusse.

Vaata lisa 13 ja 17.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	52 086	94 429	146 515
Akumuleeritud kulum	-43 618	-86 905	-130 523
Jääkmaksumus	8 468	7 524	15 992
Ostud ja parendused	3 037	1 596	4 633
Amortisatsioonikulu	-5 176	-5 729	-10 905
Muud muutused	-401	-39	-440
31.12.2021			
Soetusmaksumus	49 060	94 534	143 594
Akumuleeritud kulum	-43 132	-91 182	-134 314
Jääkmaksumus	5 928	3 352	9 280
Ostud ja parendused	6 509	442	6 951
Amortisatsioonikulu	-5 052	-1 245	-6 297
31.12.2022			
Soetusmaksumus	48 571	92 000	140 571
Akumuleeritud kulum	-41 186	-89 451	-130 637
Jääkmaksumus	7 385	2 549	9 934

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Muud materiaalsed põhivarad	42	0
Kokku	42	0

Vaata lisa 13 ja 15.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	64 800	64 800	15

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	64 800	64 800	
1-5 aasta jooksul	194 400	259 200	

20.04.2016 sõlmis AS Pro Kapital Eesti äriruumi üürilepingu AS Tondi Kvartaliga kontorihoone rentimiseks aadressil Tondi 53/Sõjakooli 11. Üürileping kehtib kuni 31.12.2026. Äriruumi on õigus kasutada büroona. Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta äriruumi allüürile või muul alusel kolmandatele isikutele andmine ei ole lubatud. Üürilepingu pikendamise ja väljaostmise osas kokkuleppeid ei ole sõlmitud.

Kontorihoone kasutusrendikulu oli 2022. aastal 64 800 eurot (2021: 64 800 eurot).

Vaata lisa 20.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
seotud osapooled	2 583 450	2 583 450			eur	31.12.2023	20
Lühiajalised laenud kokku	2 583 450	2 583 450					
Pikaajalised laenud							
seotud osapooled	16 111 336	0	16 111 336	0	eur	01.03.2026	20
Pikaajalised laenud kokku	16 111 336	0	16 111 336	0			
Laenukohustised kokku	18 694 786	2 583 450	16 111 336	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
seotud osapooled	21 590 786	0	21 590 786	0	eur	01.03.2026	20
Pikaajalised laenud kokku	21 590 786	0	21 590 786	0			
Laenukohustised kokku	21 590 786	0	21 590 786	0			

31.12.2022 seisuga on seotud osapooltelt saadud laenud osaliselt ümberklassifitseeritud lühiajalisteks.

Laenu tagatiseks on Ettevõtte kogu olemasolev ja tulevikus tekkiv vara.

Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 959	5 959	
Võlad töövõtjatele	28 195	28 195	
Võlad seotud osapooltele	3 212	3 212	20
Maksuvõlad	54 736	54 736	3
Muud võlad	8 400	8 400	
Muud viitvõlad	8 400	8 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	100 502	100 502	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 159	9 159	
Võlad töövõtjatele	66 215	66 215	
Võlad seotud osapooltele	3 527	3 527	20
Maksuvõlad	97 522	97 522	3
Muud võlad	6 400	6 400	
Muud viitvõlad	6 400	6 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	182 823	182 823	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	107 973 454	89 307 364
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	26 993 364	22 326 841
Kokku tingimuslikud kohustised	134 966 818	111 634 205

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2022.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	16 880 400	16 880 400
Aktsiate arv (tk)	28 134 000	28 134 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	706 879	818 926	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	706 879	818 926	
Kokku müügitulu	706 879	818 926	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Muud teenused	706 879	818 926	20
Kokku müügitulu	706 879	818 926	

Real "muud teenused" kajastatakse tulu juhtimisteenusest summas 706 879 eurot (2021: 818 926 eurot).

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 329 339	0	5
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	42	0	6
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 149 550	5
Kasum valuutakursi muutustest	0	13	
Kokku muud äritulud	2 329 381	1 149 563	

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Transpordikulud	465	130	
Lähetuskulud	2 041	208	
Tööjõukulud	106 800	79 227	16
Reklaamikulu	9 191	12 144	
Kokku turustuskulud	118 497	91 709	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	64 800	64 800	7
Energia	9 802	5 830	
Elektrienergia	5 328	3 075	
Soojusenergia	4 474	2 755	
Transpordikulud	142	362	
Mitmesugused bürookulud	61 646	53 031	
Lähetuskulud	0	3 485	
Koolituskulud	1 968	4 470	
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	37 663	
Tööjõukulud	179 881	387 323	16
Amortisatsioonikulu	6 297	10 905	6
Muud	597 367	612 836	
Maamaks	15 543	15 543	
Kokku üldhalduskulud	937 446	1 196 266	

