

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS Pro Kapital Eesti

registrikood: 10672309

tänavatänu nimi, Sõjakooli tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Laenukohustised	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 10 Aktsiakapital	19
Lisa 11 Müügitulu	20
Lisa 12 Muud äritulud	20
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 14 Üldhalduskulud	21
Lisa 15 Tööjõukulud	21
Lisa 16 Muud ärikulud	21
Lisa 17 Seotud osapooled	22
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

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 ettevõtte kui ka oma tütarettvõtte kaudu.

Seisuga 31. detsember 2016 kuulusid AS Pro Kapital Eesti kontserni järgmised tütarettvõtted:

- Ilmarise Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS (100%);
- Pro Halduse AS (100%);
- Tallinna Moekombinaat AS (92%);
- Hotel Management Services OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tütarettvõtte Marsi Elu OÜ (100%);

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad näitajad:

- aruandeaasta müügitulu oli 876 tuhat eurot (2015: 782 tuhat eurot), millest moodustas kinnisvara renditulu 52,82 % (2015: 58,97%), tulu muudest teenustest 47,18% (2015: 41,03%).
- ärikahjum 229 tuhat eurot (2015: ärikahjum 2 731 tuhat eurot).
- kasumi (kahjumi) tütarettvõtjatelt moodustas kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum osalustest tütarettvõtetes 275 tuhat eurot (2015: kasum 570 tuhat eurot), intressitulud 2 884 tuhat eurot (2015: 2 897 tuhat eurot) ja intressikulud 234 tuhat eurot (2015: 252 tuhat eurot).
- puhaskasum 2 696 tuhat eurot (2015: 481 tuhat eurot).
- bilansimaht seisuga 31. detsember 2016 oli 142 883 tuhat eurot (31. detsember 2015: 140 163 tuhat eurot).
- omakapital seisuga 31. detsember 2016 moodustas 136 462 tuhat eurot (31. detsember 2015: 133 766 tuhat eurot).
- omakapital moodustas bilansimahust 95,5% (31. detsember 2015: 95,4%)
- finantssuhtarvud:
 - omakapitali tootlus 31. detsember 2016: 1,2% (31. detsember 2015: 0,36%)
 - varade tootlus 31. detsember 2016: 0,95% (31. detsember 2015: 0,34%)
 - lühiajaliste kohustuste kattekordaja 31. detsember 2016: 66,41 (31. detsember 2015: 61,4);
 - maksevõime kordaja 31. detsember 2016: 66,41 (31. detsember 2015: 61,43).

Kasutatud valemite kirjeldus:

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:

- 2016.aastal jätkusid tütarettvõtte AS Tallinna Moekombinaat arendusprojekti, Tallinnas asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustööd ning samuti jätkati aktiivseid üüriläbirääkimisi mitmete

kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtetega. 18. novembril allkirjastas tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitus- ning projekteerimistööde finantseerimiseks juhtiva rahvusvahelise rahastusplatvormiga TSSP. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimine.

- Tondi Elukvartalis lõppesid 2016. aastal kinnistul aadressiga Tondi 53/ Sõjakooli 11 asuva ajaloolise kasarmuhoone renoveerimistööd ning alates 1.septembrist asub valminud hoones Pro Kapital Eesti AS kontor.

2016. aastal jätkati Marsi 6 kinnistul asuva muinsuskaitse all oleva endise ohvitseride kasiino projekteerimistöödega eesmärgiga renoveerida hoone korterelamuks, samuti tegeleti aktiivselt antud hoonesse planeeritavate korteriomandite eelmüügiga. Seisuga 31.12.2016 on sõlmitud kuue korteriomandi võlaõiguslikud müügilepingud.

- Kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS sõlmisid lepingu Tondile Kristiine City'sse nelja kortermaja ning poolmaa-aluse parkla ehitamiseks. Kristiine linnaosa südamesse rajatavate Kristina majade ehitus toimub neljas etapis. Esimese ehitusetapi ehitustööde lepinguline maksumus on üle kolme miljoni euro, millele lisandub käibemaks.

- Aruandeperioodil kehtestas Tallinna Linnavolikogu ka Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu, mille kohaselt on Ettevõttele õigus rajada kokku 6-18 elamuhoonet brutomahuga kuni 38 300 m² ning samuti rekreatsiooniala ja rannapromenaad. Lõpliku hoonestuslahenduse saamiseks viib Ettevõtte läbi avatud arhitektuurikonkursi. 1. novembril 2016 alustas Ettevõtte Kalasadama ümbruse ala arhitektuurivõistlusega, mille tööde esitamise tähtaeg on 1. veebruar 2017.

- 21.detsembril sõlmis Ettevõtte ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks. Ostulepingu kohaselt omandas AS Pro Kapital Eesti 550 000 euro eest 343 750 AS Tallinna Moekombinaat A-aktsiat. Aktsiate müüjaks oli Katmandu Stiftung, Liechtensteinis registreeritud ettevõtte.

Riskid:

Ettevõtte tegevusega kaasnevad tegevusrisk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), mille võimalikku negatiivset mõju Ettevõtte finantstulemusele püütakse riskijuhtimise abil minimaliseerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Grupi juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevatele riskidele.

Tegevusrisk

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on mõjutanud negatiivselt nii kinnisvarasektori kui ka turismisektori arengut. Kuigi 2009. aasta lõpus näitas maailmamajandus juba mõningaid tõusumärke, ilmneb majanduskasvu positiivne mõju kinnisvarasektori arengule tavaliselt ajalise hilinemisega. Kriisiga võib kaasneda oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenu intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises.

Muutused finantsturgudel võivad vähendada Ettevõtte ärivõimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevaid finantskohustusi refinantseerida.

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

Intressirisk

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

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust.

Allan Remmelkoor

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	850 282	162 492	
Nõuded ja ettemaksed	23 719 386	21 393 779	2
Kokku käibevarad	24 569 668	21 556 271	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	44 119 767	43 445 175	4
Nõuded ja ettemaksed	56 056 850	56 804 616	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 094 662	18 339 612	5
Materiaalsed põhivarad	42 213	17 225	6
Kokku põhivarad	118 313 492	118 606 628	
Kokku varad	142 883 160	140 162 899	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	266 472	266 472	8
Võlad ja ettemaksed	103 500	84 426	9
Kokku lühiajalised kohustised	369 972	350 898	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 008 170	6 014 642	8
Eraldised	42 789	31 186	
Kokku pikaajalised kohustised	6 050 959	6 045 828	
Kokku kohustised	6 420 931	6 396 726	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	16 880 400	16 880 400	10
Kohustuslik reservkapital	1 688 040	1 688 040	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	115 197 733	114 717 196	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 696 056	480 537	
Kokku omakapital	136 462 229	133 766 173	
Kokku kohustised ja omakapital	142 883 160	140 162 899	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	875 752	782 381	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-109 799	-94 735	13
Brutokasum (-kahjum)	765 953	687 646	
Turustuskulud	-64 415	-32 072	
Üldhalduskulud	-753 718	-744 134	14
Muud äritulud	738	30	12
Muud ärikulud	-177 151	-2 642 520	16
Ärikasum (kahjum)	-228 593	-2 731 050	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	274 592	570 222	4
Intressitulud	2 883 641	2 896 726	
Intressikulud	-233 584	-251 686	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 675	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 696 056	480 537	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 696 056	480 537	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtte AS Pro Kapital Grupp, kellel kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused ning välja arvatud õiglaseses väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringud. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud peamistest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksmuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Tedingupäev on päev, mil Ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul on müüja andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksmuses minuses põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilantsikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütar-ettevõtja kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevust- ja finantspoliitikat.

Investeeringute soetamist tütar-ettevõtjatesse kajastatakse ostumeetodil, mille puhul kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksmuses. Omandatud osaluse soetusmaksumus jagatakse omandatud netovara õiglasele väärtusele. Vahet soetusmaksmuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel loetakse firmaväärtuseks. Positiivne firmaväärtus kajastatakse pikaajalise finantsinvesteeringu soetusmaksmuse koosseisus ning negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel aruandeaasta kasumiaruandes tuluna.

Vähemosaluse soetus on tehing, mille käigus Ettevõtte suurendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütar-ettevõtjas. Vähemosaluse soetust ei loeta äriühenduseks ja ostumeetod sellisele soetusele ei rakendu. Vähemosaluse soetusi kajastatakse lähtudes äriettevõtte kontseptsioonist, mille kohaselt vaadeldakse vähemososanikke kui teisi osalejaid kontserni omakapitalis.

Tehingud vähemososanikega on omanike vahelised tehingud, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit ning erinevus ostuhinna ja vähemosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel kajastatakse otse omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisus.

Äriühendusi ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõtjas omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtja omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Edaspidi kajastatakse investeeringuid tütar-ettevõtjates kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt korrigeeritakse alginvesteeringut tütar-ettevõtjast saadud kasumi või kahjumi osaga ja laekunud dividendidega. Juhul kui Ettevõtte osalus tütar-ettevõtjate kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumi koosseisus (sarnaselt konsolideeritud aruannete koostamise põhimõtetele) Ettevõtte kasumiaruandes ja vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust kogu kahjumi summas. Ema- ja tütar-ettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse proportsionaalselt emaettevõtja osalusega tütar-ettevõtjate aktsia- või osakapitalis. Elimineerimist ei rakendata juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade

väärtuse vähenemisest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, nende nüüdisväärtuses, millest on maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Nõuetelt arvestatud intressitulu kajastatakse kasumiaruandes real "Intressitulud". Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nüüdisväärtuse ja nimiväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna real "Intressitulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara on kajastatud varudena soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelvalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetset iga sellise objekti soetamisele tehtud kulutusest. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks. Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti.

Bilansis on varud hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates hinnagulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud kauba müügi valmidusse viimiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, kajastatakse kuluna aruandeperioodi kasumiaruandes. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodil taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena arendatavaid kinnistuid.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Usaldusväärse ning mõistliku kulu ja pingutuse üle otsustamisel kaalub ettevõtte juhatus järgmisi aspekte:

- (a) hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu suhtena tulemusena saadavasse kasusse;
- (b) hindamise usaldusväärsus ja
- (c) sellest saadav kasu aruande lugejatele.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse eeldusena sõltumatute atesteeritud hindajate eksperthinnangut. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Soetusmaksumuse meetodil kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevat kulunormi: ehitised- 50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise korral. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodil kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1000 eurot. Varade, mille maksumus on alla 1000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisele ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse iga komponent arvele eraldi varaobjektina, millele määratakse eraldi amortisatsioonimäär, lähtudes vastava komponendi kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade 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. Kõik muud materiaalse põhivaraga seotud kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiotol põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksmust kui akumuleeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eelmadatud.

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.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansipäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus vara väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude vähendamisenä.

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 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Mootorsõidukid ja seadmed	5 kuni 10 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 kuni 5 aastat

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kasutus- või kapitalirendiks.

Rentide klassifitseerimisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik. Renditehingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kajastatakse kapitalirendina. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse alates lepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendi tehinguga soetatud materiaalse põhivara või kinnisvarainvesteeringute kulumit kajastatakse sarnaselt Ettevõttele endale kuuluva materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringutega.

Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (ehk intressimakseteks) ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

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 osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende kestvuses soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustuse nominaalväärtusega, mistõttu

lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

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

Saadud laenud.

Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul kui selleks ei piisa vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

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

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügitulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuste osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

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 perioodide(de)l, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel maksavad Eestis registreeritud äriühingud tulumaksu dividendidena või muus vormis jaotatud kasumilt, mitte teenitud kasumilt. Ettevõtte tulumaksuga kuuluvad maksustamisele kõik omakapitalist tehtavad väljamaksed, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Maksumääraks on 20/80 jaotatava kasumi väljamakselt.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslikku tulumaksukohustust 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.

Ettevõtte ei ole oma tegevusaja jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju tingimusliku tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	0	0
Muud nõuded	79 774 862	23 718 012	11 467 854	44 588 996
Laenunõuded	56 049 216	0	11 460 220	44 588 996
Intressinõuded	23 725 646	23 718 012	7 634	0
Ettemaksed	1 374	1 374	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 374	1 374	0	0
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 776 236	23 719 386	11 467 854	44 588 996

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 560	1 560	0	0
Ostjatelt laekumata arved	68 559	68 559	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-66 999	-66 999	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	98 724	98 724	0	0
Muud nõuded	78 096 529	21 291 913	56 804 616	0
Laenunõuded	56 804 616	0	56 804 616	0
Intressinõuded	21 291 913	21 291 913	0	0
Ettemaksed	1 582	1 582	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 562	1 562	0	0
Muud makstud ettemaksed	20	20	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 198 395	21 393 779	56 804 616	0

Laenunõude alusvaluuta on euro, intressimäär on 5% aastas. Laenunõue summas 11 241 220 eurot on pikaajaline laen, lõpptähtajaga 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõude esitamisest. Laenunõue summas 219 000 eurot ja intressinõue summas 7 634 eurot on lõpptähtajaga 31.12.2021. Laenunõue summas 44 588 996 eurot on lõpptähtajaga 31.12.2026.

Nõue on tagatud laenusaaajale kuuluva ja tulevikus omandatava varaga.

Lisainfo lisas 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	48 127	36 629
Üksikisiku tulumaks	4 923	3 623
Erisoodustuse tulumaks	595	471
Sotsiaalmaks	10 006	7 373
Kohustuslik kogumispension	502	366
Töötuskindlustusmaksed	548	419
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 701	48 881

Vt lisa 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10113604	Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10284292	Tondi Kvartal AS	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10236910	Pro Halduse OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
11474184	Tallinna Moekombinaat AS	Eesti	kinnisvara rent ja haldus	93	92
104796376	Hotel Management Services OÜ	Eesti	hotellide opereerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
Ilmarise kvartal OÜ	2 870 397		110 023		2 980 420
Tondi Kvartal AS	19 485 612		852 480		20 338 092
Pro Halduse OÜ	592 159		29 210		621 369
Tallinna Moekombinaat AS	20 267 203	550 000	-821 234		19 995 969
Hotel Management Services OÜ	229 804		104 113	-150 000	183 917
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	43 445 175	550 000	274 592	-150 000	44 119 767

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tallinna Moekombinaat AS	1.61	21.12.2016	550 000

Aruandeaastal toimus tütarettevõtjas Tallinna Moekombinaat AS aktsiakapitali suurendamine uute aktsiate väljalaskmise teel. Kinnitati 562 523 märgitud aktsia väljalaskmine. Uute aktsiate registreerimise tulemusena Ettevõtte osalus tütarettevõtjasse Tallinna Moekombinaat AS vähenes 2,63%.

Samas 21.12.2016 sõlmis Ettevõtte ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks. Ostulepingu kohaselt omandas AS Pro Kapital Eesti 550 000 euro eest 343 750 AS Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist AS Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

21. novembril 2016 otsustas Ettevõtte, kui Hotel Management Services OÜ ainuaktsionär, vähendada vabatahtlikku reservi 150 000 euro võrra.

Tütarettevõttel Tondi Kvartal OÜ on omakorda 100% tütarettevõtte Marsi Elu OÜ, mille väärtus on võetud arvesse Tondi Kvartali kapitaliosaluse meetodil leitud väärtuse hulgas.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	96 104	4 907 680	5 003 784
Akumuleeritud kulum	0	-1 650 654	-1 650 654
Jääkmaksumus	96 104	3 257 026	3 353 130
Ostud ja parendused	0	1 425	1 425
Amortisatsioonikulu	0	-84 943	-84 943
31.12.2015			
Soetusmaksumus	96 104	4 909 105	5 005 209
Akumuleeritud kulum	0	-1 735 597	-1 735 597
Jääkmaksumus	96 104	3 173 508	3 269 612
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-84 950	-84 950
31.12.2016			
Soetusmaksumus	96 104	4 909 105	5 005 209
Akumuleeritud kulum	0	-1 820 547	-1 820 547
Jääkmaksumus	96 104	3 088 558	3 184 662

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	17 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 630 000
31.12.2015	15 070 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-160 000
31.12.2016	14 910 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	462 564	461 364
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 849	9 792

Rendile antud äripinnad on kajastatud soetusmaksumuses. Renditulu kohta lisainfo lisas 11.

Ülejäänud kinnistud on kajastatud õiglases väärtuses. Õiglasel väärtusel on kajastatud kaks kinnisvaraobjekti: Ülemiste 5 ja Kalaranna

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub Peterburi tee 2 kinnistu kõrval, ning see on kavandatud osaliselt kaubanduskeskuse ehituse laiendamiseks. Kinnistule on planeeritud arendada kaubanduspinnad, renditava pinnaga 6 tuhat ruutmeetrit. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, eeldatava algusega peale ettevalmistust ja uue detailplaneeringu lõpuleviimist kolme aasta pärast, ehitusmaksumus 513 €/m², kaubanduspindade keskmine rendihind 15 €/m², kapitalisatsioonimäär 7 %. Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50 %. 31.12.2016 ümberhindlus vähendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 60 tuhande euro võrra.

Kalaranna piirkond, Tallinn

Kalaranna on atraktiivne elamurajoon: see asub mere ääres, vana- ja kesklinna vahetus läheduses. Ettevõtte on plaanis arendada peamiselt elumaju, müüdava netopinnaga 28 tuhat ruutmeetrit, millele lisanduvad jahtklubi sotsiaal- ja äriotstarbeliste rajatistega netopinnaga 5 tuhat ruutmeetrit. Enamus korteritest saavad nautida merevaadet, mille tõttu on prognoositav hinnatase kõrgem võrreldes naabruskonnas asuvate sarnaste korteritega, millel puudub merevaade. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: projekt valmib ja realiseerub 11 aasta jooksul neljas etapis: ehitusperiood 2 aastat iga etapi jaoks, ehitusmaksumus 733-961€/m², keskmine korteri müügihind 2 600€/m² ja äriruumide müügihind 1 900€/m². Hindaja on rakendanud 11 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,00%. 31.12.2016 ümberhindlus vähendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 100 tuhande euro võrra.

Ettevõtte on seadnud hüpoteeke saadud laenukohustuste tagamiseks talle kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele bilansilises maksumuses 3 184 662 eurot (31. detsember 2015: 3 269 612 eurot).

Amortisatsioonikulu kohta vaata lisa 13.

Lisainfo lisas 8.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	53 265	2 812	56 077	86 595	142 672
Akumuleeritud kulum	-47 770	-2 812	-50 582	-72 240	-122 822
Jääkmaksumus	5 495	0	5 495	14 355	19 850
Ostud ja parendused	7 831	0	7 831	0	7 831
Amortisatsioonikulu	-4 167	0	-4 167	-6 289	-10 456
31.12.2015					
Soetusmaksumus	40 130	2 812	42 942	86 595	129 537
Akumuleeritud kulum	-30 971	-2 812	-33 783	-78 529	-112 312
Jääkmaksumus	9 159	0	9 159	8 066	17 225
Ostud ja parendused	7 501	0	7 501	32 103	39 604
Amortisatsioonikulu	-4 701	0	-4 701	-7 309	-12 010
Muud muutused	-22	0	-22	-2 584	-2 606
31.12.2016					
Soetusmaksumus	37 332	0	37 332	100 581	137 913
Akumuleeritud kulum	-25 395	0	-25 395	-70 305	-95 700
Jääkmaksumus	11 937	0	11 937	30 276	42 213

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	0	30
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	30
Muud materiaalsed põhivarad	430	0
Kokku	430	30

"Muud muutused" real on maha kantud põhivara, millel oli jääkväärtus.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	462 564	461 364	5,11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	462 564	460 164	
1-5 aasta jooksul	2 312 820	2 300 819	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 184 662	3 269 612	
Kokku	3 184 662	3 269 612	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrendikulu	62 267	52 709	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	62 267	52 709	
1-5 aasta jooksul	324 000	210 836	

1.septembrist 2016.a. rendib Ettevõtte uuel aadressil kasutusrendi tingimustel bürooruume.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
pangalaenud	266 472	266 472			6 kuu EURIBOR+2,65%	eur	2018
Lühiajalised laenud kokku	266 472	266 472					
Pikaajalised laenud							
pangalaenud	2 978 230	0	2 978 230	0	6 kuu EURIBOR+2,65%	eur	2018
seotud osapooled	3 029 940	0	0	3 029 940	5%	eur	*
Pikaajalised laenud kokku	6 008 170		2 978 230	3 029 940			
Laenukohustised kokku	6 274 642	266 472	2 978 230	3 029 940			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
pangalaenud	266 472	266 472			6 kuu EURIBOR+2,65%	eur	2018
Lühiajalised laenud kokku	266 472	266 472					
Pikaajalised laenud							
pangalaenud	3 244 702	0	3 244 702	0	6 kuu EURIBOR+2,65%	eur	2018
seotud osapooled	2 769 940	0	0	2 769 940	5%	eur	*
Pikaajalised laenud kokku	6 014 642	0	3 244 702	2 769 940			
Laenukohustised kokku	6 281 114	266 472	3 244 702	2 769 940			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	96 104	96 104
Ehitised	3 088 558	3 173 508
Kokku	3 184 662	3 269 612

* vastavalt lepingule on tagastamise tähtaeg 12 kuu jooksul võlausaldaja poolt teatamisest.

Laenukohustuste tagamiseks panditud varade kohta vaata informatsiooni lisas 5.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 190	10 190	
Võlad töövõtjatele	22 822	22 822	
Maksuvõlad	64 701	64 701	3
Muud võlad	3 959	3 959	
Intressivõlad	3 959	3 959	
võlad seotud osapooltele	1 828	1 828	17
Kokku võlad ja ettemaksed	103 500	103 500	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 616	10 616	
Võlad töövõtjatele	17 746	17 746	
Maksuvõlad	48 881	48 881	3
Muud võlad	4 352	4 352	
Intressivõlad	4 352	4 352	
võlad seotud osapooltele	2 831	2 831	17
Kokku võlad ja ettemaksed	84 426	84 426	

Intressivõlad seisuga 31.12.2016 sisaldavad võlgnevust finantsinstitutsioonidele summas 3 959 eurot (2015: 4 352 eurot).

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	16 880 400	16 880 400
Aktsiate arv (tk)	28 134 000	28 134 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustas 117 893 788 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendina, on 23 578 758 eurot. Seega aruandepäeva seisuga oleks omanikele väljamakstav netodividendide summa 94 315 030 eurot. Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2016.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	875 752	782 381	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	875 752	782 381	
Kokku müügitulu	875 752	782 381	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	462 564	461 364	7,5
Muud teenused	413 188	321 017	
Kokku müügitulu	875 752	782 381	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaalse põhivarade müügist	430	30
Muud	308	0
Kokku muud äritulud	738	30

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Alltöövõtutööd	17 061	2 004	
Amortisatsioonikulu	84 950	84 943	5
Maamaks	7 788	7 788	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	109 799	94 735	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	62 267	52 709	7
Energia	10 894	11 578	
Elektrienergia	5 447	5 526	
Soojusenergia	5 447	6 052	
Transpordikulud	2 201	1 107	
Mitmesugused bürookulud	59 518	42 918	
Uurimis- ja arengukulud	24 788	22 080	
Lähetuskulud	650	0	
Koolituskulud	409	1 724	
Riiklikud ja kohalikud maksud	36	1 667	
Tööjõukulud	223 798	201 112	
Amortisatsioonikulu	12 010	10 456	6
Muud	225 022	266 658	
Maamaks	132 125	132 125	
Kokku üldhalduskulud	753 718	744 134	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	204 413	149 609
Sotsiaalmaksud	68 890	50 361
Muud	11 603	11 603
Kokku tööjõukulud	284 906	211 573
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	160 000	2 630 000	5
Kv.investeeringutele tehtud kulutused	6 000	12 445	
Muud	11 151	75	
Kokku muud ärikulud	177 151	2 642 520	

Lisa 17 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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	68 307 008	0	74 095 208	0
Tütarettevõtjad	11 467 854	3 031 768	4 100 044	2 772 771

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Pro Kapital Grupp AS	1 290 000	9 632 200	0	0	5%	eur	31.12.2026
Tütarettevõtjad							
Tallinna Moekombinaat AS	8 545 800	800 000	0	0	5%	eur	*
Tondi Kvartal AS	160 000	538 000	0	0	5%	eur	*
Pro Halduse OÜ	0	0	100 000	0	5%	eur	*
Ilmarise Kvartal OÜ	0	0	160 000	0	5%	eur	*
Tondi Kvartal AS	219 000	0	0	0	5%	eur	31.12.2021

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Pro Kapital Grupp AS	982 000	2 077 000	0	0	5%	eur	31.12.2026
Tütarettevõtjad							
Tallinna Moekombinaat AS	12 000	0	0	0	5%	eur	*
Tondi Kvartal AS	1 379 000	24 000	475 000	610 000	5%	eur	*
Pro Halduse OÜ	0	0	0	15 000	5%	eur	*
Ilmarise Kvartal OÜ	0	0	80 000	500	5%	eur	*
Tondi Kvartal AS	0	0	0	0	0	0	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	197 950	0	175 525	0
Tütarettevõtjad	42 012	886 232	21 728	793 711
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 845	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	71 901	60 943
motivatsioonitasu	8 724	8 724

Info seotud osapoolte nõuete ja laenude osas on lisades 2 ning kohustuste osas lisades 8 ja 9.

2016.aastal on antud laene seotud osapooltele summas 10 214 800 eurot. Antud laenude tagasimakseid 10 970 200 eurot.

Seisuga 31. detsember 2016 sisaldavad kohustused tütarettevõtjatele laenukohustust summas 3 029 940 eurot (31. detsember 2015: 2 769 940 eurot) ja muid kohustusi summas 1 828 eurot (31. detsember 2015: 2 831 eurot).

2016. aastal moodustas intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt 2 883 633 eurot (2015: 2 890 567 eurot). Intresse laekus seotud osapooltelt 449 899 eurot.

2016. aastal moodustas intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt 142 503 eurot (2015: 149 433 eurot). Intresse tasuti seotud osapooltele summas 142 503 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2017

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN REMMELKOOR	Juhatuse liige	18.04.2017
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	18.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Eesti aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 23 esitatud AS Pro Kapital Eesti (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 kutseliste arvestusekspterte eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, mille kohaselt sõltub ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus märkimisväärselt hindamisel kasutatud eeldustest: võimalike arendusprojektide kuludest ja nende ajastusest, tuleviku rendi- ja müügituludest ning nende ajastusest, samuti juhatuse suutlikkusest need eeldused ettevõtte äritegevuses rakendada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus 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 koostamisega on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse 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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus 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 juhatus 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 arvamust. 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 rahvusvaheliste 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 mittevastamise 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärselt 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 arvamust. 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.

18. aprill 2017

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	18.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	115 197 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 696 056
Kokku	117 893 789
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	117 893 789
Kokku	117 893 789

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	115 197 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 696 056
Kokku	117 893 789
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	117 893 789
Kokku	117 893 789

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	413188	47.18%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	462564	52.82%	Ei

Sidevahendid

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