Real "muud" kajastatakse juhtimisteenust emettevõtja AS Pro Kapital Grupp poolt summas 491 335 eurot (2021: 513 655 eurot).
Vaata lisa 20.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	214 307	349 613	
Sotsiaalmaksud	72 374	116 937	
Kokku tööjõukulud	286 681	466 550	14,15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	8	8	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-81 100	0	5
Muud	0	-490	
Kokku muud ärikulud	-81 100	-490	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 191 941	1 060 997	20
Kokku intressikulud	1 191 941	1 060 997	

Intressikulu laenudelt moodustas tütarettevõtjatele saadud laenudelt arvestatud intress.

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	114	93	
Intressitulu laenudelt	3 220 949	3 022 364	20
Kokku intressitulud	3 221 063	3 022 457	

Intressitulu laenudelt moodustas emaettevõttele ja tütarettevõtjatele antud laenudelt arvestatud intress.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pro Kapital Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pro Kapital Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	39 421 661	36 257 015	
Tütarettevõtjad	600	2 512 616	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 422 261	38 769 631	2
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	2 583 450	0	
Kokku laenukohustised	2 583 450	0	8
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 470	2 058	
Tütarettevõtjad	1 742	1 469	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 212	3 527	9

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	65 319 796	56 396 796	

Tütaretevõtjad	0	2 959 650	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 319 796	59 356 446	2
Laenukohustised			
Tütaretevõtjad	16 111 336	21 590 786	
Kokku laenukohustised	16 111 336	21 590 786	8

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	51 488 796	4 908 000	0	56 396 796	2 743 044	
Tütaretevõtjad	6 428 650	450 000	3 919 000	2 959 650	279 320	
Kokku antud laenud	57 917 446	5 358 000	3 919 000	59 356 446	3 022 364	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	56 396 796	11 848 000	2 925 000	65 319 796	3 164 801	2
Tütaretevõtjad	2 959 650	0	2 959 650	0	56 148	
Kokku antud laenud	59 356 446	11 848 000	5 884 650	65 319 796	3 220 949	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütaretevõtjad	16 721 786	4 887 000	18 000	21 590 786	1 060 997	
Kokku laenukohustised	16 721 786	4 887 000	18 000	21 590 786	1 060 997	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütaretevõtjad	21 590 786	4 985 000	7 881 000	18 694 786	1 191 941	
Kokku laenukohustised	21 590 786	4 985 000	7 881 000	18 694 786	1 191 941	8

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütaretevõtjad	706 879	818 926
Kokku müüdnud	706 879	818 926

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	491 335	513 655
Tütaretevõtjad	64 800	64 800
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 312	4 794
Kokku ostetud	560 447	583 249

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2022	2021
Arvestatud tasu	0	154 134

Kõikide väljastatud laenude alusvaluutaks on euro. Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele. Antud laenuõue on tagatud laenusaaajale kuuluva ja tulevikus omandatava varaga.

Intressikulu on välja toodud lisas 18.

Intressitulu on välja toodud lisas 19.

Nõuded seotud osapooltele on välja toodud ka lisas 2.

Kohustised seotud osapooltele on välja toodud ka lisades 8 ja 9.

Müügi- ja ostutehingud seotud osapooltega.

2022. aastal osutas Ettevõtte juhtimisteenuseid tütarettevõtjatele summas 706 879 eurot (2021: 818 926 eurot). Vaata lisa 12.

2022. aastal osutas emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp juhtimisteenuseid summas 491 335 eurot (2021: 513 655 eurot). Vaata lisa 15.

Tütarettevõtjaga sõlmitud kontoripinna üürilepingu rendikulu 2022. aastal oli summas 64 800 eurot (2021: 64 800 eurot). Vaata lisa 7.

2022. aastal raamatupidamisprogrammi kasutus- ja hooldustasud olid summas 4 312 eurot (2021: 4 794 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2023

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	13.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Eesti aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Eesti raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Pro Kapital Eesti finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsealiste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanouetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

13. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	13.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 634 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 332 613
Kokku	134 966 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 966 818
Kokku	134 966 818

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	111 634 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 332 613
Kokku	134 966 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 966 818
Kokku	134 966 818

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	706879	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
Faks	+372 6144929
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee